

Madrid, 29 de octubre de 2020

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**AZARIA**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular3/2020 de BME MTF Equity, pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Informe de Revisión Limitada correspondientes a los Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Balance de situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual del periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.azariarental.com).

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Javier Prado Earle
Presidente del Consejo de Administración
AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.



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

Informe de revisión limitada de estados
financieros intermedios resumidos consolidados
al 30 de junio de 2020



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Azaria Rental SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2020, y la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

28 de octubre de 2020

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/11810

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de
seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

luf

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresado en miles de Euros)

ACTIVOS	Notas	30/06/2020 (no auditado)	31/12/2019
Activos no corrientes			
Inversiones inmobiliarias	6	114.520	91.394
Otros activos financieros	7	1.036	896
Activo por impuesto diferido	9	52	-
Total activos no corrientes		115.608	92.290
Activos corrientes			
Anticipos a proveedores	7	-	77
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7,10	1.848	9
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	7,16	3.163	3.560
Periodificaciones	15	-	82
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	45	1.271
Total activos corrientes		5.056	4.999
Total activos		120.664	97.289

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

Cup-

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresado en miles de Euros)

	Notas	30/06/2020 (no auditado)	31/12/2019
Patrimonio neto			
Fondos propios	9		
Capital social		9.511	8.209
Prima de emisión		37.578	32.111
Reservas		(5.648)	(6.643)
Acciones propias		(319)	(319)
Resultado consolidado del ejercicio		555	1.744
Dividendo a cuenta		(1.000)	(650)
Total patrimonio neto		40.677	34.452
Pasivos no corrientes			
Deuda financiera	7	62.258	50.297
Otros pasivos financieros	7	1.083	938
Pasivo por impuesto diferido	9	3.570	1.778
Cuentas a pagar con partes vinculadas	7,16	2.049	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	7.899	7.982
Total pasivos no corrientes		76.859	60.995
Pasivos corrientes			
Deuda financiera	7	1.981	1.061
Otros pasivos financieros	7	329	115
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7,10	818	666
Total pasivos corrientes		3.128	1.842
Total patrimonio neto y pasivos		120.664	97.289

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (no auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	11	3.420	2.579
Gastos de personal	11	(10)	-
Otros gastos de explotación	11	(1.072)	(598)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(371)	(314)
Beneficio de explotación		1.967	1.667
Ingresos financieros	12	28	19
Gastos financieros	12	(1.440)	(578)
Gastos financieros - netos		(1.412)	(559)
Beneficio antes de impuestos		555	1.108
Impuestos sobre las ganancias	10	-	-
Beneficio del ejercicio		555	1.108
Ganancias por acción del beneficio atribuible a los accionistas de la sociedad dominante		555	1.108
Ganancia por acción (euros)			
Ganancia básica y diluida por acción (euros)	9.d	0,06	0,14

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A) ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresado en miles de Euros)

	<u>Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 (no auditado)</u>	<u>Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (no auditado)</u>
Resultado consolidado del ejercicio	555	1.108
Otro resultado global		
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>	-	-
<i>Partidas que no se reclasifican a resultados</i>	-	-
Total resultado global del ejercicio	555	1.108

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresado en miles de Euros)

	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Reservas (Nota 9)	Acciones Propias (Nota 9)	Dividendo a cuenta (Nota 9)	Resultado consolidado del ejercicio (Nota 9)	Total Patrimonio Neto (Nota 9)
Saldo a 1 de enero de 2019	8.326	32.701	398	(233)	(1.386)	2.143	41.949
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	1.108	1.108
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(11)	-	-	(11)
Reducción de capital social	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital social	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(650)	-	(650)
Distribución de resultados 2018	-	-	459	-	1.386	(2.143)	(298)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 30 de junio de 2019 (no auditado)	8.326	32.701	857	(244)	(650)	1.108	42.098
Saldo a 1 de enero de 2020	8.209	32.111	(6.643)	(319)	(650)	1.744	34.452
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	555	555
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
Reducción de capital social	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital social	1.302	5.467	205	-	-	-	6.974
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.000)	-	(1.000)
Distribución de resultados 2019	-	-	785	-	650	(1.744)	(309)
Otros movimientos	-	-	5	-	-	-	5
Saldo al 30 de junio de 2020 (no auditado)	9.511	37.578	(5.648)	(319)	(1.000)	555	40.677

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

CH

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

C) ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en miles de Euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (no auditado)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		555	1.108
Ajustes del resultado		1.783	873
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	371	314
Ingresos financieros	12	(28)	(19)
Gastos financieros	12	1.440	578
Cambios en el capital corriente		(1.863)	335
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(1.701)	680
Otros activos corrientes	7	-	(345)
Otros activos y pasivos no corrientes	7	(83)	-
Acreeedores y otras cuentas a pagar	7	(79)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		(478)	(546)
Pagos de intereses	7 y 16	(478)	(546)
Flujos de efectivo de las actividades explotación		(3)	1.830
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones:		(10.512)	(1.630)
Empresas del grupo y asociadas		(10.512)	-
Otros activos financieros, cuentas corrientes	7 y 16	-	(1.630)
Cobros por desinversiones		267	70
Incorporación sociedad dependiente al Grupo	9	273	-
Otros activos financieros, cuentas corrientes	7 y 16	(7)	70
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(10.246)	(1.560)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	(11)
Amortización de instrumentos de patrimonios propios	9	-	(11)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		10.023	(225)
Emisión de deuda con entidades de crédito	7	34.757	-
Emisión de deuda con empresas asociadas	7	75	-
Devoluciones y amortización de deuda con entidades de crédito	7	(22.776)	-
Devoluciones y amortización de deuda con empresas asociadas	7	(2.034)	(225)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos financieros		(1.000)	(662)
Dividendos y prima de emisión	9	(1.000)	(662)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		9.023	(898)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.226)	(628)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.271	932
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		45	304
Variación neta		(1.226)	(628)

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(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 9), 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 9).

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

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(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 aprueba 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 5.467 miles de 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.

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

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

A 30 de junio de 2020, y tras los cambios societarios descritos anteriormente, la Sociedad Dominante pertenece en un 76,10% a Daily Real Estate, S.L.U. y en un 20,50% a Petalaca Servicios y Gestión, S.L., siendo el 2,95% perteneciente a accionistas minoritarios y el 0,45% de acciones propias.

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).

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 15 de julio de 2020.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante "estados financieros resumidos" o "estados financieros intermedios") han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 27 de octubre 2020. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

b) Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

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

A 30 de junio de 2020 la Sociedad cumple con las exigencias de la Ley de SOCIMI que permite la aplicación del Régimen fiscal de las mismas.

c) Sociedades dependientes

La actividad principal desarrollada por las sociedades dependientes, siendo estas Bifur Investments, S.L.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 los estados financieros intermedios, 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 los estados financieros intermedios del Grupo se detallan en la Nota 4.1.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

La adquisición del control de Bifur Investments, S.L.U. 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

30/06/2020

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

31/12/2019

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

(*) Las sociedades Bifur Investments, S.L.U. y Tres Forcas Capital, S.L.U. han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en 2019.

Durante el periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2020 se ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Borna Investments, S.L.U., pasando a ser una sociedad dependiente.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia", y por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

2.2. Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

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

A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios, o bien porque no se han aplicado anticipadamente por el Grupo:

- NIIF 16 "Arrendamientos."
- NIIF 9 (Modificación) – "Componente de pago anticipado con compensación negativa."

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

- CINIIF 23 – “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias.”
- NIC 19 (Modificación) – “Modificación, reducción o liquidación del plan.”
- NIC 28 (Modificación) – “Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.”
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015-2017: Las modificaciones afectan a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019, todas ellas sujetas a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 3 "Combinaciones de negocios": Se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control del negocio
 - NIIF 11 "Acuerdos conjuntos": No se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control conjunto del negocio.
 - NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias": Todas las consecuencias impositivas del pago de dividendos se contabilizan de la misma manera.
 - NIC 23 "Costes por intereses": Cualquier préstamo específico originalmente realizado para desarrollar un activo apto se considera como parte de los préstamos genéricos cuando el activo esté listo para su uso o venta.
- NIC1 (Modificación) y NIC8 (Modificación) “Definición de materialidad (o importancia relativa)”.
- NIIF9 (Modificación), NIIF7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) “Reforma de los tipos de interés de referencia”.
- NIIF 3 – “Definición de un negocio”.

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

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

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, cuando entren en vigor, si le son aplicables.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – “Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIIF 17 – “Contratos de seguros”.
- NIC1 (Modificación) “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes”.
- NIC 16 (Modificación) “Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto”.
- NIC 37 (Modificación) “Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato”.
- NIIF 3 (Modificación) “Referencia al marco conceptual”.
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020.
- NIIF 16 (Modificación) “Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19”.

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

2.3 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2020 se presentan con información relativa al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el año finalizado el 31 de diciembre de 2019.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

La información comparativa, al igual que la del presente ejercicio, ha sido obtenida mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 30 de junio de 2020.

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

2.4 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros intermedios u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios del semestre.

2.5 Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad dominante han preparado estos estados financieros intermedios aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento.

2.6 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

3. USO DE ESTIMACIONES

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

La Sociedad registra la inversión inmobiliaria a coste, utilizando las valoraciones para analizar posible deterioro de las inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2020, el valor razonable supera ampliamente el valor en uso del activo.

Vidas útiles de la Inversión Inmobiliaria

Los Administradores de la Sociedad Dominante determinan las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para la Inversión Inmobiliaria. La vida útil de la Inversión Inmobiliaria se estima en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. La Sociedad revisa en cada cierre la vida útil de la Inversión inmobiliaria y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre las ganancias

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

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

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

4. POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo sobre las que se han preparado los presentes estados financieros intermedios 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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(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 2019, y luego se aplicó retrospectivamente a los activos financieros que no se dieron de baja antes del 1 de enero de 2019. La evaluación de si los flujos de efectivo contractuales están compuestos únicamente de capital e intereses se basaron en los hechos y circunstancias presentes en el reconocimiento inicial de los activos.

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

Valoración

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

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

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, el Grupo deberá realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar toda la inversión de capital a valor razonable con cambios en otro resultado global. A 30 de junio de 2020, 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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Deterioro

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

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

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

No hay deterioros de este tipo de cuentas registrados a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019.

Compensación de instrumentos financieros

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

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

4.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

4.7 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado (deuda financiera)

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

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

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

4.8 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

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

4.9 Costes por intereses

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

4.11. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

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

4.12. Reconocimiento de ingresos

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

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

Ingresos por concepto de alquiler

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

Ingresos por intereses

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

Ingresos por dividendos

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

4.13 Distribución de dividendos

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

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

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

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

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

4.14 Transacciones con partes vinculadas

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

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

4.15 Información medioambiental

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

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

4.16 Información financiera por segmentos

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

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

4.17 Combinación de negocios

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

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente a su valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de negocios, el Grupo puede optar por reconocer cualquier participación no Dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no Dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos en el ejercicio en que se incurre en ellos.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

a) Riesgo de mercado

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

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

(ii) Riesgo de precio

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

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

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

La exposición a riesgo de tipo de interés variable a 31 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente (importe nominal):

	30/06/2020	31/12/2019
Deuda financiera a tipo variable (*)	64.239	51.358
Total	64.239	51.358

(*) La sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. tiene un préstamo que fue 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 30 de junio de 2020 un fondo de maniobra positivo, con un importe de 1.928 miles de euros (3.157 miles de euros en 2019), así como contratos de arrendamiento vigentes que implican unas rentas netas anuales de 7.016 miles de euros, siendo el riesgo de liquidez no relevante.

En base al presupuesto para el ejercicio 2020 aprobado por los Administradores, se ha elaborado la siguiente previsión de liquidez para los próximos 12 meses (sin tener en cuenta dividendos), cuyo cumplimiento dependerá del éxito de dicho presupuesto.

	Miles de Euros
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del período	45
Cobro por arrendamiento	3.476
Pago por intereses del préstamo	(1.039)
Pago por amortización del préstamo	-
Pago a proveedores y acreedores	(1.583)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del período	899

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

En relación con la deuda que ostenta Grupo con VTB Bank Europe SE, la compañía ha firmado el 2 de octubre de 2020 un waiver con dicha entidad bancaria, por medio del cual le permite el aplazamiento de la amortización correspondiente al 30 de septiembre de 2020, que será pagadero en marzo y en septiembre de 2021.

d) Otros riesgos

La aparición del COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, incluyendo España, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020. Los mercados financieros y diferentes sectores de la economía están sufriendo una desaceleración a causa de esta pandemia. Los Administradores y la Dirección del Grupo, han evaluado esta situación y las consecuencias que podrían tener en el negocio y liquidez del Grupo. A continuación se detallan los principales riesgos:

(i) Riesgo de operaciones

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, 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 conseguido cerrar negociaciones y garantizar así los ingresos para este ejercicio y siguientes con la mayor parte de los inquilinos. 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.

A fecha de la formulación de los presentes estados financieros intermedios, se han cobrado 1.341 miles de euros del total del epígrafe Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2020 y 2019 se presenta a continuación.

	Valor inicial 01/01/2020	Altas por incorporación al perímetro	Altas	Bajas	Saldo final 30/06/2020
Coste					
Terrenos	85.861	15.638	-	-	101.499
Construcciones	6.131	10.203	-	-	16.334
Instalaciones técnicas	1.435	-	-	-	1.435
	93.427	25.841	-	-	119.268
Amortización acumulada					
Construcciones	(598)	(2.344)	(371)	-	(3.313)
Instalaciones técnicas	(1.435)	-	-	-	(1.435)
	(2.033)	(2.344)	(371)	-	(4.748)
					-

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

Valor Neto Contable	91.394	23.497	(371)	-	114.520
	Valor inicial 01/01/2019	Altas por incorporación al perímetro	Altas	Bajas	Saldo final 31/12/2019
Coste					
Terrenos	66.156	19.705	-	-	85.861
Construcciones	2.331	3.793	7	-	6.131
Instalaciones técnicas	1.435	-	-	-	1.435
	69.922	23.498	7		93.427
Amortización acumulada					
Construcciones	(422)	(29)	(147)	-	(598)
Instalaciones técnicas	(1.435)	-	-	-	(1.435)
	(1.857)	(29)	(147)		(2.033)
Valor Neto Contable	67.935	23.469	(140)	-	91.394

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

Con fecha 4 de septiembre de 2019 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de Tres Forcas Capital S.L.U. mediante una aportación no dineraria por parte de Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.

Adicionalmente, con fecha 13 de marzo de 2020 la Sociedad ha adquirido 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. Las altas del ejercicio de inversiones inmobiliarias corresponden a un complejo de cines situado en Madrid, que es propiedad de la sociedad dependiente Borna Investments, S.L.U. El Grupo refleja este alta debido a la toma de control de la sociedad dependiente que se ha producido el 13 de marzo de 2020 a través de la aportación no dineraria descrita en la Nota 1.

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

No se han capitalizado costes de intereses en los bienes registrados bajo este epígrafe en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

a) Procedimiento de valoración

El valor de mercado de los inmuebles a 31 de diciembre de 2019 ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. El valor razonable y el coste de las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2020		31.12.2019	
	Valor neto contable	Valor razonable	Valor neto contable	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	114.520	128.886	91.394	105.346

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

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 30 de junio de 2020, el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2020, 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 euros a 31 de diciembre de 2019).

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 las notas explicativas a los estados financieros.

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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

a) Activos financieros

Activos financieros	30/06/2020	31/12/2019
Activos financieros a coste amortizado	5.965	4.524
Cuentas comerciales a cobrar	1.778	85
Cuentas a cobrar con partes vinculadas (Nota 16)	3.163	3.560
Otros activos financieros	1.024	879
Instrumentos financieros derivados	12	17
	5.977	4.541

a) Cuentas comerciales a cobrar

Bajo el epígrafe "Cuentas comerciales a cobrar" se registran principalmente 1.774 miles de euros a 30 de junio de 2020 (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) en concepto de derechos de cobro frente a los distintos clientes con los que Grupo posee contratos firmados de arrendamiento (ver Nota 6). Se tratan de rentas que han sido cobradas en su mayoría después del 30 de junio de 2020 y antes de la formulación de los presentes estados financieros.

b) Cuentas a cobrar con partes vinculadas

Bajo el epígrafe "Cuentas a cobrar con partes vinculadas" se registran 853 miles de euros a 30 de junio de 2020 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 fueron prorrogados durante el ejercicio 2018 por dos periodos adicionales de un año cada uno 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 16), los cuales ascienden a 89 miles de euros (76 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Adicionalmente, bajo este epígrafe se registran 1.904 miles de euros a 30 de junio de 2020 (1.890 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) que reflejan el saldo de la cuenta corriente establecida durante el ejercicio 2018 entre Bifur Investments, S.L.U. con Daily Real Estate, S.L.U. Adicionalmente, se registran 214 miles de euros (213 euros a 31 de diciembre de 2019) correspondientes con el saldo de la cuenta corriente establecida entre Azaria Rental SOCIMI, S.A. y Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. Dichas cuentas corrientes devengan unos intereses al 1,5% anual y a 30 de junio de 2020 se encuentran pendientes de cobro en su totalidad (ver Nota 16).

c) Otros activos financieros

Bajo el epígrafe de "Otros activos financieros", se registran 796 miles de euros a 30 de junio de 2020 (796 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) 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 2033 con la finalización del concierto.

Por otro lado, se registran 52 miles de euros (52 euros en 2019) 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.

Adicionalmente, se registran 144 miles de euros a 30 de junio de 2020 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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

Por último, como consecuencia de la firma del contrato de préstamo con Cajamar, se registra en este epígrafe una aportación de 30 miles de euros al capital social de la entidad financiera, la cual sigue vigente a 30 de junio de 2020 a pesar de la cancelación de la deuda.

b) Pasivos financieros

Pasivos financieros	Miles de euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Pasivos financieros a coste amortizado	76.129	60.654
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	8.429	8.243
Cuentas a pagar con partes vinculadas (Nota 16)	2.049	-
Deuda financiera	64.239	51.358
Otros pasivos financieros	1.412	1.053
	76.129	60.654

a) Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar

Bajo este epígrafe se registra principalmente un anticipo no monetario recibido en contraprestación de la cesión del derecho de superficie a Murias Grupo Empresarial, S.L. para los próximos 52 años en favor de Tres Forcas Capital, S.L. (Nota 6). Dicha contraprestación no monetaria se correspondía a 31 de diciembre de 2017 con el valor de las construcciones recibidas (8.406 miles de euros). El anticipo se va cancelando a medida que el derecho de la contraparte se va devengando a razón de 162 miles de euros anuales, los cuales se clasifican como pasivo financiero a corto plazo. Asimismo la compañía recibirá una contraprestación monetaria por la cesión del derecho de superficie la cual se devengará anualmente a lo largo de los próximos 52 años. A 30 de junio de 2020 el Grupo tiene registrados 164 miles de euros al corto plazo y 7.899 miles de euros al largo plazo.

b) Cuentas a pagar con partes vinculadas

Bajo este epígrafe se registra la deuda que ostenta Azaria Rental SOCIMI, S.A. con Daily Real Estate, S.L.U. con motivo de la cesión contractual de un derecho de cobro frente a Borna Investments, S.L.U., siendo Azaria quien ostenta este derecho de cobro desde este momento. Dicha operación se realizó con fecha 13 de marzo de 2020, siendo éstas una de las condiciones suspensivas de la aportación de capital descrita en la Nota 9. El precio de la compraventa fue de 4.421 miles de euros, quedando pendientes de pago a 30 de junio de 2020 un total de 2.049 miles de euros, los cuales se encuentran clasificados en el largo plazo de acuerdo a la adenda firmada entre las partes con fecha 13 de marzo de 2020, por la cual se establece como fecha de vencimiento, el 12 de marzo de 2025. Se establece como tipo de interés aplicable el 3,5% + EURIBOR a 3 meses.

c) Deuda financiera

La deuda financiera a 30 de junio de 2020 se corresponde con la deuda que ostenta Azaria Rental SOCIMI, S.A. frente VTB Bank (Europe) SE, cuyo vencimiento es el 16 de julio de 2024 y devenga unos intereses al 3,50% anual + EURIBOR a 3 meses (ver Nota 7.3).

c) Otros pasivos financieros

Bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros" se registran en el largo plazo a 30 de junio de 2020, 885 miles de euros (885 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) 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, la anterior propietaria depositó el 90% en el IVIMA, puesto que se acogió al concierto de fianzas que Prisa División Inmobiliaria mantenía con dicha Comunidad; con fecha 10 de diciembre de 2015, el Grupo se subrogó a dicho concierto de fianzas y por ello refleja el importe de las fianzas en el largo plazo. El vencimiento de las mismas es el 2033 con la finalización del concierto.

Por otro lado, se registran 52 miles de euros a 30 de junio de 2020 (52 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) 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. Dicha fianza se encuentra depositada en la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

Adicionalmente, se registran 144 miles de euros a 30 de junio de 2020 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.

Por último, el Grupo tiene registrados 309 miles de euros a 30 de junio de 2020 (104 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) en concepto de un dividendo activo a pagar por parte de Azaria Rental SOCIMI, S.A. en favor de sus socios con motivo de la aprobación del reparto del resultado del ejercicio 2019 por parte de la Junta General.

7.2. Análisis por vencimientos

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

Activos Financieros	Miles de euros						
	A 30 de junio de 2020						
	2020	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Cuentas comerciales a cobrar	1.778	-	-	-	-	-	1.778
Cuentas a cobrar con partes vinculadas (Nota 16)	942	2.221	-	-	-	-	3.163
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	1.024	1.024
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	12	-	12
Total activos financieros	2.720	2.221	-	-	12	1.024	5.977
Pasivos Financieros	2020	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Deuda financiera	669	1.338	1.338	1.338	1.338	58.218	64.239
Cuentas a pagar con partes vinculadas (Nota 16)	-	2.049	-	-	-	-	2.049
Otros pasivos financieros	329	1.083	-	-	-	-	1.412
Cuentas a pagar	448	164	164	164	164	7.325	8.429
Total pasivos financieros	1.446	4.634	1.502	1.502	1.502	65.543	76.129

7.3 Deuda financiera

El detalle de las deuda financiera a 30 de junio 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2020	31/12/2019
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	64.162	52.273
Gastos de formalización de deuda	(1.904)	(1.976)
	62.258	50.297
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	1.981	1.061
	1.981	1.061
	64.239	51.358

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

Con fecha 16 de julio 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 periodo existen intereses pendientes de pago por un total de 643 miles de euros, que se corresponden con los devengados en el segundo trimestre.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, y como consecuencia de la incorporación de Borna Investments, S.L.U., el Grupo ha dispuesto de 12.831 miles de euros para llevar a cabo la refinanciación de la deuda que ostentaba Borna Investments, S.L.U. frente a Banco Santander, lo cual es 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 1.131 miles de euros y se ha reclasificado a corto plazo el 2% de la deuda viva, lo cual asciende a un total de 1.333 miles de euros. Los gastos de formalización asociados y los cuales han sido capitalizados como menor deuda ascienden a 2.347 miles de euros, de los cuales se han amortizado 443 miles de euros durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, llevando el impacto contra el epígrafe de "Gastos financieros" (véase Nota 12).

De este modo, a 30 de junio de 2020 el Grupo tiene registrado una deuda total de 65.499 miles de euros (53.334 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), con unos gastos de formalización pendientes de ser devengados a lo largo de la vida del contrato que ascienden a 1.905 miles de euros.

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

Ratios financieros

Dicho acuerdo de financiación de la Sociedad está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves, no obstante, no se harán efectivas dichas cláusulas hasta el 30 de septiembre de 2020, de cualquier forma ya han sido cumplidas a 30 de junio de 2020.

La Sociedad deberá cumplir a partir del 30 de septiembre de 2020 los siguientes covenants financieros, "Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda" o "RCSD", porcentaje de préstamo frente al valor de los activos asociados al préstamo o "LTV" y un valor neto de activo positivo o "Positive NAV". Estos covenants son los siguientes:

El Ratio de Cobertura 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.

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. 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".

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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

8 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	30/06/2020 Miles de euros	31/12/2019 Miles de euros
Activos corrientes		
Efectivo en bancos y en caja	45	1.271
	<u>45</u>	<u>1.271</u>

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

A 30 de junio de 2020 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

9 CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS

a) Capital y Prima de emisión

	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	8.326	32.701	41.027
Aumento de capital	-	-	-
Devolución de prima	-	-	-
Saldo a 30 de junio de 2019	8.326	32.701	41.027
Saldo al 1 de enero de 2020	8.209	32.111	40.320
Aumento de capital	1.302	5.467	6.769
Distribución de dividendos	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2020	9.511	37.578	47.089

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. Previo a esto, el Grupo adquirió acciones a los accionistas minoritarios por un importe total de 9.944 miles de 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 llevó contra el epígrafe de "Otras reservas", minorándolo por importe de 7.792 miles de euros. De este modo, en ese momento el capital social ascendía a 6.259 miles de euros.

Asimismo, una vez cumplida la condición suspensiva con fecha 4 de septiembre de 2019 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. A fecha de adquisición se procedió a actualizar el valor de las participaciones y la diferencia se ajustó en el epígrafe de prima de emisión por un importe de 2.361 miles de euros. Adicionalmente, se generó una plusvalía que llevaba asociada un pasivo por impuesto diferido que ascendía a 1.778 miles de euros. De este modo, a partir de este 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 3 de diciembre de 2019 la Junta General de Accionistas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. acordó por unanimidad la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión por un importe total de 8.465 miles de euros. En el marco de esta distribución los accionistas acordaron por unanimidad que el dividendo se pagaría en efectivo metálico o mediante compensación con respecto a aquellos accionistas que tuviesen pasivos con la Sociedad de cualquier naturaleza.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

Con fecha 13 de marzo de 2020 se aprueba 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 queda 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. pasa a ostentar una participación directa del 76,10% en el capital la Sociedad, y Borna Investments, S.L.U. pasa a pertenecer al grupo consolidado de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

De esta manera, a 30 de junio de 2020, el capital social de la Sociedad Dominante es de 9.511 miles de euros, con una prima de emisión de 35.991 miles de euros.

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

Accionistas	30/06/2020		31/12/2019	
	Nº Acciones (miles)	%Participación	Nº Acciones (miles)	%Participación
Daily Real Estate, S.L.U.	7.238	76,10%	5.936	72,31%
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	1.950	20,50%	1.950	23,75%
Accionistas minoritarios	281	2,95%	267	3,26%
Acciones propias	42	0,45%	56	0,68%
Total	9.511	100%	8.209	100%

b) Distribución de dividendos

Con fecha 24 de enero de 2020, el Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. acuerda por unanimidad la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 1.000 miles de euros, el cual ha sido liquidado con fecha 4 de febrero de 2020.

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

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

Estado contable de previsión de liquidez a 24 de enero de 2020:

	Miles de euros
	24 de enero de 2020
Beneficio bruto estimado para 2019	1.171
Estimación del impuesto sobre sociedades a pagar	-
Beneficios netos disponibles	1.171
Reservas legales a dotar sobre los beneficios netos	117
Cantidad distribuida anteriormente	-
Cantidad máxima de posible distribución	1.054
Cantidad que se propuso y distribuyó	1.000

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

c) Ganancia por acción

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

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

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

	Miles de euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Resultado consolidado del ejercicio	555	1.108
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	8.943.364	8.460.090
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	72.038	29.883
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	0,06	0,14

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 ni para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

d) Acciones propias

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

	30/06/2020		31/12/2019	
	Número acciones propias	Miles euros	Número acciones propias	Miles euros
Al inicio del ejercicio	55.021	319	40.188	233
Aumento/compras	-	-	19.336	112
Disminuciones	-	-	(4.503)	(26)
Al cierre del ejercicio	55.021	319	55.021	319

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

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor del patrimonio neto del Grupo al 30 de junio de 2020 por importe de 319 miles de euros (244 miles de euros a 30 de junio 2019).

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

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

e) Reservas

- Reserva legal

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

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

A 30 de junio de 2020 la reserva legal está dotada por importe de 403 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2019 la reserva era de 297 miles de euros.

- Reservas de consolidación

Como consecuencia de la integración de las sociedades dependientes, el Grupo registra a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 las siguientes reservas de consolidación:

	Miles de euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Bifur Investments, S.L.U.	942	242
Tres Forcas Capital, S.L.U.	104	-
Total	1.046	242

10 ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Administraciones Públicas

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

	30/06/2020	31/12/2019
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Azaria Rental SOCIMI, S.A.	50	1
Bifur Investments, S.L.U.	20	-
Total	70	1
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Azaria Rental SOCIMI, S.A.	(203)	(53)
Bifur Investments, S.L.U.	-	(337)
Tres Forcas Capital, S.L.U.	(23)	(13)
Borna Investments, S.L.U.	(62)	-
Total	(288)	(403)

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

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

	30/06/2020	31/12/2019
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
H.P. deudora por conceptos fiscales	69	-
H.P. retenciones	1	1
Total	70	1
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
H.P. acreedora por conceptos fiscales	(96)	(347)
H.P. acreedora por retenciones	(192)	(56)
Total	(288)	(403)

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.

Miles de euros				
30/06/2020				
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	555	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	555	-	-	-
30/06/2019				
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	1.108	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	1.108	-	-	-

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

El Grupo no tiene Bases Imponibles Negativas pendientes de reconocer a 30 de junio de 2020 ni 30 de junio de 2019.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según se establece en la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio 2020, las sociedades que componen el Grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019, 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.

11 INGRESOS Y GASTOS

11.1. Importe neto de la cifra de negocios

En miles de euros	30/06/2020	30/06/2019
Ingresos por renta de alquiler	3.350	2.579
Ingresos por refacturaciones	63	-
Ingresos por otros	7	-
Total	3.420	2.579

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 de los inmuebles arrendados por las sociedades dependientes en concepto de tasas de IBI y basura.

Durante los periodos de seis meses finalizados a 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 respectivamente, no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

11.2 Otros gastos de explotación

	30/06/2020	30/06/2019
Servicios profesionales independientes	756	534
Primas de seguros	109	60
Servicios bancarios	4	2
Otros servicios	98	2
Total	967	598

Bajo el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se registran 150 miles de euros en relación con gastos de gestión asociados al contrato firmado entre Azaria Rental SOCIMI, S.A. y Daily Rea! Estate, S.L.U. Por otro lado, se registran gastos devengados por parte de Bifur y Tres Forcas por los servicios legales prestados por Ernst & Young Abogados, S.L.P. y Baker McKenzie Madrid, S.L.P., en relación con diferentes asesoramientos legales y tributarios.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

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. A 30 de junio de 2019, dichas sociedades no formaban parte del Grupo.

12 RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2020 y a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros 30/06/2020	Miles de euros 30/06/2019
Ingresos financieros		
Por créditos a entidades vinculadas (Nota 16)	13	13
Por cuentas corrientes con entidades vinculadas (Nota 16)	15	6
Total	28	19
Gastos financieros		
Por deudas con terceros	(1.376)	(578)
Por deudas con entidades vinculadas (Nota 16)	(19)	-
Por ajuste de valor en instrumentos financieros	(45)	-
Total	(1.440)	(578)
Total resultado financiero	(1.412)	(559)

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. Adicionalmente, se registran 16 miles de euros (6 miles de euros en 2018) en concepto de intereses devengados por la cuenta corriente que tiene Bifur Investments, S.L.U. con Daily Real Estate, S.L.U., tal y como se indica en la Nota 16.

Por otro lado, derivado del contrato de financiación descrito en la Nota 7, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, se han devengado 1.122 miles de euros de intereses, así como 255 miles de euros del efecto del coste amortizado (32 miles de euros a 30 de junio de 2019).

13 CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 ninguna de las sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

b) Aavales

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 ninguna de las sociedades del Grupo tiene aavales o garantías, salvo las desglosadas en la Nota 6.

14 COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las sociedades del Grupo no tienen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias u otros conceptos significativos.

b) Compromisos por arrendamiento operativo

A 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019, 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>30/06/2020</u>
Menos de 1 año	7.070
Entre 1 y 5 años	36.884
Más de 5 años	95.331
	<u>30/06/2019</u>
Menos de 1 año	5.076
Entre 1 y 5 años	26.704
Más de 5 años	54.123

15 PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO

El Grupo ha contabilizado a 30 de junio de 2020 gastos anticipados por importe de 0 miles de euros (82 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

16 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019, adicionales a los dividendos detallados en la Nota 9:

	Miles de euros			
<u>30/06/2020</u>	Ingresos por intereses de créditos	Ingresos financieros cuentas corrientes	Gastos por intereses de préstamos	Gastos de gestión
Drago Capital, S.L.	7	-	-	(150)
Dotricia, B.V.	6	-	-	-
Daily Real Estate, S.L.U.	-	14	(19)	-
Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.	-	1	-	-
Total	13	15	(19)	(150)

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

30/06/2020	Créditos	Cuentas corrientes	Préstamos	Cuentas a pagar
Largo plazo				
Daily Real Estate, S.L.	-	-	(2.049)	-
Corto plazo				
Daily Real Estate, S.L.	-	1.904	-	-
Drago Meditarrean Holdings Cooperatief, U.A.	-	316	-	-
Drago Capital, S.L.	505	-	-	(41)
Dotricia, B.V.	438	-	-	-
Total	943	2.220	(2.049)	(41)

31/12/2019	Miles de euros	
	Créditos	Cuentas corrientes
Corto plazo		
Daily Real Estate, S.L.	-	2.212
Drago Meditarrean Holdings Cooperatief, U.A.	-	346
Drago Capital, S.L.	562	-
Dotricia, B.V.	432	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	8	-
Total	1.002	2.558

Bajo el epígrafe de "Ingresos por intereses de créditos" se registran 13 miles de euros a 30 de junio de 2020 (13 miles de euros a 30 de junio de 2019) correspondientes a los intereses devengados por los créditos que ostenta Bifur Investments, S.L.U. con Dotricia, B.V. y Drago Capital, S.L., tal y como se ha descrito en la Nota 7. En relación a los saldos pendientes a 30 de junio de 2020, se corresponden con los intereses devengados, que se encuentran pendientes de cobro en su totalidad, así como de los principales de ambos créditos, que vencen en julio y diciembre de 2020 respectivamente.

En el apartado de "Ingresos financieros cuentas corrientes" se registran principalmente 14 miles de euros (6 miles de euros a 30 de junio de 2019) en concepto de intereses devengados por la cuenta corriente que ostenta Bifur Investments, S.L.U. con Daily Real Estate, S.L.U. Asimismo, se registran 1.904 miles de euros (2.212 miles de euros a 30 de junio de 2019) que refleja el saldo vivo de dicha cuenta corriente al final del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, así como los intereses que se encuentran pendientes de cobro.

En el apartado de "Préstamos" se registran a 30 de junio de 2020, 2.049 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) como consecuencia del préstamo firmado entre Azaria Rental SOCIMI, S.A. y Daily Real Estate, S.L.U., tal y como se describe en la Nota 7. Dicho préstamo ha devengado en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, unos intereses que ascienden a 19 miles de euros.

Por último bajo el epígrafe de "Gastos de gestión" se registran a 30 de junio de 2020, 150 miles de euros (30 miles de euros a 30 de junio de 2019) en concepto de honorarios por la gestión por parte de Drago Capital, S.L. en favor de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

emp

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

17 RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

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

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2020, la Sociedad ha pagado una prima por importe de 27 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control del Grupo, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

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

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

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

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

18 INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

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

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
No es de aplicación.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(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 9).

Importes en miles de euros	Fecha de pago	Procedentes de rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del 2019	Febrero 2019	650
Dividendo con cargo a resultados del 2020	Febrero 2020	1.000

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 7 de febrero de 2019 el Consejo de Administración acuerda la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019. Por otro lado, se aprueba el 24 de enero de 2020, el reparto de un dividendo a cuenta por importe de 1.000 miles de euros. Ver Nota 9.

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

Sociedad	Segmento	Ubicación	Fecha de adquisición
Bifur Investments, S.L.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.

20 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el periodo revisado al 30 de junio de 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de revisión de los estados financieros intermedios consolidados ascendieron a 16 miles de euros (16 miles de euros a 30 de junio de 2019).

No se han devengados honorarios adicionales por otras sociedades de la red PwC en concepto de otros servicios durante 2019 ni 2020.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

21 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A fecha de formulación de los presentes estados financieros, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que los impactos en las operaciones del Grupo, derivados del COVID-19, siguen en línea con lo descrito en la Nota 5. A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante, no se han puesto de manifiesto otros asuntos que puedan tener efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados con posterioridad al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. en fecha 27 de octubre de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de Azaria Rental SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito

FIRMANTES

FIRMA



Consejero: Claudio Giesen

Consejero: Alfonso Mato Garcia-Ansorena


Consejero: Javier Prado Earle

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA

D. Iván Azinovic Gamo, en su calidad de Secretario no Consejero de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. certifica que el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 27 de octubre de 2020 celebrada mediante videconferencia como consecuencia de la crisis sanitaria, ha formulado por unanimidad los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a fecha 30 de junio de 2020, autorizando unánime y expresamente al Vocal del Consejo de Administración, Claudio Giesen, para que vise un ejemplar de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntas a la presente, en señal de identificación de las que han sido formuladas por unanimidad por el Consejo de Administración.

SECRETARIO



D. Iván Azinovic Gamo

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Importe neto de la cifra de negocios	1.983.604	800.000
Otros gastos de explotación	-398.293	-182.644
Servicios exteriores	-398.293	-182.472
Tributos	-	-172
Otros resultados	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.585.311	617.356
Ingresos financieros	644.802	3.802
Gastos financieros	-1.440.561	-1.112
RESULTADO FINANCIERO	-795.759	2.690
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	789.552	620.046
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	789.552	620.046
RESULTADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)	789.552	620.046

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO INDIVIDUAL AL 30 DE JUNIO 2020

ACTIVO	30/06/2020	30/06/2019
Inversiones financieras a largo plazo	94.924.387	40.701.449
Instrumentos de patrimonio	47.126.047	40.701.449
Otros activos financieros	47.798.340	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	94.924.387	40.701.449
Existencias	-	77.237
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	94.754	792
Inversiones financieras a corto plazo	895.641	111.471
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31.070	205.027
Tesorería	31.070	205.027
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.021.465	394.527
TOTAL ACTIVO	95.945.852	41.095.976

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2020	30/06/2019
Capital	9.510.604	8.326.000
Prima de emisión	27.408.612	32.701.068
Reservas	-7.388.655	297.141
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-318.726	-243.738
Resultado de ejercicios anteriores	-	-367
Resultado del ejercicio	789.552	620.046
Dividendo a cuenta	-1.000.000	-650.000
Total Fondos Propios	29.001.387	41.050.150
TOTAL PATRIMONIO NETO	29.001.387	41.050.150
Deudas a largo plazo	64.307.015	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE	64.307.015	-
Deudas a corto plazo	2.298.093	15.996
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	339.357	29.830
Proveedores	148.623	29.808
Otras deudas con las Administraciones Públicas	190.734	22
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.637.450	45.826
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	95.945.852	41.095.976