

# **Azora Capital, S.L.**

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2022 e  
Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los socios de Azora Capital, S.L.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Azora Capital, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Reconocimiento de ingresos por prestaciones de servicios

### Descripción

Los ingresos de la Sociedad corresponden, entre otros, a ingresos por prestaciones de servicios, principalmente honorarios por la actividad de gestión de distintos vehículos de inversión. Estos ingresos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación del servicio a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Determinados contratos de gestión prevén la posibilidad de remunerar a la Sociedad con unos honorarios de incentivo cuando se alcancen en un momento concreto uno o varios parámetros de rentabilidad. Es en dicho momento cuando la Sociedad procede a su registro como ingreso.

Si bien el proceso de reconocimiento de ingresos no resulta complejo, implica una casuística específica asociada a las distintas condiciones firmadas con los diferentes clientes y el tipo de activo inmobiliario gestionado por la Sociedad.

Por todo lo indicado anteriormente estos aspectos han sido considerados como un área de atención significativa para nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, pruebas analíticas sustantivas a fin de evaluar la razonabilidad de la evolución de los ingresos por prestaciones de servicios.

Adicionalmente, hemos llevado a cabo pruebas sustantivas en detalle analizando una muestra significativa de los contratos para evaluar si los ingresos han sido reconocidos en el adecuado periodo contable, de acuerdo a las estipulaciones contenidas en los mismos y conforme a las normas de registro y valoración aplicables.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 15.1 de las cuentas anuales del ejercicio.

## Valoración de las participaciones en sociedades del Grupo y Asociadas

### Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de empresas del Grupo y asociadas que no cotizan en un mercado regulado, que ascienden a un importe total de 328.842 miles de euros a cierre del ejercicio, tal y como se detalla en las Nota 8.1 de las cuentas anuales adjuntas.

Periódicamente, la Sociedad lleva a cabo una primera evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro en relación con las participaciones mantenidas comparando el patrimonio neto con el importe en libros de cada participación y, en el caso de que se aprecie la existencia de riesgo de deterioro, por ser el valor en libros superior, los administradores estiman el importe recuperable teniendo en cuenta, en caso necesario, proyecciones de flujos de efectivo futuros o plusvalías tácitas existentes a la fecha de valoración.

La valoración de dichas inversiones ha sido identificada como un aspecto relevante para nuestra auditoría debido, entre otras cuestiones, al elevado importe que el coste de las mismas representa en el contexto de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, el entendimiento de las políticas contables de valoración de inversiones en empresas del Grupo y asociadas, recogidas en la Nota 4.6 de la memoria del ejercicio 2022 adjunta, con el fin de evaluar la conformidad de las citadas políticas con el marco normativo de información financiera aplicable, así como la revisión de los procesos relevantes de la Sociedad relacionados con la estimación del valor recuperable.

Asimismo, hemos realizado: i) el análisis de la metodología empleada por la Sociedad como base para la estimación del valor recuperable de las participaciones y; ii) la comprobación de la corrección aritmética de los cálculos efectuados por la Sociedad para la determinación del citado valor recuperable al 31 de diciembre de 2022 y, en su caso, de los deterioros de valor registrados durante el ejercicio.

Adicionalmente, hemos obtenido la información financiera y las cuentas anuales del ejercicio 2022 de las sociedades participadas (auditadas) y hemos verificado la congruencia de la información financiera utilizada en el proceso de valoración de la cartera de participaciones con la contenida en las citadas cuentas anuales.

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información incluidos en las Notas 4.6 y 8.1 de la memoria del ejercicio 2022 adjunta resultan adecuados a lo requerido por el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

---

**Otra información: Informe de gestión**

La *Otra información* comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

**Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

---

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

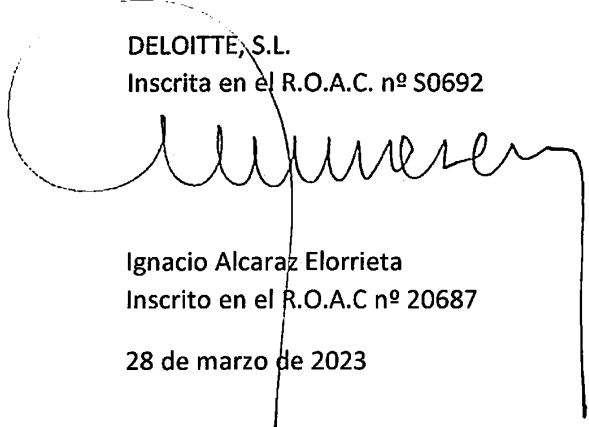
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta

Inscrito en el R.O.A.C nº 20687

28 de marzo de 2023

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 01/23/01802

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

---

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

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

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

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

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

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



# **Azora Capital, S.L.**

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2022 e  
Informe de Gestión



**AZORA CAPITAL, S.L.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2022**

(Miles de Euros)

	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>Ejercicio 2022</b>	<b>Ejercicio 2021</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 15.1</b>	<b>23.083</b>	<b>31.809</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>Nota 16.1</b>	<b>(982)</b>	<b>(232)</b>
<b>Gastos de personal-</b>	<b>Nota 15.2</b>	<b>(14.740)</b>	<b>(14.693)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(13.882)	(14.121)
Cargas sociales		(858)	(572)
<b>Otros gastos de explotación-</b>	<b>Nota 15.3</b>	<b>(7.001)</b>	<b>(5.758)</b>
Servicios exteriores		(4.520)	(4.989)
Tributos		(781)	(456)
Otros gastos de gestión corriente	<b>Nota 12</b>	(1.700)	(313)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 4.1, 5 y 6</b>	<b>(985)</b>	<b>(757)</b>
<b>Deterioro y resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias-</b>		<b>7.288</b>	<b>639</b>
Deterioro y pérdidas		-	807
Resultados por enajenaciones y otras	<b>Notas 6 y 9</b>	7.288	(168)
<b>Otros resultados</b>		<b>(351)</b>	<b>(366)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.312</b>	<b>10.642</b>
<b>Ingresos financieros-</b>		<b>246</b>	<b>399</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		246	399
En terceros		246	399
<b>Gastos financieros-</b>		<b>(765)</b>	<b>(662)</b>
En terceros		(765)	(662)
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>(185)</b>	<b>(2)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(704)</b>	<b>(265)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>5.608</b>	<b>10.377</b>
Impuesto sobre Beneficios	<b>Nota 14.3</b>	2.921	2.237
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>8.529</b>	<b>12.614</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2022.



**AZORA CAPITAL, S.L.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022**  
**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	<b>Ejercicio 2022</b>	<b>Ejercicio 2021</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>8.529</b>	<b>12.614</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>8.529</b>	<b>12.614</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2022.



**AZORA CAPITAL, S.L.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Reservas Voluntarias	Reservas de fusión	Resultado negativo de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio	Aportaciones de socios	Total
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	9.299	63.322	1.860	195.084	(89.566)	-	(200)	-	231.299
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	12.614	-	12.614
Distribución de resultado del ejercicio 2020	-	-	-	-	-	-	(200)	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	9.299	63.322	1.860	195.084	(89.566)	-	12.614	-	237.413
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	8.529	-	8.529
Operaciones con socios-	-	-	-	-	-	-	(12.614)	-	-
Distribución de resultado del ejercicio 2021	-	-	-	-	-	-	(12.614)	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	9.299	63.322	1.860	207.498	(89.566)	-	8.529	45.000	245.942

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2022.



**AZORA CAPITAL, S.L.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2022**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>(15.138)</b>	<b>24.234</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.608	10.377
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>(12.047)</b>	<b>(9.437)</b>
Amortización del Inmovilizado	Notas 4.1, 5 y 6	985	757
Correcciones valorativas por deterioro		-	(807)
Resultados por bajas y enajenaciones de Inmovilizado	Nota 9	(7.287)	168
Resultados por bajas y enajenaciones de Instrumentos financieros	Nota 15.1	(1.000)	(98)
Ingresos por dividendos	Nota 15.1	(7.149)	(10.267)
Ingresos financieros		(246)	(399)
Gastos financieros		765	894
Diferencias de cambio		185	2
Otros ingresos y gastos		1.700	313
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(8.558)</b>	<b>6.908</b>
Existencias		(167)	19
Deudores y otras cuentas a cobrar		(6.444)	1.621
Otros activos y pasivos corrientes		(202)	(318)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.788)	5.388
Otros activos y pasivos no corrientes		43	198
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(141)</b>	<b>16.386</b>
Pagos de intereses		(709)	(897)
Cobros de intereses		246	399
Cobros/(pagos) por Impuesto sobre Beneficios	Nota 14.2	(6.827)	6.617
Cobros por dividendos	Notas 8.1 y 15.1	7.149	10.267
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(96.498)</b>	<b>(7.197)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(187.726)</b>	<b>(45.701)</b>
Empresas del Grupo y asociadas		(128.494)	(29.279)
Instrumentos de patrimonio		(2.361)	(198)
Inmovilizado intangible		(709)	(349)
Inmovilizado material	Nota 5	(120)	(1.269)
Inversiones inmobiliarias		(54.318)	(9.686)
Otros activos financieros		(1.724)	(4.920)
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>91.228</b>	<b>38.504</b>
Empresas del Grupo y asociadas		60.852	36.467
Otros activos financieros		8.421	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta		21.955	2.037
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>99.076</b>	<b>(10.564)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>99.076</b>	<b>(10.564)</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito		30.000	-
Emisión de otras deudas	Nota 12	24.648	713
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(35.551)	(571)
Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		93.528	-
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 12	(12.000)	(10.706)
Devolución y amortización de otras deudas		(1.549)	-
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE TIPO DE CAMBIO</b>		<b>(185)</b>	<b>(2)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(12.745)</b>	<b>6.471</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		18.308	11.837
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.563	18.308

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2022.

## **Azora Capital, S.L.**

Memoria correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2022

### **1. Reseña de la Sociedad**

#### ***1.1 Actividad de la Sociedad***

Azora Capital, S.L. (en adelante, la Sociedad), se constituyó como Sociedad Limitada, por tiempo indefinido, en escritura pública de 7 de junio de 2006. Desde el ejercicio 2019 su denominación social es Azora Capital, S.L.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Villanueva 2 B, Escalera 1, Planta SM, Madrid.

Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- La tenencia de toda clase de valores mobiliarios de todo tipo de sociedades y la administración por cuenta propia de valores, títulos y participaciones en toda clase de entidades.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 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 sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos por estas sociedades.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o en entidades de Capital Riesgo o Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado reguladas en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de inversión colectiva de tipo cerrado.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto principal la gestión discrecional e individualizada de carteras de inversiones o la administración, representación, gestión o comercialización de Instituciones de Inversión Colectiva (IIC), Entidades de Capital Riesgo (ECR), de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (EICC), de Fondos de Capital Riesgo Europeos (FCRE), de Fondos de Emprendimiento Social Europeos (FESE) o de instituciones, fondos o sociedades de inversión extranjeros equivalentes bajo su respectiva legislación nacional, en los términos establecidos por la normativa vigente.
- La prestación de forma directa, a sociedades participadas o no, de servicios de gestión, asesoramiento, asistencia técnica y otros similares, que guarden relación con la administración de dichas sociedades, con su estructura de capital o financiera, su estrategia industrial, o con sus

procesos productivos o de comercialización, incluyendo en materia de fusiones y adquisiciones de empresas.

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento o disfrute.
- La inversión en instrumentos de deuda, cotizados o no, el otorgamiento o la concesión de préstamos o créditos, ya sea con garantía hipotecaria o no, a toda clase de personas o entidades y la financiación de operaciones comerciales.
- La investigación, estudio y planeamiento de proyectos de inversión y de organización de empresas, así como la creación, promoción, fomento y desarrollo de empresas industriales, comerciales o de servicios.

Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, incluyendo actividades de urbanización de terrenos y construcción de inmuebles, en cualquier forma o bajo cualquier título, así como la adquisición, tenencia, participación, cesión o disposición de instrumentos de deuda en forma de deuda privilegiada, ordinaria o subordinada, con o sin garantía hipotecaria, de todo tipo de sociedades y, en particular, de sociedades con objeto idéntico o análogo.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo. Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuera procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2022 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión del día 24 de marzo de 2023 y se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 607.229 miles de euros (564.874 miles de euros en 2021) y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 353.002 miles de euros (254.514 miles de euros en 2021). Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios consolidado y el resultado consolidado atribuible a la Sociedad Dominante ascendieron, respectivamente, a 65.172 miles de euros (63.549 miles de euros en 2021) y 93.945 miles de euros de beneficio en 2022 (42.891 miles de euros de beneficio en 2021).

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### ***2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.



- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, y por el Real Decreto 1/2021, y sus adaptaciones sectoriales.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

## **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, así como de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

## **2.3 Principios contables aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

## **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad (véase Nota 4.3).
- El valor de mercado de determinados activos e instrumentos financieros (véase Nota 4.6).
- La vida útil y amortización de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.2 y 4.4).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.10).
- La valoración de los activos por impuesto diferido (véase Nota 4.7).
- Gestión del riesgo financiero (véase Nota 8.3).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

## **2.5 Comparación de la información**

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

## **2.6 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de esta memoria.

## **2.7 Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2022, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

## **2.8 Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

Las cifras incluidas en las presentes cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

## **2.9 Información de los impactos derivados del actual entorno macroeconómico**

Con fecha 24 de febrero de 2022, se inició un conflicto bélico entre Rusia y Ucrania que continúa a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Ante tal escenario, la Unión Europea junto con Estados Unidos y la mayoría de los países pertenecientes a la OTAN, han condenado el ataque y han aprobado una serie de medidas económicas en forma de sanciones sobre la economía rusa, con el objetivo de disuadir que continúen por la senda de la estrategia militar y aboguen por la vía diplomática. Dichas medidas adoptadas están afectando a las economías de todos los países.

El escenario macroeconómico derivado de esta situación se traduce en subidas generalizadas de precios, fundamentalmente, relacionadas con las materias primas, la energía y el transporte. Todo lo anterior está originando como respuesta un aumento de los tipos de interés, que afectan al mercado bancario y de financiación.

En este contexto, aun teniendo en cuenta la complejidad y riesgo geopolítico de esta situación, la Sociedad ha realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible, evaluando las consecuencias de este hecho en las operaciones futuras de la Sociedad. Hasta la fecha dichos resultados no han sido significativos en la medida en que la actividad de la Sociedad no está expuesta directamente a los mismos, si bien un empeoramiento de las principales variables macroeconómicas podría afectar tanto a los posibles clientes como al valor de los activos y participaciones de la Sociedad, por lo que la Sociedad mantiene una supervisión constante de la evolución de la situación.

## **3. Distribución del resultado**

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al presente ejercicio, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Base de distribución:</b>	
Reservas voluntarias	8.529
	<b>8.529</b>

#### **4. Normas de valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales son las siguientes:

##### ***4.1 Inmovilizado intangible***

El inmovilizado intangible se valora inicialmente a su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado de acuerdo al criterio indicado posteriormente en este mismo apartado.

###### *Aplicaciones informáticas*

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de los activos intangibles con origen en su deterioro, utilizando como contrapartida el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado". Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas de deterioro de estos activos son similares a los aplicados en el inmovilizado material (véase Nota 4.3).

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad se registró gasto por amortización de inmovilizado intangible por importe de 179 miles de euros (88 miles de euros en el ejercicio 2021).

Al cierre del ejercicio la Sociedad no mantenía elementos de inmovilizado intangible afecto a garantías.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no tenía compromisos de adquisición de inmovilizado intangible.

##### ***4.2 Inmovilizado material***

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	50
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos proceso de Información	4
Otro inmovilizado	4 - 8

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material, según su naturaleza.

#### **4.3 Deterioro de valor del inmovilizado intangible, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias**

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En particular, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente, no vinculado a la Sociedad. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

#### **4.4 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran al precio de adquisición, que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Años de Vida Útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	50

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspa a su correspondiente cuenta de inversiones inmobiliarias, según su naturaleza.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando se enajenan o se retiran de forma permanente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su enajenación. Las ganancias o pérdidas por el retiro o la enajenación de la inversión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se produce dicho retiro o enajenación.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización y de las asignaciones de plusvalías como consecuencia de combinaciones de negocios se amortizan en los ejercicios que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente, no vinculado a la Sociedad. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

#### **4.5 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

##### *Arrendamiento operativo*

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se reciban los beneficios del activo arrendado.

## **4.6 Instrumentos financieros**

### **4.6.1 Activos financieros**

#### *Clasificación*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a. **Activos financieros a coste amortizado:** incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) **Créditos por operaciones comerciales:** originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
  - ii) **Créditos por operaciones no comerciales:** proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b. **Activos financieros a coste:** se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: i) instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; ii) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; iii) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; iv) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; v) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; vi) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control. Asimismo, se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Finalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

- c. **Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:** incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

#### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### *Valoración posterior*

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones clasificadas en la categoría b) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### *4.6.2 Pasivos financieros*

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

- b. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

A

#### *4.6.3 Instrumentos de patrimonio.*

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

#### *4.6.4 Cuentas en participación.*

##### *Valoración inicial*

El importe recibido por la Sociedad en ejecución de un contrato de cuenta en participación se contabilizará como un pasivo por el importe recibido (véase Nota 12).

##### *Valoración posterior*

La Sociedad registrará, periódicamente, el beneficio o la pérdida que corresponda transferir a los partícipes, incrementando o disminuyendo, respectivamente, el pasivo anteriormente mencionado (véase Nota 12).

Asimismo, dicho pasivo podrá verse incrementado o disminuido, bien por nuevas aportaciones de los partícipes, bien por distribuciones realizadas a los partícipes, respectivamente.

La Sociedad y los partícipes tendrán derecho a participar en los beneficios y pérdidas de la cuenta en participación, en proporción a las aportaciones realizadas.

#### **4.7 Impuesto sobre Sociedades**

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.



En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad se encuentra sujeta al Impuesto sobre Sociedades bajo el régimen de tributación de Consolidación Fiscal según el Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

La política del Grupo, en relación con la distribución del Impuesto sobre sociedades consolidado, consiste en, una vez liquidado el Impuesto sobre Sociedades consolidado por parte de la matriz fiscal, repercutir a las diferentes sociedades que forman dicho Grupo Tributario, la cuota resultante de aplicar los porcentajes definidos por la misma en función de la contribución relativa de las diferentes sociedades en el Grupo Tributario. Como consecuencia de ello, la Sociedad registra los créditos y débitos fiscales correspondientes al resto de entidades del Grupo fiscal.

#### **4.8 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

Los ingresos derivados de compromisos que se ejecutan en un momento determinado se registran en esa fecha, contabilizando como existencias los costes incurridos hasta ese momento en la producción de los bienes o servicios.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

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.

De acuerdo con la consulta 2 publicada en el Boletín 79 del Instituto de Contabilidad Auditoría de Cuentas (ICAC), tanto ingresos financieros devengados recibidos como los dividendos recibidos de sociedades del Grupo se registrarán en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Adicionalmente, ciertos contratos prevén la posibilidad de remunerar a la Sociedad con unos honorarios de incentivo, cuando se alcancen en un momento concreto uno o varios parámetros de rentabilidad.

Dado que el importe correspondiente no puede ser estimado con fiabilidad hasta el momento en que se cumplan estos parámetros, es en dicho momento, cuando la Sociedad procede a su registro como ingreso.

Por su parte, los gastos de personal se imputan en las cuentas anuales adjuntas en función del criterio de devengo. De este modo, las retribuciones fijas y variables se registran en el ejercicio en que se devengan. Por su parte, aquellas remuneraciones extraordinarias discrecionales que pudieran aprobarse, especialmente en el marco de consecución de honorarios de incentivos, se devengan en el ejercicio en que son aprobadas.

#### **4.9 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### **4.10 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Durante el ejercicio 2022 ha habido un despido (ningún despedido en 2021). En opinión de los Administradores de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022 no existían razones que hicieran necesaria la contabilización de una provisión adicional por este concepto a dicha fecha, no habiéndose contabilizado provisión alguna al cierre del ejercicio 2022 por este concepto.

#### **4.11 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta**

La Sociedad clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

Los pasivos vinculados se registran en el epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance.

#### **4.12 Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **4.13 Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

#### **4.14 Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. Los principales saldos y transacciones con empresas vinculadas se desglosan en la Nota 16.

#### **4.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

#### **4.16 Estado de flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, que se preparan de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## 5. Inmovilizado material

La composición y el movimiento de los distintos epígrafes que componen el inmovilizado material en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

### Ejercicio 2022

	Miles de euros		
	Saldo al 31-12-2021	Adiciones / Dotaciones	Saldo al 31-12-2022
<b>Coste:</b>			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	3.625	120	3.744
Total coste	3.625	120	3.744
<b>Amortizaciones:</b>			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(736)	(287)	(1.022)
Total Amortización	(736)	(287)	(1.022)
<b>Total inmovilizado material</b>	<b>2.889</b>	<b>(167)</b>	<b>2.722</b>

### Ejercicio 2021

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2020	Adiciones / Dotaciones	Trasposos	Trasposos ANCMV (Nota 9)	Saldo al 31-12-2021
<b>Coste:</b>					
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	9.947	225	3.508	(10.055)	3.625
Inmovilizado en curso y anticipos	2.464	1.044	(3.508)	-	-
Total coste	12.411	1.269	-	(10.055)	3.625
<b>Amortizaciones:</b>					
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(702)	(152)	-	118	(736)
Total Amortización	(702)	(152)	-	118	(736)
<b>Total inmovilizado material</b>	<b>11.709</b>	<b>1.117</b>	<b>-</b>	<b>(9.937)</b>	<b>2.889</b>

A 31 de diciembre de 2022, dentro de este epígrafe se incluyen, fundamentalmente, inversiones en instalaciones y otro inmovilizado material afecto a los arrendamientos de la Sociedad (véase nota 7).

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha llevado a cabo inversiones en su inmovilizado material por un importe de 120 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad llevó a cabo inversiones en su inmovilizado material por un importe de 1.269 miles de euros.

Adicionalmente, en el último trimestre del ejercicio 2021, la Sociedad adoptó la decisión de iniciar un proceso de desinversión de un inmueble de oficinas destinado a uso propio que se encontraba clasificado en el epígrafe "Inmovilizado material" por lo que al 31 de diciembre de 2021 procedió a clasificarlo dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta", al considerar los Administradores de la

Sociedad que en base a la normativa aplicable vigente se cumplían todas los requisitos para ello. Con fecha 3 de febrero de 2022, se materializó dicha desinversión por un importe total 16.000 miles de euros (Véase Nota 9).

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 137 miles de euros en ambos ejercicios.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar al inmovilizado material. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura relacionado con dichos riesgos.

## 6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2022 y 2021 se muestran a continuación:

### Ejercicio 2022

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2021	Adiciones / Dotaciones	Aportación a sociedades del Grupo (Nota 8.1)	Trasposos ANCMV (Nota 9)	Saldo al 31-12-2022
<b>Coste:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	73.834	56.663	(70.319)	(6.603)	53.575
Inversiones inmobiliarias en curso	1.158	4.952	-	(6.050)	60
<b>Total coste</b>	<b>74.992</b>	<b>61.615</b>	<b>(70.319)</b>	<b>(12.653)</b>	<b>53.635</b>
<b>Amortización:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	(1.417)	(519)	-	-	(1.936)
<b>Total amortización</b>	<b>(1.417)</b>	<b>(519)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.936)</b>
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>73.575</b>	<b>61.096</b>	<b>(70.319)</b>	<b>(12.653)</b>	<b>51.699</b>

### Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-2020	Adiciones / Dotaciones	Deterioro/ Reversión	Saldo al 31-12-2021
<b>Coste:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	60.176	13.658	-	73.834
Inversiones inmobiliarias en curso	492	666	-	1.158
<b>Total coste</b>	<b>60.668</b>	<b>14.324</b>	<b>-</b>	<b>74.992</b>
<b>Amortización:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	(900)	(517)	-	(1.417)
<b>Total amortización</b>	<b>(900)</b>	<b>(517)</b>	<b>-</b>	<b>(1.417)</b>
<b>Deterioro</b>				
Inmuebles para arrendamiento	(807)	-	807	-
<b>Total deterioro</b>	<b>(807)</b>	<b>-</b>	<b>807</b>	<b>-</b>
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>58.961</b>	<b>13.807</b>	<b>807</b>	<b>73.575</b>

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantiene clasificadas como inversiones inmobiliarias: (i) un local comercial, (ii) un edificio de oficinas y (iii) un edificio destinado a complejo de salas de cine.

El movimiento de las inversiones inmobiliarias registrado en el ejercicio 2022, tiene su origen en los siguientes hechos:

- Adquisición de un edificio de oficinas en Madrid por importe de 35.000 miles de euros. Dicho activo ha sido aportado con anterioridad al cierre del ejercicio a la sociedad del grupo Monforte de Lemos SPV, S.L.U por el mismo valor (véase nota 8.1 y 18).
- Adquisición de parcelas ubicadas en Alcobendas, adicionales a las que ya mantenía la Sociedad, por importe de 15.162 miles de euros, incluyendo costes asociados a la compraventa. Posteriormente, dichas parcelas junto con las que la Sociedad mantenía en el mismo sector urbanístico han sido aportadas a la sociedad Los Carriles SPV, S.L.U. generando un beneficio de 1.405 miles de euros (véase nota 8.1).
- Adquisición de determinados derechos reales sobre parcelas ubicadas en Vallecas por importe de 6.501 miles de euros. Posteriormente dichos derechos junto con otras cuentas por cobrar asociadas al mismo por un importe total de 8.092 miles de euros han sido transferidos a la Sociedad participada Middendrive Spain, S.P.V. (véase nota 8.1).

Adicionalmente se han incurrido en gastos de obra en relación con un edificio de oficinas por importe de 4.952 miles de euros. En relación con el citado edificio de oficinas en curso, en el ejercicio se ha firmado un contrato de venta llave en mano, habiendo recibido 6.309 miles de euros en concepto de anticipo. Al cierre del ejercicio se ha procedido a reclasificar como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (véase la nota 9).

El movimiento de las inversiones inmobiliarias registrado en el ejercicio 2021, tuvo su origen en los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2021 la Sociedad adquirió un conjunto de parcelas ubicadas en Alcobendas Madrid por un importe de 13.656 miles de euros, incluyendo costes asociados a la compraventa. Al 31 de diciembre de 2021 se encontraban pendientes de pago 9.444 miles de euros, los cuales, se encontraban registrados en los epígrafes "Deudas a largo plazo – proveedores de inmovilizado" y "Deudas a corto plazo – proveedores de inmovilizado" del balance al 31 de diciembre de 2021 (Véase nota 12).
- Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 se llevaron a cabo altas de inversiones inmobiliarias en concepto principalmente de reformas por importe total de 668 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existen inversiones inmobiliarias por importe de 20.770 miles de euros y 21.259 miles de euros, respectivamente, garantizando diversos préstamos, cuyos saldos ascendían a 20.770 y 21.259 miles de euros, respectivamente (véase Nota 12).

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un importe de 37.136 y 57.396 miles de euros, respectivamente, corresponde al valor de los terrenos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2022, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias (35.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). En los ejercicios 2022 y 2021 no se han capitalizado gastos financieros en las inversiones inmobiliarias. Por su parte, existen compromisos de venta por importe de 32.000 miles de euros.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura relacionado con dichos riesgos.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

Al 31 de diciembre de 2022 la superficie bruta alquilable dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias asciende a 32.547 metros cuadrados (32.547 metros cuadrados en 2021), siendo el porcentaje de ocupación de 100%.

### **Deterioro de valor**

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente, no vinculado a la Sociedad.

La determinación del valor razonable para los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja.

La metodología del método del descuento de flujos de caja utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación a 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias (incluidos los activos no corrientes mantenidos para la venta) de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 calculado en función de las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., no vinculados a la Sociedad, asciende a 88.916 miles de euros (75.760 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, no se han puesto de manifiesto activos cuyos valores recuperables sean inferiores a sus valores netos en libros.

Las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio 2022 y 2021 en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Tasa de Descuento (%)	6,50-8,75	5,75 - 8,25
Exit Yield (%)	4,50-6,50	4,25 - 6,25

En el ejercicio 2022 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 4.561 miles de euros (3.798 miles de euros en el ejercicio 2021) (véanse Notas 7 y 15.1) y los gastos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 425 miles de euros (502 miles de euros en el ejercicio 2021).

## **7. Arrendamientos**

### **a) Arrendamientos operativos como arrendatario**

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 las cuotas de arrendamiento mínimas anuales que tiene pactadas la Sociedad como arrendataria (sin incluir otros gastos repercutidos, en su caso, como suministros, gastos de comunidad, seguridad, impuestos y similares), sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC, actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, ni el Impuesto sobre el Valor Añadido, son las siguientes:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas (Arrendatario)	Miles de Euros	
	2022	2021
Menos de un año	952	300
Entre uno y cinco años	4.759	875
Más de cinco años	2.590	-
	<b>8.301</b>	<b>1.175</b>

Las cuotas mínimas por arrendamientos operativos corresponden con los contratos de arrendamiento de sus oficinas firmados el 8 de noviembre de 2019 y 3 de febrero de 2022 cuyos vencimientos iniciales están fijados el 8 de noviembre de 2025 y 3 de febrero de 2032, respectivamente, pudiéndose prorrogar tácitamente, uno de ellos por dos periodos de dos años, y el otro por un periodo de cinco años adicionales.

#### **b) Arrendamientos operativos como arrendador**

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, las cuotas de arrendamiento mínimas anuales que tiene pactadas la Sociedad como arrendador (sin incluir otros gastos repercutidos, en su caso, como suministros, gastos de comunidad, seguridad, impuestos y similares), sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC, actualizaciones futuras de renta pactadas contractualmente, ni el Impuesto sobre el Valor Añadido, son las siguientes:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas (Arrendador)	Miles de Euros	
	2022	2021
Menos de un año	4.635	3.897
Entre uno y cinco años	14.571	7.435
Más de cinco años	-	1.815
	<b>19.206</b>	<b>13.147</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2022 y 2021 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Rentas devengadas por arrendamiento (Nota 15.1)	4.561	3.798
Repercusión gastos comunes netos	214	266
	<b>4.775</b>	<b>4.064</b>

La repercusión de gastos a los arrendatarios del ejercicio 2022 y 2021 se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando el saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

## **8. Inversiones financieras (largo y corto plazo)**

### **8.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo**

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe "Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:



	Miles de Euros					
	2021	Adiciones	Aportación a sociedades del Grupo (Nota 6)	Retiros	Trasposos	2022
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo	129.301	60.451	65.223	(37.543)	(18)	217.414
Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas	43.792	68.043	8.092	(8.517)	18	111.428
Créditos con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.2)	21.903	3.786	-	(12.253)	-	13.436
	<b>194.996</b>	<b>132.280</b>	<b>73.315</b>	<b>(58.313)</b>	-	<b>342.278</b>

### ***Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo***

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2022 son las siguientes:

Adicional a los trasposos explicados en la nota 6 anterior, las principales variaciones se detallan a continuación:

- Incremento de la participación de Haven Energy, S.L. hasta el 100% por importe de 5.295 miles de euros. Esta sociedad es cabecera del negocio de energías, habiendo llegado en el ejercicio 2021 a un acuerdo de venta de determinados activos que se ira ejecutado según se cumplan las condiciones suspensivas incluidas en el acuerdo de venta.
- Incremento en la participación en Haven Renewables, S.L. hasta el 100% por importe de 21.217 miles de euros. Dicha sociedad es filial de Haven Energy, S.L.
- Adquisición del 100% de la sociedad Infrabask II, S.L.U. y posteriores aportaciones hasta un total de 14.428 miles de euros. Dicha sociedad es la cabecera de la explotación de la concesión de autobuses de Bilbao.
- Adquisición del 100% de la sociedad Infrabask Holdco, S.L.U. que mantiene el control de la sociedad explotadora de la estación de autobuses de San Sebastián. El importe total de la inversión ha ascendido a 11.271 miles de euros.
- Por su parte, las principales bajas corresponden a la distribución de prima de emisión por importe de 2.297 miles de euros por parte de la sociedad Azora Urban, y de 14.570 miles de euros por parte de la sociedad Monforte de Lemos SPV, S.L.U.

Durante el ejercicio 2022 se han recibido dividendos por importe de 7.149 miles de euros provenientes de las participaciones mantenidas en Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U. (5.000 miles de euros), Azzam Vivienda S.L.U. (1.913 miles de euros) y Colón Viviendas, S.A. (236 miles de euros).

La información relativa al domicilio social y el objeto social sobre las sociedades clasificadas como empresas del Grupo se desglosa en el Anexo I.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ninguna de las sociedades anteriormente descritas cotiza en bolsa.

### ***Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas***

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2022 son las siguientes:

- Adquisición del 100% de la sociedad Middendrive Spain, S.L.U. y posteriores aportaciones dinerarias a la misma por importe total de 12.632 miles de euros. Asimismo, en relación a la citada participación se han recibido devoluciones de prima de asunción por importe de 5.750 miles de euros que han supuesto una disminución de la participación, y tras no acudir a una ampliación de capital realizada que ha derivado en que la participación mantenida al cierre del ejercicio se sitúe en el 50%. La citada sociedad es poseedora de terrenos pendiente de desarrollo.

- Aportaciones dinerarias realizadas en One Azora Exan Multifamily I, L.P. y One Azora Exan Feeder I, L.P. por importe de 14.854 y 19.806 miles de euros, respectivamente. Ambas sociedades mantienen actividad relacionada con el segmento residencial en el exterior.
- Aportación dineraria de 10.000 miles de euros a la sociedad Iberian Smart Financial Apro, S.L., relacionada con la actividad de explotación agraria.

En el ejercicio 2022 no se han recibido dividendos de participaciones en sociedades asociadas.

La información relativa al domicilio social y el objeto social sobre las sociedades clasificadas como empresas asociadas se desglosa en el Anexo II.

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantenía compromisos de inversión en las sociedades anteriormente descritas por importe total de 37.234 miles de euros (22.655 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 ninguna de las sociedades anteriormente descritas cotiza en bolsa.

Para determinar la existencia de indicios de deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2022, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable, la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha.

Para evaluar si existen indicios de deterioro, la Sociedad ha realizado a 31 de diciembre de 2022 un test de deterioro sobre las participaciones anteriormente descritas. En base a ello, los planes de negocio de estas sociedades participadas que se encuentran en general ligados al valor razonable de los activos inmobiliarios de los que son propietarios y cuyo desarrollo es la base de su actividad futura, prevén la consecución de resultados y flujos de caja positivos para recuperar las inversiones directas realizadas por la Sociedad, motivo por el cual al 31 de diciembre de 2022 no se ha dotado ninguna provisión en relación con dichas participaciones.

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios propiedad de las empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2022 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no hay deterioro acumulado en las participaciones en empresas del Grupo y asociadas.

## 8.2 Inversiones financieras a largo y corto plazo

El detalle de los epígrafes "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
<b>No corriente:</b>		
Instrumentos de patrimonio a largo plazo	2.590	229
Créditos a terceros a largo plazo (Nota 16.3)	427	663
Otros activos financieros	2.539	852
<b>Total inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>5.556</b>	<b>1.744</b>
<b>Corriente:</b>		
Créditos a terceros a corto plazo	42	5
Derivados (Nota 12)	621	-
Otros activos financieros	58	8.774
<b>Total inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>721</b>	<b>8.779</b>

#### *Instrumentos de patrimonio a largo plazo*

A 31 de diciembre de 2022, el epígrafe "Instrumentos de patrimonio a largo plazo" recoge la participación que la Sociedad mantiene en las sociedades Fifth Wall Real Estate Technology European Fund S.C.S.P., GEF US Climate Solutions Fund II, L.P. y Techo Hogar SOCIMI, S.L.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha realizado aportaciones dinerarias a estas sociedades por importe total de 2.361 miles de euros.

Los Administradores consideran que el valor recuperable no difiere significativamente del coste registrado.

#### *Otros activos financieros a largo*

##### Otros activos financieros a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad registra en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo-Otros activos financieros" del balance adjunto, principalmente, la fianza en garantía de los contratos de arrendamiento (véase Nota 7) y las fianzas depositadas ante organismos públicos por estar asociadas a los inmuebles que tiene arrendados a terceros.

### **8.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de gestión y por la situación de los mercados financieros.

Los importes por los que figuran registrados los activos financieros representan, en todos los aspectos significativos, el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito de la Sociedad en cada fecha de presentación de los estados financieros.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

#### **a. Riesgo de crédito:**

Se define como el riesgo de pérdida financiera que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese con sus obligaciones contractuales de pago con la misma.

En relación a sus posiciones inmobiliarias, la política de la Sociedad consiste en solicitar garantías a los arrendatarios de los inmuebles que mantiene como Inversiones Inmobiliarias. Asimismo, en relación a sus posiciones comerciales, la política de la Sociedad consiste en aplicar procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Históricamente no se han puesto de manifiesto situaciones de insolvencia significativas.

En relación a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería e inversiones financieras en entidades de elevado nivel crediticio.

#### *Efectivo y equivalentes de efectivo*

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 5.563 y 18.308 miles de euros, respectivamente, que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos. Dicho saldo corresponde, fundamentalmente, a la tesorería generada por la operativa del Grupo y que se encuentra disponible para (i) atender las necesidades operativas recurrentes de los propios negocios en los que se encuentra inmersa la Sociedad, (ii) atender todos los compromisos de la Sociedad, presentes y futuros, derivados de los contratos de inversión y gestión en los fondos gestionados, (iii) levantar nuevos fondos y atender las obligaciones de co-

inversión que se negocien de acuerdo a las prácticas de mercado y (iv) atender las oportunidades de inversión propias que puedan surgir considerando una política de apalancamiento conservadora. Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad empleó la tesorería generada en su operativa, fundamentalmente, para llevar a cabo los negocios descritos en las Notas 5, 6 y 8.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras de reconocida solvencia.

**b. Riesgo de liquidez:**

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra en su balance (véase Nota 8.3a). En este sentido, la política de la Sociedad es la de llevar a cabo un seguimiento continuado de la estructura de su balance por plazos de vencimiento, detectando de forma anticipada las eventuales necesidades de liquidez a corto y medio plazo, adoptando una estrategia que conceda estabilidad a las fuentes de financiación y contratando financiaciones por importe suficiente para soportar las necesidades previstas. Consecuentemente, al cierre del ejercicio 2022 se han evaluado las obligaciones financieras para los próximos doce meses conforme al presupuesto de tesorería disponible y no se prevén dificultades para atender los pasivos corrientes a su vencimiento.

La situación general de los mercados como consecuencia del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania está provocando subidas generalizadas de precios, fundamentalmente, relacionadas con las materias primas, la energía y el transporte lo que a su vez está dando lugar a un aumento de los tipos de interés, que afectan al mercado bancario y de financiación. No obstante, la Sociedad cuenta con una posición de tesorería suficiente que le permitiría, aún en los escenarios más pesimistas, atender sus compromisos en el corto plazo.

**c. Riesgo de mercado:**

El riesgo de mercado representa la pérdida en las posiciones de la Sociedad como consecuencia de movimientos adversos en los precios de mercado. Los factores de riesgo más significativos podrían agruparse en los siguientes:

- Riesgo de tipo de interés: la Sociedad evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera en caso necesario.
- Riesgo de tipo de cambio: la inversión en activos denominados en divisas distintas del euro conlleva un riesgo por las fluctuaciones de los tipos de cambio. Al 31 de diciembre de 2022 los Administradores han evaluado la exposición a este riesgo en las inversiones financieras, puesto que determinadas sociedades participadas cuentan con inmuebles denominados en moneda extranjera, y han concluido que el efecto de este riesgo se encuentra adecuadamente mitigado.
- Riesgo de precio: respecto a la inversión en inmuebles que posee la Sociedad conlleva que la rentabilidad se vea afectada por la volatilidad de los mercados en los que invierte y factores específicos del propio bien. La Sociedad, atendiendo a la normativa vigente y en condiciones normales de mercado, contrata valoraciones, tanto en el momento de la compra y financiación como en cada cierre contable anual.

Las valoraciones al 31 de diciembre de 2022 han sido realizadas por expertos independientes (Véanse Notas 6 y 8.1). Un cambio en las estimaciones futuras podría tener un impacto negativo en el valor de las inversiones inmobiliarias e instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas.

- Riesgo de operaciones: El escenario macroeconómico derivado del conflicto bélico en Ucrania descrito en la Nota 2.9, se está traduciendo en subidas generalizadas de precios,

fundamentalmente, relacionadas con las materias primas, la energía y el transporte. Todo lo anterior está originando como respuesta un aumento de los tipos de interés, que afectan al mercado bancario y de financiación.

Como consecuencia de esta situación, los efectos indirectos han producido en la Sociedad un incremento no relevante en los costes energéticos y de suministros. En consecuencia, la Sociedad ha establecido distintos planes de contingencia con el fin de minimizar los impactos que el actual entorno económico pueda tener en los resultados operacionales de la Sociedad.

En opinión de los Administradores, la Sociedad tiene mitigados dichos riesgos hasta niveles aceptables.

#### **9. Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta**

El detalle de estos epígrafes al cierre del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

*Activos no corrientes mantenidos para la venta*

*Ejercicio 2022*

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-2021	Traspaso Inmovilizado material (Nota 6)	Retiros	Saldo al 31-12-2022
Inmovilizado material	9.937	-	(9.937)	-
Inversión inmobiliaria	-	12.653	-	12.653
<b>Total Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>9.937</b>	<b>12.653</b>	<b>(9.937)</b>	<b>12.653</b>

*Ejercicio 2021*

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-2020	Traspaso Inmovilizado material (Nota 5)	Retiros	Saldo al 31-12-2021
Inmovilizado material	-	9.937	-	9.937
Inversión inmobiliaria	2.900	-	(2.900)	-
<b>Total Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>2.900</b>	<b>9.937</b>	<b>(2.900)</b>	<b>9.937</b>

Con fecha 3 de febrero de 2022, la Sociedad enajeno el inmovilizado material destinado a uso propio sito en Madrid clasificado como activo no corriente mantenido para la venta en el ejercicio 2021 generando un resultado positivo de 5.696 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 adjunta. Asimismo, en esa misma fecha, la Sociedad firmo un contrato de arrendamiento operativo sobre dichas oficinas (Véase Nota 7).

Al 31 de diciembre de 2022 la inversión inmobiliaria clasificada como activo no corriente mantenido para la venta no se encuentra garantizada por ningún préstamo (véase Nota 6).

#### **10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Cientes por ventas y prestación de servicios	1.259	1.263
Cientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.2)	6.889	1.726
Activos por Impuesto corriente (Nota 14.1)	7.229	1.380
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 14.1)	-	120
	<b>15.377</b>	<b>4.489</b>

La partida "Clientes por ventas y prestación de servicios" recoge, fundamentalmente, el importe de las comisiones pendientes de cobro por la actividad de gestión de la Sociedad al cierre del ejercicio 2022 y 2021, así como el efecto de la linealización de los contratos de arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no ha registrado ningún deterioro.

Los Administradores de la sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar representan su valor razonable.

## **11. Patrimonio Neto**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social de la Sociedad está representado por 464.968 participaciones sociales, de 20 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Los Socios de la Sociedad y sus correspondientes porcentajes de participación, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	Acciones	% del Capital
Baztán Consultores, S.L.	174.363	37,5
Hermanos Bécquer 10, S.L.	174.363	37,5
Canepa Iberia Holding, S.à.r.l.	116.242	25,0
	<b>464.968</b>	<b>100</b>

### **Prima de asunción**

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de asunción para ampliar el capital social y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

### **Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

### **Reservas de fusión y otras reservas**

Las reservas de fusión y otras reservas se corresponden a las originadas en operaciones societarias en 2019. Toda la información y desgloses de la mencionada operación se encuentran desglosados en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

No existen restricciones a la disponibilidad de las otras reservas.

#### **Aportaciones de socios**

Este epígrafe se corresponde con las aportaciones dinerarias realizadas por los socios en ejercicios anteriores para incrementar los fondos propios de la Sociedad con carácter de reservas de libre disposición, sin conllevar aumento de capital social.

#### **Dividendos repartidos**

Durante los últimos cinco años la Sociedad no ha distribuido dividendos.

### **12. Deudas a largo y corto plazo**

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
<b>No corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	20.221	20.715
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	828	903
Otras deudas a largo plazo	31.959	7.160
Proveedores de inmovilizado (Nota 6)	5.679	5.454
<b>Total deudas a largo plazo</b>	<b>58.687</b>	<b>34.232</b>
<b>Corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	549	5.550
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	-	142
Otras deudas a corto plazo	-	21
Derivados (Nota 8.2)	621	-
Proveedores de inmovilizado (Nota 6)	11.240	4.168
<b>Total deudas a corto plazo</b>	<b>12.410</b>	<b>9.881</b>

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

#### **Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo**

Este epígrafe corresponde a los préstamos hipotecarios suscritos sobre el local comercial y el edificio de oficinas para arrendamiento descritos en la nota 6.

Los préstamos anteriores establecen determinadas obligaciones de información con las entidades financieras, así como el cumplimiento de determinados ratios. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad cumple con los ratios financieros establecidos en dichos contratos y los Administradores estiman que también se cumplirán al cierre del ejercicio 2023.

Como consecuencia de la venta del inmueble de oficinas destinado a uso propio que se encontraba clasificado a 31 de diciembre de 2021 en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance adjunto (véase Nota 9), la Sociedad ha procedido a la amortización del préstamo asociado a dicho inmueble por importe de 5.006 miles de euros que se encontraba registrado en el epígrafe "Deudas a corto plazo- Deudas con entidades de crédito a corto plazo" del balance.

Estos préstamos han devengado, durante el ejercicio 2022 y 2021, intereses por importe de 371 y 497 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Gastos financieros-En terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. A 31 de diciembre de 2022 se encontraban pendientes de pago intereses

por importe de 82 miles de euros registrados en el epígrafe "Deudas a corto plazo-Deudas con entidades de crédito" del balance adjunto (85 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo del epígrafe "Deudas a largo plazo-Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del balance adjunto y ascienden 172 y 183 miles de euros, respectivamente. Asimismo, el gasto financiero del ejercicio 2022 por imputación de los gastos de formalización de deuda han ascendido a 59 miles de euros (53 miles de euros en el ejercicio 2021) registrados en el epígrafe "Gastos financieros - En terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad firmó dos contratos de pólizas de crédito a un tipo de interés de mercado con dos entidades financieras por importe máximo de 20.000 y 10.000 miles de euros, respectivamente. Las pólizas de crédito anteriormente mencionadas tienen un vencimiento de un año y han devengado durante el ejercicio 2022 intereses por importe de 97 y 108 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Gastos financieros- En terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Al 31 de diciembre de 2022 dichas pólizas no se encontraban dispuestas.

El calendario de vencimiento de la deuda e intereses pendientes de pago al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Año	Miles de Euros	
	2022	2021
A 1 año	549	5.550
A 2 años	1.664	360
A 3 años	2.375	1.440
A 4 años	2.375	1.800
A 5 años	2.712	1.800
Más de 5 años	11.095	15.315
	<b>20.770</b>	<b>26.265</b>

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021 consignado en moneda distinta al euro.

#### Otras deudas a largo plazo

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

##### Ejercicio 2022

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2021	Altas	Bajas	Resultado atribuido a los participes	Saldo al 31-12-2022
Cuenta en participación	7.160	24.648	(1.549)	1.700	31.959
Fianzas y otros depósitos	903	-	(75)	-	828
<b>Total Otras deudas a largo plazo</b>	<b>8.063</b>	<b>24.648</b>	<b>(1.624)</b>	<b>1.700</b>	<b>32.787</b>



Ejercicio 2021

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2020	Altas	Bajas	Resultado atribuido a los partícipes	Saldo al 31-12-2022
Cuenta en participación	6.134	713	-	313	7.160
Fianzas y otros depósitos	705	198	-	-	903
<b>Total Otras deudas a largo plazo</b>	<b>6.839</b>	<b>911</b>	<b>-</b>	<b>313</b>	<b>8.063</b>

Con fechas 2 de diciembre de 2019, 1 de junio de 2021 y 5 de abril de 2022, la Sociedad firmó varios contratos de cuenta en participación, con el objetivo de permitir la participación a un colectivo concreto de empleados en los resultados de determinadas inversiones llevadas a cabo por la Sociedad. En base a dichos contratos, la Sociedad (i) ha recibido 185 miles de euros de los partícipes y (ii) ha devuelto 1.549 miles de euros a los partícipes durante el ejercicio 2022. De esta forma el total de aportaciones recibidas a 31 de diciembre de 2022 es de 5.177 miles de euros (6.541 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Los partícipes, en proporción a sus respectivas aportaciones, tienen derecho a participar en los beneficios o pérdidas derivadas de sus cuentas en participación, los cuáles han ascendido en los ejercicios 2022 y 2021 a beneficios de 1.700 miles de euros y 313 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros" del balance adjunto con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, con fecha 27 de septiembre de 2022 y 31 de mayo de 2022, la Sociedad firmó dos contratos de cuenta en participación con el objetivo de permitir la participación de un inversor tercero en los resultados de determinadas inversiones llevadas a cabo por la Sociedad. En base a dichos contratos, la Sociedad ha recibido 24.463 miles de euros del partícipe de a 31 de diciembre de 2022.

### Derivados

Con fecha 21 de julio de 2022, la Sociedad, en nombre de la sociedad dependiente Azora Urban, S.L., ha contratado con la Sociedad un instrumento financiero derivado especulativo, siendo el subyacente el tipo de cambio USD/EUR. A 31 de diciembre de 2022 valor nominal es de 24.941 miles euros, y la variación de valor razonable de 621 miles de euros que ha sido registrados en el epígrafe "Deudas a corto plazo - Derivados" del balance adjunto.

### 13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Miles de Euros	
	2022	2021
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.2)	208	84
Acreedores varios	9.355	9.695
Remuneraciones pendientes de pago	1.718	3.510
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14.1)	3.330	4.110
Anticipos de clientes (Nota 6)	6.322	-
	<b>20.933</b>	<b>17.399</b>

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Dentro de la partida "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-Acreedores Varios" del balance adjunto se registran principalmente facturas pendientes de recibir de asesores y otros gastos relacionados con las operaciones de venta realizadas en ejercicios anteriores.

#### Información sobre el período medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	32	13
Ratio de operaciones pagadas	28	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	47	36

	Miles de Euros	
	2022	2021
Total de pagos realizados	9.936	20.126
Total de pagos pendientes	226	228

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Acreedores varios" el pasivo corriente del balance adjunto.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	2022
Volumen monetario (miles de euros)	5.910
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	43
Número de facturas	839
Porcentaje sobre el total de facturas	45

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días. El plazo de pago indicado anteriormente podrá ser ampliado mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días.

En base a lo anterior, durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha superado el periodo de pago máximo a proveedores comerciales debido principalmente al cambio del mecanismo de gestión de facturas con acreedores. Por ello, los Administradores consideran que es una situación subsanable en próximos

ejercicios gracias a la adopción de nuevas medidas como la supervisión periódica de la antigüedad de las cuentas por pagar.

#### **14. Administraciones Públicas y situación fiscal**

##### **14.1 Saldos corrientes y no corrientes con las Administraciones Públicas**

El detalle de las deudas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, con las Administraciones Públicas, es el siguiente:

###### *Saldos deudores*

	Miles de Euros	
	2022	2021
<b>Hacienda Pública:</b>		
Por Impuesto sobre el Valor Añadido	-	91
Por retenciones	-	29
Por Impuesto sobre Sociedades corriente	7.229	1.380
	<b>7.229</b>	<b>1.500</b>

###### *Saldos acreedores*

	Miles de Euros			
	2022		2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>Hacienda Pública:</b>				
Pasivos por Impuesto Diferido	259	-	480	-
Por Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	3.187	-	3.044
Organismos de la Seguridad Social	-	143	-	63
Otros saldos acreedores con la Administración Pública	-	-	-	1.003
	<b>259</b>	<b>3.330</b>	<b>480</b>	<b>4.110</b>

##### **14.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

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

La Sociedad se encuentra sujeta al Impuesto sobre Sociedades bajo el régimen de tributación de Consolidación Fiscal según el Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal, para los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	5.608	10.377
Diferencias permanentes:		
Dividendos (Nota 8.1 y 15.1)	(6.680)	(9.646)
Resultado venta participaciones	(1.000)	(92)
Deterioro de Inmovilizado (Nota 6)	-	(807)
Otras diferencias permanentes	483	33
Diferencias temporarias:		
Otras diferencia temporarias	(5)	(6)
Reversión plusvalía transmisión rama actividad	886	886
Compensación gastos financieros no deducibles	(1.923)	(1.000)
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>(2.631)</b>	<b>(255)</b>
Tipo Impositivo	25%	25%
Cuota íntegra	(658)	(64)
Deducciones	-	(16)
Cuota líquida	(658)	(80)
Ajustes por regularización Impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	(531)	-
Cuota a pagar (devolver) del ejercicio anterior	(1.380)	(5.237)
Cuota cobrada ejercicios anteriores	1.911	5.237
Saldos con empresas del Grupo por consolidación fiscal	3.677	3.969
Compensación bases impositivas negativas	(1.510)	(1.952)
Retenciones y pagos a cuenta del ejercicio	(8.738)	(3.317)
<b>Cuota a pagar (a devolver)</b>	<b>(7.229)</b>	<b>(1.380)</b>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tenía registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del balance adjunto el crédito por impuesto de sociedades por importe de 2.095 miles de euros.

Asimismo, tiene registrado en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del balance adjunto la deuda por Impuesto de Sociedades por importe de 598 miles de euros.

#### 14.3 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	5.608	10.377
Diferencias permanentes:		
Dividendos (Nota 8.1 y 15.1)	(6.680)	(9.646)
Resultado venta participaciones	(1.000)	(92)
Deterioro de participaciones (Nota 8)	-	-
Deterioro de inmovilizado (Nota 6)	-	(807)
Otras diferencias permanentes	483	33
<b>Base imponible previa</b>	<b>(1.589)</b>	<b>(135)</b>
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota	(398)	(34)
Diferencias temporales no activadas	(482)	(252)
Otros	-	17
Compensación Bases Impositivas Negativas	(1.510)	(1.952)
Ajustes por regularización Impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	(531)	-
Deducciones	-	(16)
<b>Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(2.921)</b>	<b>(2.237)</b>

#### 14.4 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

El detalle del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Impuesto corriente	(398)	(2.038)
Impuesto diferido	(2.523)	(199)
<b>Total (Ingreso) gasto por impuesto</b>	<b>(2.921)</b>	<b>(2.237)</b>

#### 14.5 Bases imponible negativas no registradas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las bases imponible negativas pendientes de compensar sin periodo de prescripción ascienden a 78.180 y 78.473 miles de euros, respectivamente.

#### 14.6 Pasivos por impuestos diferidos

El movimiento del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

##### Ejercicio 2022

	Miles de Euros			
	2021	Adiciones	Disminuciones	2022
Plusvalía transmisión rama actividad	444	-	(222)	221
Otros	36	2	-	38
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>480</b>	<b>2</b>	<b>(222)</b>	<b>259</b>

##### Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	2020	Adiciones	Disminuciones	2021
Plusvalía transmisión rama actividad	666	-	(222)	444
Otros	13	35	(12)	36
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>679</b>	<b>35</b>	<b>(234)</b>	<b>480</b>

#### 14.7 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación.

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

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o

autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas a aplicar dichas deducciones.

## **15. Ingresos y gastos**

### **15.1 Ingresos**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021, distribuida por categorías de actividades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Prestación de servicios	10.221	17.247
Ingresos por arrendamiento (Nota 6)	4.561	3.798
Ingresos por dividendos empresas del Grupo (Nota 8.1)	7.149	10.267
Beneficios por enajenaciones de instrumentos de patrimonio y otros	1.000	98
Ingresos por intereses de créditos	152	399
	<b>23.083</b>	<b>31.809</b>

#### *Prestación de servicios*

La Sociedad registra como prestación de servicios en el ejercicio 2022 y 2021 los honorarios obtenidos por los contratos de gestión principalmente con Adriano Care, SOCIMI, S.A.U., Canepa Green Energy España, S.L., Rivus Residential Development, S.L., Rivus Residential Development Manzanares, S.L., Azora Urban, S.L., Brisa Desarrollos y Residencial, S.A. y Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.

Adicionalmente a los honorarios mencionados anteriormente en determinados contratos, la Sociedad tiene derecho a percibir honorarios de incentivo, cuyo cálculo se determina en cada uno de los contratos, una vez conseguido un retorno mínimo para el accionista. Durante el ejercicio 2022, la sociedad no ha devengado honorarios por incentivos (8.364 mil euros en el ejercicio 2021).

La distribución de los ingresos por prestación de servicios por mercado geográfico es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
España	9.968	17.151
Italia	85	30
Grecia	8	-
Bélgica	31	16
Portugal	129	50
	<b>10.221</b>	<b>17.247</b>

### **15.2 Gastos de personal**

El detalle de gastos de personal al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Sueldos y salarios	13.882	14.121
Seguridad social	858	572
	<b>14.740</b>	<b>14.693</b>

### **15.3 Otros gastos de explotación**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle de "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Arrendamientos y cánones	792	165
Reparaciones y conservación	21	32
Servicios de profesionales independientes	2.158	3.475
Primas de seguros	81	102
Servicios bancarios y similares	175	115
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	308	247
Suministros	145	126
Otros gastos	840	727
Tributos	781	456
Otros gastos de gestión corriente (Nota 12)	1.700	313
	<b>7.001</b>	<b>5.758</b>

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tiene formalizados determinados contratos de subcontratación de servicios con la empresa del Grupo, Azzam Vivienda S.L.U. relativos a determinados servicios prestados para algunos de los contratos de gestión que mantiene la Sociedad.

El importe facturado por parte de Azzam Vivienda, S.L.U. a la Sociedad por la prestación de estos servicios inmobiliarios ha ascendido en el ejercicio 2022 a un total 398 miles de euros (964 miles de euros en el ejercicio 2021), que han sido contabilizados en el epígrafe "Otros gastos de explotación-Servicios exteriores-Servicios de profesionales independientes", de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

## **16. Operaciones con vinculadas**

### **16.1 Operaciones con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

*Ejercicio 2022*

	Miles de Euros			
	2022			
	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas <sup>(1)</sup>	Socios	Total
Prestación de servicios	1.891	7.088	-	8.979
Ingresos por dividendos empresas del Grupo (Notas 8 y 15.1)	7.149	-	-	7.149
Ingresos por intereses de créditos	117	35	230	382
Otros gastos de explotación (Nota 15.3)	235	527	-	762
Aprovisionamientos	982	-	-	982

<sup>(1)</sup> Se consideran "Otras vinculadas" los vehículos gestionados por el Grupo en virtud de un contrato de gestión discrecional en los que se mantiene una participación accionarial y adicionalmente se tiene presencia en el Consejo.

Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	2021			
	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas <sup>(1)</sup>	Socios	Total
Prestación de servicios	1.420	5.386	-	6.806
Ingresos por dividendos empresas del Grupo (Notas 8 y 15.1)	10.267	-	-	10.267
Beneficios por enajenaciones de instrumentos de patrimonio y otros (Nota 15.1)	97	1	-	98
Ingresos por intereses de créditos	218	390	171	779
Otros gastos de explotación (Nota 15.3)	1.331	161	-	1.492
Aprovisionamientos	232	-	-	232
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 8.1)	97	1	-	98

<sup>(1)</sup> Se consideran "Otras vinculadas" los vehículos gestionados por el Grupo en virtud de un contrato de gestión discrecional en los que se mantiene una participación accionarial y adicionalmente se tiene presencia en el Consejo.

**16.2 Saldos con vinculadas**

El importe de los saldos en balance con vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de Euros			
	Socios	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas <sup>(1)</sup>	Total
Instrumentos de patrimonio con empresas del Grupo y asociadas (Nota 8)	-	217.414	111.428	328.842
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	11.250	930	1.256	13.436
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 10)	-	4.977	1.912	6.889
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	2.124	68	2.192
Otros activos financieros	-	-	1	1
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	100.950	-	100.950
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	683	282	965
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 13)	-	208	-	208

<sup>(1)</sup> Se consideran "Otras vinculadas" los vehículos gestionados por el Grupo en virtud de un contrato de gestión discrecional en los que se mantiene una participación accionarial y adicionalmente se tiene presencia en el Consejo.

Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	Socios	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas <sup>(1)</sup>	Total
Instrumentos de patrimonio con empresas del Grupo y asociadas (Nota 8)	-	129.301	43.792	173.093
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	11.250	10.653	-	21.903
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 10)	-	1.400	326	1.726
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	4.242	4	4.246
Otros activos financieros	-	1	62	63
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	20.000	-	20.000
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	224	163	387
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 13)	-	84	-	84

<sup>(1)</sup> Se consideran "Otras vinculadas" los vehículos gestionados por el Grupo en virtud de un contrato de gestión discrecional en los que se mantiene una participación accionarial y adicionalmente se tiene presencia en el Consejo.



A cierre del ejercicio 2022, los saldos más significativos son los siguientes:

*Créditos a empresas del Grupo y asociadas*

Corresponde principalmente al préstamo concedido a uno de sus Socios, Canepa Iberia Holdings, S.à.r.l. por importe de de 11.250 y vencimiento final en 2029.

Asimismo, se incluyen préstamos en otras sociedades del grupo como Azora Urban con importe pendiente de 930 miles de euros.

Adicionalmente, se incluyen unos préstamos concedidos a la sociedad Leveke Investment, S.L. en el ejercicio anterior y que han sido renovados parcialmente hasta el ejercicio 2024, habiéndose reembolsado en el ejercicio 2022 un importe de 2.156 miles de euros. A 31 de diciembre de 2022 el saldo vivo asciende a 1.256 miles de euros, habiéndose devengado intereses por 35 miles de euros (34 miles de euros en 2021).

En el ejercicio se han devengado intereses por estos préstamos de 347 miles de euros (382 miles de euros en el ejercicio 2021).

*Deudas con empresas del Grupo y asociadas*

Destacan las siguientes financiaciones vivas a la fecha:

- Préstamo recibido de Azora Europa I, S.A. con un límite de 45.000 miles de euros dispuesto en 38.950 y con vencimiento en el ejercicio 2024. En el ejercicio se han dispuesto 38.950 miles de euros, habiendo generado gastos financieros por importe de 692 miles de euros (232 miles de euros en 2021).
- Préstamo recibido de la totalidad del grupo Haven Renewables, S.L.U. en el ejercicio 2022 por importe máximo de 72.000 miles de euros y vencimiento 20 de junio de 2024, y que mantiene un saldo dispuesto a cierre del ejercicio de 62.000 miles de euros, habiendo devengado 146 miles de euros en concepto de gastos financieros.

Adicional a lo anterior, la Sociedad dispone de una línea de financiación por importe de 15 millones de euros, no dispuesto a la fecha, con la sociedad participada Haven Energy, S.L. que ha devengado gastos financieros por importe de 144 miles de euros en el ejercicio 2022.

El resto de los saldos mantenidos tienen su origen en la actividad habitual de la Sociedad o bien en relación con el grupo fiscal del que la Sociedad es cabecera, en condiciones normales de mercado.

### **16.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

Consejo de Administración

Las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración en su condición de tales durante los ejercicios 2022 y 2021 ascienden a 1.650 y 1.430 miles de euros, respectivamente, registradas en el epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo, la Sociedad no tenía concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a los miembros actuales o anteriores del Consejo de Administración compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida, con excepción del crédito concedido al accionista Canepa Iberia Holding, S.à.r.l. (véase Nota 16.2).

No han existido contratos entre la Sociedad y cualquiera de los Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se haya realizado en condiciones normales.

El Consejo de Administración de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 estaba constituido por cinco hombres y una mujer (tres hombres y una mujer a 31 de diciembre de 2021).

Durante los ejercicios 2022 y 2021 se ha satisfecho 61 y 54 miles de euros, respectivamente, en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

#### Alta Dirección

La Alta Dirección de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 está formada por 2 mujeres y 8 hombres (2 mujeres y 7 hombres en 2021).

Las retribuciones percibidas por los mismos, en sus funciones de Alta Dirección de la Sociedad durante los ejercicios 2022 y 2021 clasificadas por conceptos son las siguientes:

#### *Ejercicio 2022*

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Retribuciones Fijas y Variables	Dietas	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Alta Dirección	10	8.903	-	-	-	-	-

#### *Ejercicio 2021*

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Retribuciones Fijas y Variables	Dietas	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Alta Dirección	9	6.145	-	-	-	-	-

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad mantiene con determinados miembros de su personal considerados Alta Dirección créditos por importe de 427 y 663 miles de euros, respectivamente. Dichos créditos devengan un tipo de interés de mercado (véase Nota 8.2).

#### **16.4 Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración**

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los Consejeros deben comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el Consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo. Al 31 de diciembre de 2022 ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

### **17. Otra información**

#### **17.1 Personal**

El número medio de personas empleadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2022	2021
Personal Dirección	19	16
Personal técnico y mandos intermedios	7	5
Personal administrativo	33	20
	<b>59</b>	<b>41</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2022 y 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2022		2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal Dirección	12	6	11	6
Personal técnico y mandos intermedios	4	2	2	3
Personal administrativo	16	21	9	16
	<b>32</b>	<b>29</b>	<b>22</b>	<b>25</b>

Durante los ejercicios 2022 la Sociedad ha tenido una persona empleada con discapacidad mayor o igual del 33% (ninguna durante el ejercicio 2021).

### 17.2. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2022 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad Dominante, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Servicios de auditoría	19	19
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	<b>19</b>	<b>19</b>
Servicios fiscales	62	95
Otros servicios	239	190
Total otros servicios	<b>301</b>	<b>285</b>
	<b>320</b>	<b>304</b>

### 17.3 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tenía otorgados avales bancarios por importe de 18.321 miles de euros (9.065 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

### 18. Hechos posteriores

Con fecha 19 de enero de 2023, tras la entrada de nuevos inversores en la sociedad participada Multistrategy JV II, S.L., la Sociedad ha vendido el 100% de las participaciones que ostentaba en las sociedades del Grupo Carriles SPV, S.L.U. y Monforte de Lemos SPV, S.L.U. a Multistrategy JV II, S.L. obteniendo plusvalías. Asimismo, parte del precio de venta ha quedado pendiente de cobro por parte de la Sociedad hasta la fecha en que la Sociedad liquide el importe pendiente de pago por la compra del conjunto de parcelas ubicadas en Alcobendas, Madrid (Véase nota 6 y 12).

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no han acontecido hechos adicionales a los comentados anteriormente que deban ser mencionados en esta memoria.

## Anexo I

### Domicilio social y el objeto social sobre las sociedades clasificadas como empresas del Grupo

Sociedad	Domicilio	Actividad Principal
Azora Urban, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding y gestora
Azora Europa I, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión inmobiliaria
Haven Energy, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding y prestación de servicios
Colón Viviendas, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencial
Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. (1)	Calle Villanueva, 2, Madrid	Gestora
Azzam Vivienda, S.L.U.	Calle Gregorio Benítez, 3, Madrid	Gestora
Azora Inversiones Uno, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
We Terra Projects, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Beach Guadalmina Playa Parque Sol, S.L.	Calle Serrano, 30, Madrid	Hoteles
Azora América, L.L.C.	State od Delaware 19801	Holding
Azora Servicios de Dirección, S.A.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Monforte de Lemos SPV S.L.U. (Anterioremente Professional Development Systems, S.L.)	Calle Villanueva, 2, Madrid	Oficinas
Los Carriles, SPV S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Haven Renewables, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Energía
Infrabask II, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Infrabask Holdco, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Ransomtoun, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Azora Multifamily SICCC, S.A.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Multi Strategy JV II, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Lambary Investments, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria

<sup>(1)</sup> El 22 de febrero de 2012 la sociedad fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y el 9 de marzo de 2012 en el Registro de Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 235.

**Información más significativa relacionada con las empresas del Grupo al cierre de los ejercicios 2022 y 2021**

*Ejercicio 2022*

	% Participación	Miles de Euros				Valor en Libros
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	
Azora Europa I, S.A. <sup>(1)</sup>	100	29.968	1.530	9.644	41.142	38.860
Multi Strategy JV II, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	99	(1)	101	3
Los Carriles SPV S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	100	(59)	30.126	30.167	30.226
Monforte de Lemos SPV S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	100	(379)	20.333	20.054	20.433
Azora Urban, S.L. y sociedades dependientes <sup>(1) (3)</sup>	80,60	1.000	7.795	49.379	58.174	26.903
Haven Energy, S.L. y sociedades dependientes <sup>(1)(4)</sup>	100	3.460	50.495	24.924	78.879	28.654
Haven Renewables, S.L.U. <sup>(1)</sup>	22,73	1.000	14.959	5.307	21.266	21.217
Infrabask II, S.L.U. <sup>(1) (3)</sup>	100	4	115	14.421	14.540	14.428
Infrabask Holdco, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	4	(389)	11.264	10.879	11.271
Ransomtoun, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(8)	7.359	7.354	7.363
Azora America, LLC y sociedades dependientes <sup>(1) (3)</sup>	100	-	(122)	4.692	4.814	5.292
Colón Viviendas, S.A. <sup>(2)</sup>	65	8.010	413	644	9.067	5.207
Azora Gestión SGIIC, S.A. <sup>(2)</sup>	100	2.000	7.326	1.554	10.880	4.451
Azzam Vivienda, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	109	1.732	883	2.724	2.917
Azora Inversiones Uno, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(7)	24	20	63
Azora Servicios de Dirección, S.A.U. <sup>(1)</sup>	100	60	(2)	-	58	60
We Terra Projects, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(2)	14	15	43
Azora Multifamily SICC, S.A.U. <sup>(1)</sup>	100	15	-	-	15	15
Beach Guadalmina Playa Parque del Sol, S.L. <sup>(1)</sup>	89,14	6	(16)	(23)	(33)	5
Lambary Investments, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	-	(1)	2	3
Leveke Investments, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(42)	(47)	(86)	19

<sup>(1)</sup> Sociedades no auditadas.

<sup>(2)</sup> Sociedades auditadas por Deloitte

<sup>(3)</sup> Estados Financieros consolidados bajo marco normativo contable IFRS.

*Ejercicio 2021*

	% Participación	Miles de Euros				Valor en Libros
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	
Azora Urban, S.L. <sup>(1)</sup>	80,60	1.000	8.587	43.461	53.048	49.874
Azora Europa I, S.A. <sup>(2)</sup>	100	29.968	366	10.266	40.600	38.481
Haven Energy, S.L. <sup>(1)</sup>	93,21	3.460	(854)	25.763	28.369	23.359
Colón Viviendas, S.A. <sup>(2)</sup>	65	8.010	402	604	9.016	5.207
Azora America, LLC <sup>(2)</sup>	100	-	(743)	4.688	3.945	4.865
Azora Gestión SGIIC, S.A. <sup>(2)</sup>	100	2.000	11.175	(4.621)	8.554	4.451
Azzam Vivienda, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	109	1.471	1.324	2.904	2.917
Azora Inversiones Uno, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	2	22	27	63
Azora Inversiones Dos, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(3)	17	17	43
Azora Servicios de Alta Dirección, S.A.U. <sup>(1)</sup>	100	15	-	-	15	15
Leveke Investments, S.L. <sup>(1)</sup>	50	3	(94)	35	(56)	19
Professional Development Systems, S.L. <sup>(1)</sup>	100	3	-	-	3	3
Beach Guadalmina Playa Parque del Sol, S.L. <sup>(1)</sup>	89,14	6	(28)	5	(17)	5

<sup>(1)</sup> Sociedades no auditadas.

<sup>(2)</sup> Sociedades auditadas por Deloitte

## Anexo II

### Domicilio social y el objeto social sobre las sociedades clasificadas como empresas asociadas

Sociedad	Domicilio	Actividad Principal
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Hoteles
Nestar Residencial S.I.I., S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencial
Rivus Residencial Developments, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Promoción residencial
Rivus Residencial Developments Manzanares, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Promoción residencial
Adriano Care, SOCIMI, S.A.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencias tercera edad
PGIM Real Estate Última Milla, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Logística
Leveke Investments, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Milepro Logística Última Milla, SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Logística
One Azora Exan Feeder I LP	Corporation Trust Center, 1209 Orange Street, New Castle county, Wilmington, DE 19801	Holding
ONE Azora Exan Multifamily Fund I LP	Corporation Trust Center, 1209 Orange Street, New Castle county, Wilmington, DE 19801	Residencial
Middendrive Spain, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Iberian Smart Financial Agro, S.L.	Calle Aranzabal,9, Vitoria-Gasteiz	Agricultura
Brisa Desarrollos y Residencial, S.A.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Promoción Inmobiliaria

**Información más significativa relacionada con las empresas asociadas al cierre de los ejercicios 2022 y 2021**

*Ejercicio 2022*

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. <sup>(5) (6)</sup>	(4)	820.069	10.198	(124.269)	705.998	28.537
Middendrive Spain, S.L.U. <sup>(1)</sup>	50	3.000	(972)	27.917	29.945	14.975
ONE Azora Exan Multifamily Fund I LP <sup>(1)</sup>	24,5	523	887	53.248	54.658	13.871
ONE Azora Exan Feeder I LP <sup>(3)</sup>	57,14	30.692	(938)	-	29.754	18.492
Nestar Residencial S.I.I., S.A. (Anteriormente denominada Lazora S.I.I., S.A.) <sup>(1) (6)</sup>	1,94	408.401	75.815	584.888	1.069.104	12.757
Iberian Smart Financial Agro, S.L. <sup>(3)</sup>	16,67	10.050	5.753	5.990	21.793	10.000
PGIM Real Estate Última Milla, S.L. <sup>(2) (6)</sup>	10	1.349	(1.017)	37.152	37.484	3.868
Rivus Resid. Development, S.L. <sup>(1) (6)</sup>	8,80	1.733	(1.941)	22.164	21.956	2.426
Rivus Resid. Dev. Manzanares, S.L. <sup>(1) (6)</sup>	8,80	1.274	(9.026)	13.340	13.046	1.483
Adriano Care, SOCIMI S.A.U. <sup>(2) (6)</sup>	1,50	12.000	(4.279)	133.788	141.509	1.781
Brisa Desarrollos y Residencial, S.A. y sociedades dependientes <sup>(1) (6)</sup>	2	60	8.864	83.753	92.677	1.674
Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. <sup>(2)</sup>	3,7	2.399	580	42.203	45.182	1.545
Leveke Investments, S.L. <sup>(3)</sup>	50	3	(42)	(47)	(86)	19

<sup>(1)</sup> Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

<sup>(2)</sup> Sociedad auditada por PwC Auditores, S.L.

<sup>(3)</sup> Sociedad no auditada.

<sup>(4)</sup> La exposición de la Sociedad al FCR medida con un % sobre el *Net Asset Value* (NAV) al que dan derecho las clases de acciones que ostenta la Sociedad es del 4,14% a 31 de diciembre de 2022.

<sup>(5)</sup> Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

<sup>(6)</sup> Estados Financieros consolidados bajo marco normativo contable IFRS.

*Ejercicio 2021*

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. <sup>(5)</sup>	(4)	404.461	(24.522)	(8.100)	371.839	23.723
Lazora, S.I.I., S.A. <sup>(1)</sup>	1,94	387.766	2.241	493.778	883.795	12.074
Rivus Resid. Development, S.L. <sup>(1)</sup>	8,80	1.733	(2.230)	23.236	22.739	2.426
Rivus Resid. Dev. Manzanares, S.L. <sup>(1)</sup>	8,80	1.274	(1.285)	13.760	13.749	1.483
Adriano Care, SOCIMI S.A.U. <sup>(2)</sup>	1,50	12.000	(2.158)	102.202	112.044	1.802
PGIM Real Estate Última Milla, S.L. <sup>(2)</sup>	10	1.349	(160)	17.029	18.218	1.838
Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. <sup>(2)</sup>	5	2.399	(959)	9.741	10.181	445

<sup>(1)</sup> Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

<sup>(2)</sup> Sociedad auditada por PwC Auditores, S.L.

<sup>(3)</sup> Sociedad no auditada.

<sup>(4)</sup> La exposición de la Sociedad al FCR medida con un % sobre el *Net Asset Value* (NAV) al que dan derecho clases de acciones que ostenta la Sociedad es del 4,67% a 31 de diciembre de 2021.

<sup>(5)</sup> Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

## **Azora Capital, S.L.**

Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2022

### **Entorno económico y situación de la Sociedad**

El ejercicio 2022 pasará a la historia como el año del estallido de la guerra entre Rusia y Ucrania, el encarecimiento de la energía y el endurecimiento monetario. El impacto del coronavirus en el día a día de la población mundial perdió protagonismo, dando paso a una crisis energética, que forzó a los Bancos Centrales a llevar a cabo un significativo plan de acción contra el crecimiento galopante de la inflación.

El conflicto bélico entre Rusia y Ucrania conllevó que las principales potencias europeas impusieran una lista de sanciones al gobierno de Moscú. Rusia contraatacó restringiendo el suministro de gas a Europa, provocando una vertiginosa escalada en el precio medio de la luz de los hogares europeos. Si bien el peso de los impuestos en las facturas del gas se redujo significativamente, con el claro objetivo de paliar el aumento de los precios, el año 2022 concluyó como el año con el precio de la electricidad más caro, siendo la factura un 34% más cara que la factura de 2021, y hasta un 87% más cara que en 2020.

En España, dicho aumento en el precio de la electricidad, sumado al consecuente incremento de precio de las materias primas, provocó un repunte extraordinario del coste de la vida, con la inflación llegando a su nivel máximo en el mes de julio, +10,8% de variación anual. La inflación cerró 2022 con un aumento del 5,7% tras una desaceleración del ritmo de consumo de la sociedad y una caída en el precio de las materias primas, especialmente, del petróleo. Con todo ello, el dato avanzado del Producto Interior Bruto de España señala que la economía española creció un 5,3% en 2022 (AIREF), tras el incremento del 5,1% de 2021 y la caída del 10,8% de 2020, situando al país a las puertas del dato registrado en 2019.

Los Bancos Centrales, con la Reserva Federal americana a la cabeza, modificó los tipos de interés por primera vez en dos años, para posteriormente, realizar seis alzas consecutivas durante el transcurso de 2022. Desde el 0%-0,25% con el que comenzó el año, los tipos de interés de la FED terminaron 2022 en el rango 4,25%-4,50%, una clara demostración de lucha contra la inflación. El Banco Central Europeo por su parte, llevó a cabo la primera subida de tipos en más de seis años en el mes de julio, presionado por la evolución de los precios en Europa, especialmente, tras el estallido del conflicto entre Rusia y Ucrania. Los tipos terminaron 2022 en el nivel del 2,50%, 250 puntos básicos más alto que como comenzaron el año.

En relación con la evolución del mercado inmobiliario en España, el sector batió un récord histórico de inversión directa, superando los 15.200 millones de euros (Colliers), lo que supone un incremento del 27% con respecto a la cifra de 2021.

El ejercicio 2023 será un año de sensible freno en la economía española, tras un 2022 en el que el Euribor (a 12 meses) terminó superando el 3%. Dicho movimiento supone un evidente encarecimiento de los préstamos hipotecarios de los hogares, haciéndonos pensar que una desaceleración en el ritmo de ventas de viviendas en el nuevo año es cuanto menos, probable. La principal tendencia en 2023 será el enfriamiento del mercado, con las viviendas más obsoletas siendo las más damnificadas por (i) las subidas de tipos, y (ii) la necesidad de obtener mayores retornos por parte de los inversores finales.

En cuanto a la Sociedad, continuará desempeñando su actividad de gestión e inversión a través de la captación de capital, el desarrollo de los planes de negocio de los vehículos gestionados, el análisis de nuevas estrategias de inversión, así como la ejecución de inversiones identificadas.

### **Evolución y resultados de los negocios de la Sociedad**

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha registrado un importe neto de la cifra de negocios de 23.083 miles de euros y un resultado de explotación de 6.312 miles euros; el resultado neto del ejercicio se ha



situado en 8.529 miles de euros. En el balance, el total activo asciende a 440.264 miles de euros y los fondos propios a 245.942 miles de euros.

#### **Evolución previsible de la entidad**

Durante el ejercicio 2023 y los próximos, la Sociedad centrará sus esfuerzos en continuar con la captación de inversores para los nuevos vehículos en gestión en los que ya está trabajando. Continuando con la estrategia de alineamiento con sus inversores, la Sociedad participará en los vehículos en gestión que constituya.

Adicionalmente, la Sociedad seguirá trabajando en estructurar y ejecutar otras nuevas estrategias de inversión, así como en acometer, con carácter puntual, nuevas inversiones directas en activos cuya tipología y estrategia no entre en conflicto de interés con los diferentes vehículos bajo gestión.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra en su balance. En este sentido, la política de la Sociedad es la de llevar a cabo un seguimiento constante de la estructura de su balance por plazos de vencimiento, detectando de forma anticipada las eventuales necesidades de liquidez a corto y medio plazo, adoptando una estrategia que prime la estabilidad a las fuentes de financiación y contratando financiaciones por importe suficiente para soportar las necesidades previstas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 5.563 y 18.308 miles de euros, respectivamente. Dicho saldo corresponde, fundamentalmente, a la tesorería generada por la operativa del Grupo y que se encuentra disponible para (i) atender las necesidades operativas recurrentes de los propios negocios en los que se encuentra inmersa la Sociedad, (ii) atender todos los compromisos de la Sociedad, presentes y futuros, derivados de los contratos de inversión y gestión en los fondos gestionados, (iii) levantar nuevos fondos y atender las obligaciones de co-inversión que se negocien de acuerdo a las prácticas de mercado y (iv) atender las oportunidades de inversión propias que puedan surgir considerando una política de apalancamiento conservadora. Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad empleó la tesorería generada en su operativa, fundamentalmente, para llevar a cabo los negocios descritos en las Notas 5, 6 y 8.

Por último, la Sociedad continuará monitorizando el dimensionamiento y tipología de sus recursos humanos y operativos en atención al volumen de negocio gestionado, y, por ende, a las exigencias de las obligaciones asumidas, al tiempo que continuará implementando y mejorando las políticas de gobierno corporativo, control de riesgos e información financiera en cumplimiento de las normas regulatorias que afectan.

#### **Actividades de Investigación y Desarrollo**

Dadas las líneas de negocio de la Sociedad no existen actividades significativas de Investigación, Desarrollo e Innovación.

#### **Adquisición de acciones propias**

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad no había realizado operaciones con acciones propias.

#### **Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

Véase Nota 13 de la memoria adjunta.

#### **Hechos poster/iores al cierre del ejercicio**

Véase Nota 18 de la memoria adjunta.

**Riesgos e incertidumbres**

Los riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad son los inherentes al sector en el que ésta opera, y han sido descritos en la Nota 8.3 de las presentes cuentas anuales. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos los mecanismos de control necesarios para poder mitigar dichos riesgos e incertidumbres asociadas al negocio.

## Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Azora Capital, S.L., formuló con fecha 24 de marzo de 2023 las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, extendidas en 49 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por la Vicesecretaria del Consejo.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Baztán Consultores, S.L.  
Representado por  
Dña. Mª Concepción Osácar Garaicoechea  
Presidente

Hermanos Becquer 10, S.L.  
Representada por  
D. Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño  
Vicepresidente

D. Francisco Félix Rodríguez Magdaleno

D. Elías Emilianos Esber Kassis

D. Juan Colombás Calafat

D. Antonio Pedro De Carvalho Viana-Baptista

Dña. María Izaskun Ortiz Romero  
Vicesecretaria no Consejera

Anexo 2  
Huella digital

# CERTIFICACIÓN DE LA HUELLA DIGITAL

H

SOCIEDAD:  NIF:

DOMICILIO SOCIAL:

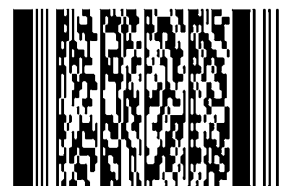
MUNICIPIO:  PROVINCIA:  EJERCICIO:

## NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE EXPIDEN LA CERTIFICACIÓN

MARIA DEL MAR GONZALEZ DIEZ

## FIRMAS:

LAS PERSONAS ARRIBA INDICADAS CERTIFICAN QUE EL DEPÓSITO DIGITAL GENERA LA HUELLA DIGITAL SIGUIENTE:



DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

ID

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica SA: **01011** SL: **01012**

NIF: **01010** B84777465 Otras: **01013**

LEI: **01009** 9598009BMMLT3UC4ER08 Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social: **01020** Azora Capital S.L.

Domicilio social: **01022** Calle Villanueva 2B, esc 1, planta SM

Municipio: **01023** Madrid Provincia: **01025** MADRID

Código postal: **01024** 28001 Teléfono: **01031** 638.099.506

Dirección de e-mail de contacto de la empresa **01037** sergioblazquez@azora.com

Pertenencia a un grupo de sociedades: DENOMINACIÓN SOCIAL NIF

Sociedad dominante directa:	<b>01041</b> Azora Capital S.L.	<b>01040</b> B84777465
Sociedad dominante última del grupo	<b>01061</b> BAZTÁN CONSULTORES, S.L.	<b>01060</b> B83853937

ACTIVIDAD

Actividad principal: **02009** Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria (1)

Código CNAE: **02001** 6832 (1)

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

	EJERCICIO 2022 (3)	EJERCICIO 2021 (4)
Porcentaje de mujeres en el órgano de administración (2):	<b>04211</b> 16,67	16,67

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2022 (3)	EJERCICIO 2021 (4)
FIJO (5):	<b>04001</b> 59,33	40,75
NO FIJO (6):	<b>04002</b> 0	0

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

<b>04010</b>	1,00
--------------	------

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2022 (3)		EJERCICIO 2021 (4)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<b>04120</b> 32	<b>04121</b> 29	22	25
NO FIJO:	<b>04122</b>	<b>04123</b>		

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

		EJERCICIO 2022 (3)			EJERCICIO 2021 (4)		
		AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<b>01102</b>	2.022	1	1	2.021	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<b>01101</b>	2.022	12	31	2.021	12	31
Número de páginas presentadas al depósito:	<b>01901</b>	25					

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

**01903**

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros: **09001**

Miles de euros: **09002**

Millones de euros: **09003**

- (1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
- (2) En el Órgano de Administración, en caso de administrador único, se indicará 0% o 100%. En caso de varios administradores solidarios o mancomunados o Consejo de Administración, se indicará el porcentaje que corresponda.
- (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- (4) Ejercicio anterior.
- (5) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
- Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
  - Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
  - Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
- (6) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):
- $$n.º \text{ de personas contratadas} \times \frac{n.º \text{ medio de semanas trabajadas}}{52}$$

# BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

**B1.1**

NIF: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B84777465</span>  DENOMINACIÓN SOCIAL: Azora Capital S.L.	Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1): Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09001</td><td style="width: 20px;"></td></tr></table> Miles: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09002</td><td style="width: 20px; text-align: center;">X</td></tr></table> Millones: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09003</td><td style="width: 20px;"></td></tr></table>	09001		09002	X	09003	
09001								
09002	X							
09003								
ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2022 (2)	EJERCICIO 2021 (3)					
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>11000</b>	403.228,00	273.647,00					
<b>I. Inmovilizado intangible</b> .....	<b>11100</b>	973,00	443,00					
1. Desarrollo .....	<b>11110</b>							
2. Concesiones .....	<b>11120</b>							
3. Patentes, licencias, marcas y similares .....	<b>11130</b>							
4. Fondo de comercio .....	<b>11140</b>							
5. Aplicaciones informáticas .....	<b>11150</b>	910,00	160,00					
6. Investigación .....	<b>11160</b>							
7. Propiedad intelectual .....	<b>11180</b>							
8. Otro inmovilizado intangible .....	<b>11170</b>	63,00	283,00					
<b>II. Inmovilizado material</b> .....	<b>11200</b> <sup>5</sup>	2.722,00	2.889,00					
1. Terrenos y construcciones .....	<b>11210</b>							
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material .....	<b>11220</b>	2.722,00	2.889,00					
3. Inmovilizado en curso y anticipos .....	<b>11230</b>							
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b> .....	<b>11300</b> <sup>6</sup>	51.699,00	73.575,00					
1. Terrenos .....	<b>11310</b>	37.136,00	57.396,00					
2. Construcciones .....	<b>11320</b>	14.563,00	16.179,00					
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> .....	<b>11400</b> <sup>8.1 Y 16.2</sup>	342.278,00	194.996,00					
1. Instrumentos de patrimonio .....	<b>11410</b>	328.842,00	173.093,00					
2. Créditos a empresas .....	<b>11420</b>	13.436,00	21.903,00					
3. Valores representativos de deuda .....	<b>11430</b>							
4. Derivados .....	<b>11440</b>							
5. Otros activos financieros .....	<b>11450</b>							
6. Otras inversiones .....	<b>11460</b>							
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b> .....	<b>11500</b> <sup>8.2</sup>	5.556,00	1.744,00					
1. Instrumentos de patrimonio .....	<b>11510</b>	2.590,00	229,00					
2. Créditos a terceros .....	<b>11520</b>	427,00	663,00					
3. Valores representativos de deuda .....	<b>11530</b>							
4. Derivados .....	<b>11540</b>							
5. Otros activos financieros .....	<b>11550</b>	2.539,00	852,00					
6. Otras inversiones .....	<b>11560</b>							
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b> .....	<b>11600</b>							
<b>VII. Deudores comerciales no corrientes</b> .....	<b>11700</b>							

(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.

## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

**B1.2**

<b>NIF:</b>	B84777465	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>		
Azora Capital S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2022 (1)	EJERCICIO 2021 (2)
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b> .....	<b>12000</b>	37.036,00	46.147,00
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	<b>12100</b>	12.653,00	9.937,00
<b>II. Existencias</b> .....	<b>12200</b>	174,00	7,00
1. Comerciales .....	<b>12210</b>		
2. Materias primas y otros aprovisionamientos .....	<b>12220</b>		
a) Materias primas y otros aprovisionamientos a largo plazo .....	<b>12221</b>		
b) Materias primas y otros aprovisionamientos a corto plazo .....	<b>12222</b>		
3. Productos en curso .....	<b>12230</b>		
a) De ciclo largo de producción .....	<b>12231</b>		
b) De ciclo corto de producción .....	<b>12232</b>		
4. Productos terminados .....	<b>12240</b>		
a) De ciclo largo de producción .....	<b>12241</b>		
b) De ciclo corto de producción .....	<b>12242</b>		
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados .....	<b>12250</b>		
6. Anticipos a proveedores .....	<b>12260</b>	174,00	7,00
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b> .....	<b>12300</b>	15.377,00	4.489,00
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....	<b>12310</b>	1.259,00	1.263,00
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo .....	<b>12311</b>		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo .....	<b>12312</b>	1.259,00	1.263,00
2. Clientes empresas del grupo y asociadas .....	<b>12320</b>	6.889,00	1.726,00
3. Deudores varios .....	<b>12330</b>		
4. Personal .....	<b>12340</b>		
5. Activos por impuesto corriente .....	<b>12350</b>	7.229,00	1.380,00
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas .....	<b>12360</b>		120,00
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos .....	<b>12370</b>		
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> ..	<b>12400</b>	2.193,00	4.309,00
1. Instrumentos de patrimonio .....	<b>12410</b>		
2. Créditos a empresas .....	<b>12420</b>	2.192,00	4.246,00
3. Valores representativos de deuda .....	<b>12430</b>		
4. Derivados .....	<b>12440</b>		
5. Otros activos financieros .....	<b>12450</b>	1,00	63,00
6. Otras inversiones .....	<b>12460</b>		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.



## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

**B1.3**

<b>NIF:</b>	B84777465			
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> Azora Capital S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2022 (1)	EJERCICIO 2021 (2)
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b> .....	<b>12500</b>	8.2	721,00	8.779,00
1. Instrumentos de patrimonio .....	<b>12510</b>			
2. Créditos a empresas .....	<b>12520</b>		42,00	5,00
3. Valores representativos de deuda .....	<b>12530</b>			
4. Derivados .....	<b>12540</b>		621,00	
5. Otros activos financieros .....	<b>12550</b>		58,00	8.774,00
6. Otras inversiones .....	<b>12560</b>			
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>12600</b>		355,00	318,00
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b> .....	<b>12700</b>		5.563,00	18.308,00
1. Tesorería .....	<b>12710</b>		5.563,00	18.308,00
2. Otros activos líquidos equivalentes .....	<b>12720</b>			
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b> .....	<b>10000</b>		440.264,00	319.794,00
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.                  (2) Ejercicio anterior.</p>				

## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.1

NIF:	B84777465			
DENOMINACIÓN SOCIAL: Azora Capital S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2022 (1)	EJERCICIO 2021 (2)
<b>A)</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b> .....	<b>20000</b>	245.942,00	237.413,00
<b>A-1)</b>	<b>Fondos propios</b> .....	<b>21000</b>	245.942,00	237.413,00
<b>I.</b>	<b>Capital</b> .....	<b>21100</b>	9.299,00	9.299,00
1.	Capital escriturado .....	<b>21110</b>	9.299,00	9.299,00
2.	(Capital no exigido) .....	<b>21120</b>		
<b>II.</b>	<b>Prima de emisión</b> .....	<b>21200</b>	63.322,00	63.322,00
<b>III.</b>	<b>Reservas</b> .....	<b>21300</b>	119.792,00	107.378,00
1.	Legal y estatutarias .....	<b>21310</b>	1.860,00	1.860,00
2.	Otras reservas .....	<b>21320</b>	117.932,00	105.518,00
3.	Reserva de revalorización .....	<b>21330</b>		
4.	Reserva de capitalización .....	<b>21350</b>		
<b>IV.</b>	<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b> .....	<b>21400</b>		
<b>V.</b>	<b>Resultados de ejercicios anteriores</b> .....	<b>21500</b>		-200,00
1.	Remanente .....	<b>21510</b>		
2.	(Resultados negativos de ejercicios anteriores) .....	<b>21520</b>		-200,00
<b>VI.</b>	<b>Otras aportaciones de socios</b> .....	<b>21600</b>	45.000,00	45.000,00
<b>VII.</b>	<b>Resultado del ejercicio</b> .....	<b>21700</b>	8.529,00	12.614,00
<b>VIII.</b>	<b>(Dividendo a cuenta)</b> .....	<b>21800</b>		
<b>IX.</b>	<b>Otros instrumentos de patrimonio neto</b> .....	<b>21900</b>		
<b>A-2)</b>	<b>Ajustes por cambios de valor</b> .....	<b>22000</b>		
<b>I.</b>	<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto</b> .....	<b>22100</b>		
<b>II.</b>	<b>Operaciones de cobertura</b> .....	<b>22200</b>		
<b>III.</b>	<b>Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta</b> .....	<b>22300</b>		
<b>IV.</b>	<b>Diferencia de conversión</b> .....	<b>22400</b>		
<b>V.</b>	<b>Otros</b> .....	<b>22500</b>		
<b>A-3)</b>	<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b> .....	<b>23000</b>		
<b>B)</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>31000</b>	160.014,00	54.712,00
<b>I.</b>	<b>Provisiones a largo plazo</b> .....	<b>31100</b>		
1.	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal .....	<b>31110</b>		
2.	Actuaciones medioambientales .....	<b>31120</b>		
3.	Provisiones por reestructuración .....	<b>31130</b>		
4.	Otras provisiones .....	<b>31140</b>		
<b>II.</b>	<b>Deudas a largo plazo</b> .....	<b>31200</b>	58.687,00	34.232,00
1.	Obligaciones y otros valores negociables .....	<b>31210</b>		
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.				

## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

**B2.2**

<b>NIF:</b>	B84777465			
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>				
Azora Capital S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2022 (1)	EJERCICIO 2021 (2)
2.	Deudas con entidades de crédito .....	<b>31220</b>	20.221,00	20.715,00
3.	Acreeedores por arrendamiento financiero .....	<b>31230</b>		
4.	Derivados .....	<b>31240</b>		
5.	Otros pasivos financieros .....	<b>31250</b>	38.466,00	13.517,00
<b>III.</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo . . .</b>	<b>31300</b>	16.2 100.950,00	20.000,00
<b>IV.</b>	<b>Pasivos por impuesto diferido .....</b>	<b>31400</b>	14.1 Y 14.6 259,00	480,00
<b>V.</b>	<b>Periodificaciones a largo plazo .....</b>	<b>31500</b>	118,00	
<b>VI.</b>	<b>Acreeedores comerciales no corrientes .....</b>	<b>31600</b>		
<b>VII.</b>	<b>Deuda con características especiales a largo plazo .....</b>	<b>31700</b>		
<b>C)</b>	<b>PASIVO CORRIENTE .....</b>	<b>32000</b>	34.308,00	27.669,00
<b>I.</b>	<b>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta .....</b>	<b>32100</b>		
<b>II.</b>	<b>Provisiones a corto plazo .....</b>	<b>32200</b>		
1.	Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero .	<b>32210</b>		
2.	Otras provisiones .....	<b>32220</b>		
<b>III.</b>	<b>Deudas a corto plazo .....</b>	<b>32300</b>	12 12.410,00	9.881,00
1.	Obligaciones y otros valores negociables .....	<b>32310</b>		
2.	Deudas con entidades de crédito .....	<b>32320</b>	549,00	5.550,00
3.	Acreeedores por arrendamiento financiero .....	<b>32330</b>		
4.	Derivados .....	<b>32340</b>	621,00	
5.	Otros pasivos financieros .....	<b>32350</b>	11.240,00	4.331,00
<b>IV.</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo . . .</b>	<b>32400</b>	16.2 965,00	387,00
<b>V.</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar .....</b>	<b>32500</b>	13 20.933,00	17.399,00
1.	Proveedores .....	<b>32510</b>		
a)	Proveedores a largo plazo .....	<b>32511</b>		
b)	Proveedores a corto plazo .....	<b>32512</b>		
2.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas .....	<b>32520</b>	16.2 208,00	84,00
3.	Acreeedores varios .....	<b>32530</b>	9.355,00	9.695,00
4.	Personal (remuneraciones pendientes de pago) .....	<b>32540</b>	1.718,00	3.510,00
5.	Pasivos por impuesto corriente .....	<b>32550</b>		
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas .....	<b>32560</b>	14.1 3.330,00	4.110,00
7.	Anticipos de clientes .....	<b>32570</b>	6 6.322,00	
<b>VI.</b>	<b>Periodificaciones a corto plazo .....</b>	<b>32600</b>		2,00
<b>VII.</b>	<b>Deuda con características especiales a corto plazo .....</b>	<b>32700</b>		
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C) .....</b>		<b>30000</b>	440.264,00	319.794,00
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.                  (2) Ejercicio anterior.</p>				

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

**P1.1**

<b>NIF:</b>	B84777465			
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>				
Azora Capital S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2022 (1)	EJERCICIO 2021 (2)	
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>40100</b>	15.1	23.083,00	31.809,00
a) Ventas	40110			
b) Prestaciones de servicios	40120		23.083,00	31.809,00
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding	40130			
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>40200</b>			
<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	<b>40300</b>			
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>40400</b>	16.1	-982,00	-232,00
a) Consumo de mercaderías	40410			
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420			
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430		-982,00	-232,00
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440			
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>40500</b>			
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510			
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520			
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>40600</b>	15.2	-14.740,00	-14.693,00
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610		-13.882,00	-14.121,00
b) Cargas sociales	40620		-858,00	-572,00
c) Provisiones	40630			
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>40700</b>	15.3	-7.001,00	-5.758,00
a) Servicios exteriores	40710		-4.520,00	-4.989,00
b) Tributos	40720		-781,00	-456,00
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730			
d) Otros gastos de gestión corriente	40740	12	-1.700,00	-313,00
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	40750			
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>40800</b>	4.1, 5 Y 6	-985,00	-757,00
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	<b>40900</b>			
<b>10. Excesos de provisiones</b>	<b>41000</b>			
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>41100</b>		7.288,00	639,00
a) Deterioro y pérdidas	41110			807,00
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120	6 Y 9	7.288,00	-168,00
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades holding	41130			
<b>12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio</b>	<b>41200</b>			
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.				

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.2

NIF: B84777465		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
Azora Capital S.L.				
(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2022 (1)	EJERCICIO 2021 (2)
<b>13. Otros resultados</b>	<b>41300</b>		-351,00	-366,00
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)</b>	<b>49100</b>		6.312,00	10.642,00
<b>14. Ingresos financieros</b>	<b>41400</b>		246,00	399,00
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	<b>41410</b>			
a 1) En empresas del grupo y asociadas	<b>41411</b>			
a 2) En terceros	<b>41412</b>			
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	<b>41420</b>		246,00	399,00
b 1) De empresas del grupo y asociadas	<b>41421</b>			
b 2) De terceros	<b>41422</b>		246,00	399,00
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	<b>41430</b>			
<b>15. Gastos financieros</b>	<b>41500</b>		-765,00	-662,00
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	<b>41510</b>			
b) Por deudas con terceros	<b>41520</b>		-765,00	-662,00
c) Por actualización de provisiones	<b>41530</b>			
<b>16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>41600</b>			
a) Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	<b>41610</b>			
b) Transferencia de ajustes de valor razonable con cambios en el patrimonio neto	<b>41620</b>			
<b>17. Diferencias de cambio</b>	<b>41700</b>		-185,00	-2,00
<b>18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>41800</b>			
a) Deterioros y pérdidas	<b>41810</b>			
b) Resultados por enajenaciones y otras	<b>41820</b>			
<b>19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero</b>	<b>42100</b>			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	<b>42110</b>			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	<b>42120</b>			
c) Resto de ingresos y gastos	<b>42130</b>			
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)</b>	<b>49200</b>		-704,00	-265,00
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)</b>	<b>49300</b>		5.608,00	10.377,00
<b>20. Impuestos sobre beneficios</b>	<b>41900</b>	14.3	2.921,00	2.237,00
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)</b>	<b>49400</b>		8.529,00	12.614,00
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>				
<b>21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos</b>	<b>42000</b>			
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)</b>	<b>49500</b>		8.529,00	12.614,00
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.                  (2) Ejercicio anterior.</p>				

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL**  
**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio**

PN1

NIF:	B84777465			
DENOMINACIÓN SOCIAL:  Azora Capital S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2022 (1)	EJERCICIO 2021 (2)
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b> . . . . .		<b>59100</b>	8.529,00	12.614,00
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
<b>I. Por valoración de instrumentos financieros</b> . . . . .		<b>50010</b>		
1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto . . . . .		<b>50011</b>		
2. Otros ingresos/gastos . . . . .		<b>50012</b>		
<b>II. Por coberturas de flujos de efectivo</b> . . . . .		<b>50020</b>		
<b>III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b> . . . . .		<b>50030</b>		
<b>IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes</b> . . . . .		<b>50040</b>		
<b>V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta</b> . . . . .		<b>50050</b>		
<b>VI. Diferencias de conversión</b> . . . . .		<b>50060</b>		
<b>VII. Efecto impositivo</b> . . . . .		<b>50070</b>		
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V + VI + VII)</b> . . . . .		<b>59200</b>		
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
<b>VIII. Por valoración de instrumentos financieros</b> . . . . .		<b>50080</b>		
1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto . . . . .		<b>50081</b>		
2. Otros ingresos/gastos . . . . .		<b>50082</b>		
<b>IX. Por coberturas de flujos de efectivo</b> . . . . .		<b>50090</b>		
<b>X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b> . . . . .		<b>50100</b>		
<b>XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta</b> . . . . .		<b>50110</b>		
<b>XII. Diferencias de conversión</b> . . . . .		<b>50120</b>		
<b>XIII. Efecto impositivo</b> . . . . .		<b>50130</b>		
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI+ XII+ XIII)</b> . . . . .		<b>59300</b>		
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b> . . . . .		<b>59400</b>	8.529,00	12.614,00
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.				

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.1

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

		CAPITAL		
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	PRIMA DE EMISIÓN
		01	02	03
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (1)</b> .....		<b>511</b>	9.299,00	63.322,00
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2020 (1) y anteriores</b> .....		<b>512</b>		
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (1) y anteriores</b> .....		<b>513</b>		
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (2)</b> .....		<b>514</b>	9.299,00	63.322,00
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....		<b>515</b>		
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....		<b>516</b>		
1. Aumentos de capital .....		<b>517</b>		
2. (-) Reducciones de capital .....		<b>518</b>		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).		<b>519</b>		
4. (-) Distribución de dividendos .....		<b>520</b>		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....		<b>521</b>		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....		<b>522</b>		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....		<b>523</b>		
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....		<b>524</b>		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....		<b>531</b>		
2. Otras variaciones .....		<b>532</b>		
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (2)</b> .....		<b>511</b>	9.299,00	63.322,00
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2021 (2)</b> .....		<b>512</b>		
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 (2)</b> .....		<b>513</b>		
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022 (3)</b> .....		<b>514</b>	9.299,00	63.322,00
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....		<b>515</b>		
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....		<b>516</b>		
1. Aumentos de capital .....		<b>517</b>		
2. (-) Reducciones de capital .....		<b>518</b>		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).		<b>519</b>		
4. (-) Distribución de dividendos .....		<b>520</b>		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....		<b>521</b>		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....		<b>522</b>		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....		<b>523</b>		
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....		<b>524</b>		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....		<b>531</b>		
2. Otras variaciones .....		<b>532</b>		
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022 (3)</b> .....		<b>525</b>	9.299,00	63.322,00

CONTINUA EN LA PAGINA PN2

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.2

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B84777465		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: Azora Capital S.L.		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (1)</b> .....	<b>511</b>	107.378,00		0
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2020 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (2)</b> .....	<b>514</b>	107.378,00		0
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			-200,00
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas) .....	<b>519</b>			
4. (-) Distribución de dividendos .....	<b>520</b>			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....	<b>521</b>			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....	<b>522</b>			
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>523</b>			-200,00
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (2)</b> .....	<b>511</b>	107.378,00		-200,00
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2021 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022 (3)</b> .....	<b>514</b>	107.378,00		-200,00
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>	12.414,00		200,00
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas) .....	<b>519</b>			
4. (-) Distribución de dividendos .....	<b>520</b>			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....	<b>521</b>			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....	<b>522</b>			
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>523</b>	12.414,00		200,00
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022 (3)</b> .....	<b>525</b>	119.792,00		0

VIENE DE LA PÁGINA PN2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.3

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.



## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.3

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (1)</b> .....		<b>511</b>	45.000,00	-200,00
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2020 (1) y anteriores</b> .....		<b>512</b>		
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (1) y anteriores</b> .....		<b>513</b>		
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (2)</b> .....		<b>514</b>	45.000,00	-200,00
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....		<b>515</b>		12.614,00
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....		<b>516</b>		200,00
1. Aumentos de capital .....		<b>517</b>		
2. (-) Reducciones de capital .....		<b>518</b>		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas) .....		<b>519</b>		
4. (-) Distribución de dividendos .....		<b>520</b>		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....		<b>521</b>		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....		<b>522</b>		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....		<b>523</b>		200,00
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....		<b>524</b>		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....		<b>531</b>		
2. Otras variaciones .....		<b>532</b>		
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (2)</b> .....		<b>511</b>	45.000,00	12.614,00
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2021 (2)</b> .....		<b>512</b>		
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 (2)</b> .....		<b>513</b>		
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022 (3)</b> .....		<b>514</b>	45.000,00	12.614,00
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....		<b>515</b>		8.529,00
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....		<b>516</b>		-12.614,00
1. Aumentos de capital .....		<b>517</b>		
2. (-) Reducciones de capital .....		<b>518</b>		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas) .....		<b>519</b>		
4. (-) Distribución de dividendos .....		<b>520</b>		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....		<b>521</b>		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....		<b>522</b>		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....		<b>523</b>		-12.614,00
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....		<b>524</b>		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....		<b>531</b>		
2. Otras variaciones .....		<b>532</b>		
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022 (3)</b> .....		<b>525</b>	45.000,00	8.529,00

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.4

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.4

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B84777465		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: Azora Capital S.L.				
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (1)</b> .....		<b>511</b>		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2020 (1) y anteriores .....		<b>512</b>		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (1) y anteriores .....		<b>513</b>		
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (2)</b> .....		<b>514</b>		
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....		<b>515</b>		
II. Operaciones con socios o propietarios .....		<b>516</b>		
1. Aumentos de capital .....		<b>517</b>		
2. (-) Reducciones de capital .....		<b>518</b>		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas) .....		<b>519</b>		
4. (-) Distribución de dividendos .....		<b>520</b>		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....		<b>521</b>		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....		<b>522</b>		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....		<b>523</b>		
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....		<b>524</b>		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....		<b>531</b>		
2. Otras variaciones .....		<b>532</b>		
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (2)</b> .....		<b>511</b>		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2021 (2) .....		<b>512</b>		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 (2) .....		<b>513</b>		
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022 (3)</b> .....		<b>514</b>		
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....		<b>515</b>		
II. Operaciones con socios o propietarios .....		<b>516</b>		
1. Aumentos de capital .....		<b>517</b>		
2. (-) Reducciones de capital .....		<b>518</b>		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas) .....		<b>519</b>		
4. (-) Distribución de dividendos .....		<b>520</b>		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....		<b>521</b>		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....		<b>522</b>		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....		<b>523</b>		
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....		<b>524</b>		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....		<b>531</b>		
2. Otras variaciones .....		<b>532</b>		
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022 (3)</b> .....		<b>525</b>		

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.5

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.5

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

<b>NIF:</b> B84777465		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> Azora Capital S.L.			
		<b>TOTAL</b>	
		<b>13</b>	
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (1)</b> .....	<b>511</b>	224.799,00	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2020 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>		
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>		
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (2)</b> .....	<b>514</b>	224.799,00	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>	12.614,00	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>		
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>		
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	<b>519</b>		
4. (-) Distribución de dividendos .....	<b>520</b>		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....	<b>521</b>		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....	<b>522</b>		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>523</b>		
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>		
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>		
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (2)</b> .....	<b>511</b>	237.413,00	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2021 (2)</b> .....	<b>512</b>		
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 (2)</b> .....	<b>513</b>		
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022 (3)</b> .....	<b>514</b>	237.413,00	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>	8.529,00	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>		
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>		
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	<b>519</b>		
4. (-) Distribución de dividendos .....	<b>520</b>		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....	<b>521</b>		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....	<b>522</b>		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>523</b>		
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>		
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>		
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022 (3)</b> .....	<b>525</b>	245.942,00	

VIENE DE LA PÁGINA PN2.4

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.1

<b>NIF:</b>	B84777465			
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>				
Azora Capital S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		<b>NOTAS</b>	<b>EJERCICIO 2022 (1)</b>	<b>EJERCICIO 2021 (2)</b>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>				
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>61100</b>		5.608,00	10.377,00
<b>2. Ajustes del resultado</b>	<b>61200</b>		-12.047,00	-9.437,00
a) Amortización del inmovilizado (+)	<b>61201</b>	4.1, 5 y 6	985,00	757,00
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	<b>61202</b>			-807,00
c) Variación de provisiones (+/-)	<b>61203</b>			
d) Imputación de subvenciones (-)	<b>61204</b>			
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	<b>61205</b>	9	-7.287,00	168,00
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	<b>61206</b>	15.1	-1.000,00	-98,00
g) Ingresos financieros (-)	<b>61207</b>	15.1	-246,00	-399,00
h) Gastos financieros (+)	<b>61208</b>		765,00	894,00
i) Diferencias de cambio (+/-)	<b>61209</b>		185,00	2,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	<b>61210</b>			
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	<b>61211</b>		-5.449,00	-9.954,00
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>61300</b>		-8.558,00	6.908,00
a) Existencias (+/-)	<b>61301</b>		-167,00	19,00
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	<b>61302</b>		-6.444,00	1.621,00
c) Otros activos corrientes (+/-)	<b>61303</b>		-202,00	-318,00
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	<b>61304</b>		-1.788,00	5.388,00
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	<b>61305</b>			
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	<b>61306</b>		43,00	198,00
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>61400</b>		-141,00	16.386,00
a) Pagos de intereses (-)	<b>61401</b>		-709,00	-897,00
b) Cobros de dividendos (+)	<b>61402</b>	8.1 y 15.1	7.149,00	10.267,00
c) Cobros de intereses (+)	<b>61403</b>		246,00	399,00
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	<b>61404</b>	14.2	-6.827,00	6.617,00
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	<b>61405</b>			
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>61500</b>		-15.138,00	24.234,00
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  (2) Ejercicio anterior.</p>				

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.2

<b>NIF:</b>	B84777465			
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>	Azora Capital S.L.			
		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		<b>NOTAS</b>	<b>EJERCICIO 2022 (1)</b>	<b>EJERCICIO 2021 (2)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>				
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>	<b>62100</b>		-187.726,00	-45.701,00
a) Empresas del grupo y asociadas	<b>62101</b>		-128.494,00	-29.279,00
b) Inmovilizado intangible	<b>62102</b>		-709,00	-349,00
c) Inmovilizado material	<b>62103</b>	5	-120,00	-1.269,00
d) Inversiones inmobiliarias	<b>62104</b>		-54.318,00	-9.686,00
e) Otros activos financieros	<b>62105</b>			
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	<b>62106</b>			
g) Unidad de negocio	<b>62107</b>			
h) Otros activos	<b>62108</b>		-4.085,00	-5.118,00
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>	<b>62200</b>		91.228,00	38.504,00
a) Empresas del grupo y asociadas	<b>62201</b>		60.852,00	36.467,00
b) Inmovilizado intangible	<b>62202</b>			
c) Inmovilizado material	<b>62203</b>			
d) Inversiones inmobiliarias	<b>62204</b>			
e) Otros activos financieros	<b>62205</b>			
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	<b>62206</b>		21.955,00	2.037,00
g) Unidad de negocio	<b>62207</b>			
h) Otros activos	<b>62208</b>		8.421,00	
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)</b>	<b>62300</b>		-96.498,00	-7.197,00
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  (2) Ejercicio anterior.</p>				

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.3

NIF:		B84777465		
DENOMINACIÓN SOCIAL:		Azora Capital S.L.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores				
		NOTAS	EJERCICIO 2022 (1)	EJERCICIO 2021 (2)
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>				
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>63100</b>			
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	63101			
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	63102			
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	63103			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	63104			
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	63105			
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>63200</b>		99.076,00	-10.564,00
a) Emisión	63201		148.176,00	713,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	63202			
2. Deudas con entidades de crédito (+)	63203		30.000,00	
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	63204		93.528,00	
4. Deudas con características especiales (+)	63205			
5. Otras deudas (+)	63206	12	24.648,00	713,00
b) Devolución y amortización de	63207		-49.100,00	-11.277,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	63208			
2. Deudas con entidades de crédito (-)	63209		-35.551,00	-571,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	63210		-12.000,00	-10.706,00
4. Deudas con características especiales (-)	63211			
5. Otras deudas (-)	63212		-1.549,00	
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>63300</b>			
a) Dividendos (-)	63301			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	63302			
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)</b>	<b>63400</b>		99.076,00	-10.564,00
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>	<b>64000</b>		-185,00	-2,00
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)</b>	<b>65000</b>		-12.745,00	6.471,00
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100		18.308,00	11.837,00
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200		5.563,00	18.308,00
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  (2) Ejercicio anterior.</p>				

# **Azora Capital, S.L.**

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2022 e  
Informe de Gestión

## **Azora Capital, S.L.**

Memoria correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2022

### **1. Reseña de la Sociedad**

#### ***1.1 Actividad de la Sociedad***

Azora Capital, S.L. (en adelante, la Sociedad), se constituyó como Sociedad Limitada, por tiempo indefinido, en escritura pública de 7 de junio de 2006. Desde el ejercicio 2019 su denominación social es Azora Capital, S.L.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Villanueva 2 B, Escalera 1, Planta SM, Madrid.

Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- La tenencia de toda clase de valores mobiliarios de todo tipo de sociedades y la administración por cuenta propia de valores, títulos y participaciones en toda clase de entidades.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 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 sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos por estas sociedades.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o en entidades de Capital Riesgo o Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado reguladas en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de inversión colectiva de tipo cerrado.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto principal la gestión discrecional e individualizada de carteras de inversiones o la administración, representación, gestión o comercialización de Instituciones de Inversión Colectiva (IIC), Entidades de Capital Riesgo (ECR), de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (EICC), de Fondos de Capital Riesgo Europeos (FCRE), de Fondos de Emprendimiento Social Europeos (FESE) o de instituciones, fondos o sociedades de inversión extranjeros equivalentes bajo su respectiva legislación nacional, en los términos establecidos por la normativa vigente.
- La prestación de forma directa, a sociedades participadas o no, de servicios de gestión, asesoramiento, asistencia técnica y otros similares, que guarden relación con la administración de dichas sociedades, con su estructura de capital o financiera, su estrategia industrial, o con sus



procesos productivos o de comercialización, incluyendo en materia de fusiones y adquisiciones de empresas.

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento o disfrute.
- La inversión en instrumentos de deuda, cotizados o no, el otorgamiento o la concesión de préstamos o créditos, ya sea con garantía hipotecaria o no, a toda clase de personas o entidades y la financiación de operaciones comerciales.
- La investigación, estudio y planeamiento de proyectos de inversión y de organización de empresas, así como la creación, promoción, fomento y desarrollo de empresas industriales, comerciales o de servicios.

Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, incluyendo actividades de urbanización de terrenos y construcción de inmuebles, en cualquier forma o bajo cualquier título, así como la adquisición, tenencia, participación, cesión o disposición de instrumentos de deuda en forma de deuda privilegiada, ordinaria o subordinada, con o sin garantía hipotecaria, de todo tipo de sociedades y, en particular, de sociedades con objeto idéntico o análogo.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo. Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuera procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2022 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión del día 24 de marzo de 2023 y se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 607.229 miles de euros (564.874 miles de euros en 2021) y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 353.002 miles de euros (254.514 miles de euros en 2021). Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios consolidado y el resultado consolidado atribuible a la Sociedad Dominante ascendieron, respectivamente, a 65.172 miles de euros (63.549 miles de euros en 2021) y 93.945 miles de euros de beneficio en 2022 (42.891 miles de euros de beneficio en 2021).

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### ***2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, y por el Real Decreto 1/2021, y sus adaptaciones sectoriales.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

## **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, así como de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

## **2.3 Principios contables aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

## **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad (véase Nota 4.3).
- El valor de mercado de determinados activos e instrumentos financieros (véase Nota 4.6).
- La vida útil y amortización de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.2 y 4.4).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.10).
- La valoración de los activos por impuesto diferido (véase Nota 4.7).
- Gestión del riesgo financiero (véase Nota 8.3).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

## **2.5 Comparación de la información**

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

## **2.6 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de esta memoria.

## **2.7 Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2022, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

## **2.8 Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

Las cifras incluidas en las presentes cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

## **2.9 Información de los impactos derivados del actual entorno macroeconómico**

Con fecha 24 de febrero de 2022, se inició un conflicto bélico entre Rusia y Ucrania que continúa a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Ante tal escenario, la Unión Europea junto con Estados Unidos y la mayoría de los países pertenecientes a la OTAN, han condenado el ataque y han aprobado una serie de medidas económicas en forma de sanciones sobre la economía rusa, con el objetivo de disuadir que continúen por la senda de la estrategia militar y aboguen por la vía diplomática. Dichas medidas adoptadas están afectando a las economías de todos los países.

El escenario macroeconómico derivado de esta situación se traduce en subidas generalizadas de precios, fundamentalmente, relacionadas con las materias primas, la energía y el transporte. Todo lo anterior está originando como respuesta un aumento de los tipos de interés, que afectan al mercado bancario y de financiación.

En este contexto, aun teniendo en cuenta la complejidad y riesgo geopolítico de esta situación, la Sociedad ha realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible, evaluando las consecuencias de este hecho en las operaciones futuras de la Sociedad. Hasta la fecha dichos resultados no han sido significativos en la medida en que la actividad de la Sociedad no está expuesta directamente a los mismos, si bien un empeoramiento de las principales variables macroeconómicas podría afectar tanto a los posibles clientes como al valor de los activos y participaciones de la Sociedad, por lo que la Sociedad mantiene una supervisión constante de la evolución de la situación.

## **3. Distribución del resultado**

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al presente ejercicio, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Base de distribución:</b>	
Reservas voluntarias	8.529
	<b>8.529</b>

#### **4. Normas de valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales son las siguientes:

##### ***4.1 Inmovilizado intangible***

El inmovilizado intangible se valora inicialmente a su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado de acuerdo al criterio indicado posteriormente en este mismo apartado.

###### *Aplicaciones informáticas*

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de los activos intangibles con origen en su deterioro, utilizando como contrapartida el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado". Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas de deterioro de estos activos son similares a los aplicados en el inmovilizado material (véase Nota 4.3).

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad se registró gasto por amortización de inmovilizado intangible por importe de 179 miles de euros (88 miles de euros en el ejercicio 2021).

Al cierre del ejercicio la Sociedad no mantenía elementos de inmovilizado intangible afecto a garantías.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no tenía compromisos de adquisición de inmovilizado intangible.

##### ***4.2 Inmovilizado material***

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	50
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos proceso de Información	4
Otro inmovilizado	4 - 8

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material, según su naturaleza.

#### **4.3 Deterioro de valor del inmovilizado intangible, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias**

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En particular, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente, no vinculado a la Sociedad. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

#### **4.4 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran al precio de adquisición, que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Años de Vida Útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	50

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspa a su correspondiente cuenta de inversiones inmobiliarias, según su naturaleza.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando se enajenan o se retiran de forma permanente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su enajenación. Las ganancias o pérdidas por el retiro o la enajenación de la inversión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se produce dicho retiro o enajenación.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización y de las asignaciones de plusvalías como consecuencia de combinaciones de negocios se amortizan en los ejercicios que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente, no vinculado a la Sociedad. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

#### **4.5 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

##### *Arrendamiento operativo*

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se reciban los beneficios del activo arrendado.

## **4.6 Instrumentos financieros**

### **4.6.1 Activos financieros**

#### *Clasificación*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a. **Activos financieros a coste amortizado:** incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) **Créditos por operaciones comerciales:** originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
  - ii) **Créditos por operaciones no comerciales:** proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b. **Activos financieros a coste:** se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: i) instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; ii) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; iii) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; iv) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; v) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; vi) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control. Asimismo, se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Finalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

- c. **Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:** incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

#### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### *Valoración posterior*

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones clasificadas en la categoría b) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### *4.6.2 Pasivos financieros*

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

- b. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

A



#### *4.6.3 Instrumentos de patrimonio.*

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

#### *4.6.4 Cuentas en participación.*

##### *Valoración inicial*

El importe recibido por la Sociedad en ejecución de un contrato de cuenta en participación se contabilizará como un pasivo por el importe recibido (véase Nota 12).

##### *Valoración posterior*

La Sociedad registrará, periódicamente, el beneficio o la pérdida que corresponda transferir a los partícipes, incrementando o disminuyendo, respectivamente, el pasivo anteriormente mencionado (véase Nota 12).

Asimismo, dicho pasivo podrá verse incrementado o disminuido, bien por nuevas aportaciones de los partícipes, bien por distribuciones realizadas a los partícipes, respectivamente.

La Sociedad y los partícipes tendrán derecho a participar en los beneficios y pérdidas de la cuenta en participación, en proporción a las aportaciones realizadas.

#### **4.7 Impuesto sobre Sociedades**

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad se encuentra sujeta al Impuesto sobre Sociedades bajo el régimen de tributación de Consolidación Fiscal según el Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

La política del Grupo, en relación con la distribución del Impuesto sobre sociedades consolidado, consiste en, una vez liquidado el Impuesto sobre Sociedades consolidado por parte de la matriz fiscal, repercutir a las diferentes sociedades que forman dicho Grupo Tributario, la cuota resultante de aplicar los porcentajes definidos por la misma en función de la contribución relativa de las diferentes sociedades en el Grupo Tributario. Como consecuencia de ello, la Sociedad registra los créditos y débitos fiscales correspondientes al resto de entidades del Grupo fiscal.

#### **4.8 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

Los ingresos derivados de compromisos que se ejecutan en un momento determinado se registran en esa fecha, contabilizando como existencias los costes incurridos hasta ese momento en la producción de los bienes o servicios.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

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.

De acuerdo con la consulta 2 publicada en el Boletín 79 del Instituto de Contabilidad Auditoría de Cuentas (ICAC), tanto ingresos financieros devengados recibidos como los dividendos recibidos de sociedades del Grupo se registrarán en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Adicionalmente, ciertos contratos prevén la posibilidad de remunerar a la Sociedad con unos honorarios de incentivo, cuando se alcancen en un momento concreto uno o varios parámetros de rentabilidad.

Dado que el importe correspondiente no puede ser estimado con fiabilidad hasta el momento en que se cumplan estos parámetros, es en dicho momento, cuando la Sociedad procede a su registro como ingreso.

Por su parte, los gastos de personal se imputan en las cuentas anuales adjuntas en función del criterio de devengo. De este modo, las retribuciones fijas y variables se registran en el ejercicio en que se devengan. Por su parte, aquellas remuneraciones extraordinarias discrecionales que pudieran aprobarse, especialmente en el marco de consecución de honorarios de incentivos, se devengan en el ejercicio en que son aprobadas.

#### **4.9 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### **4.10 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Durante el ejercicio 2022 ha habido un despido (ningún despedido en 2021). En opinión de los Administradores de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022 no existían razones que hicieran necesaria la contabilización de una provisión adicional por este concepto a dicha fecha, no habiéndose contabilizado provisión alguna al cierre del ejercicio 2022 por este concepto.

#### **4.11 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta**

La Sociedad clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

Los pasivos vinculados se registran en el epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance.

#### **4.12 Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **4.13 Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

#### **4.14 Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. Los principales saldos y transacciones con empresas vinculadas se desglosan en la Nota 16.

#### **4.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

#### **4.16 Estado de flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, que se preparan de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## 5. Inmovilizado material

La composición y el movimiento de los distintos epígrafes que componen el inmovilizado material en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

### Ejercicio 2022

	Miles de euros		
	Saldo al 31-12-2021	Adiciones / Dotaciones	Saldo al 31-12-2022
<b>Coste:</b>			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	3.625	120	3.744
Total coste	3.625	120	3.744
<b>Amortizaciones:</b>			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(736)	(287)	(1.022)
Total Amortización	(736)	(287)	(1.022)
<b>Total inmovilizado material</b>	<b>2.889</b>	<b>(167)</b>	<b>2.722</b>

### Ejercicio 2021

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2020	Adiciones / Dotaciones	Trasposos	Trasposos ANCMV (Nota 9)	Saldo al 31-12-2021
<b>Coste:</b>					
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	9.947	225	3.508	(10.055)	3.625
Inmovilizado en curso y anticipos	2.464	1.044	(3.508)	-	-
Total coste	12.411	1.269	-	(10.055)	3.625
<b>Amortizaciones:</b>					
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(702)	(152)	-	118	(736)
Total Amortización	(702)	(152)	-	118	(736)
<b>Total inmovilizado material</b>	<b>11.709</b>	<b>1.117</b>	<b>-</b>	<b>(9.937)</b>	<b>2.889</b>

A 31 de diciembre de 2022, dentro de este epígrafe se incluyen, fundamentalmente, inversiones en instalaciones y otro inmovilizado material afecto a los arrendamientos de la Sociedad (véase nota 7).

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha llevado a cabo inversiones en su inmovilizado material por un importe de 120 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad llevó a cabo inversiones en su inmovilizado material por un importe de 1.269 miles de euros.

Adicionalmente, en el último trimestre del ejercicio 2021, la Sociedad adoptó la decisión de iniciar un proceso de desinversión de un inmueble de oficinas destinado a uso propio que se encontraba clasificado en el epígrafe "Inmovilizado material" por lo que al 31 de diciembre de 2021 procedió a clasificarlo dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta", al considerar los Administradores de la

Sociedad que en base a la normativa aplicable vigente se cumplían todas los requisitos para ello. Con fecha 3 de febrero de 2022, se materializó dicha desinversión por un importe total 16.000 miles de euros (Véase Nota 9).

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 137 miles de euros en ambos ejercicios.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar al inmovilizado material. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura relacionado con dichos riesgos.

## 6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2022 y 2021 se muestran a continuación:

### Ejercicio 2022

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2021	Adiciones / Dotaciones	Aportación a sociedades del Grupo (Nota 8.1)	Trasposos ANCMV (Nota 9)	Saldo al 31-12-2022
<b>Coste:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	73.834	56.663	(70.319)	(6.603)	53.575
Inversiones inmobiliarias en curso	1.158	4.952	-	(6.050)	60
<b>Total coste</b>	<b>74.992</b>	<b>61.615</b>	<b>(70.319)</b>	<b>(12.653)</b>	<b>53.635</b>
<b>Amortización:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	(1.417)	(519)	-	-	(1.936)
<b>Total amortización</b>	<b>(1.417)</b>	<b>(519)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.936)</b>
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>73.575</b>	<b>61.096</b>	<b>(70.319)</b>	<b>(12.653)</b>	<b>51.699</b>

### Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-2020	Adiciones / Dotaciones	Deterioro/ Reversión	Saldo al 31-12-2021
<b>Coste:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	60.176	13.658	-	73.834
Inversiones inmobiliarias en curso	492	666	-	1.158
<b>Total coste</b>	<b>60.668</b>	<b>14.324</b>	<b>-</b>	<b>74.992</b>
<b>Amortización:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	(900)	(517)	-	(1.417)
<b>Total amortización</b>	<b>(900)</b>	<b>(517)</b>	<b>-</b>	<b>(1.417)</b>
<b>Deterioro</b>				
Inmuebles para arrendamiento	(807)	-	807	-
<b>Total deterioro</b>	<b>(807)</b>	<b>-</b>	<b>807</b>	<b>-</b>
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>58.961</b>	<b>13.807</b>	<b>807</b>	<b>73.575</b>

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantiene clasificadas como inversiones inmobiliarias: (i) un local comercial, (ii) un edificio de oficinas y (iii) un edificio destinado a complejo de salas de cine.

El movimiento de las inversiones inmobiliarias registrado en el ejercicio 2022, tiene su origen en los siguientes hechos:

- Adquisición de un edificio de oficinas en Madrid por importe de 35.000 miles de euros. Dicho activo ha sido aportado con anterioridad al cierre del ejercicio a la sociedad del grupo Monforte de Lemos SPV, S.L.U por el mismo valor (véase nota 8.1 y 18).
- Adquisición de parcelas ubicadas en Alcobendas, adicionales a las que ya mantenía la Sociedad, por importe de 15.162 miles de euros, incluyendo costes asociados a la compraventa. Posteriormente, dichas parcelas junto con las que la Sociedad mantenía en el mismo sector urbanístico han sido aportadas a la sociedad Los Carriles SPV, S.L.U. generando un beneficio de 1.405 miles de euros (véase nota 8.1).
- Adquisición de determinados derechos reales sobre parcelas ubicadas en Vallecas por importe de 6.501 miles de euros. Posteriormente dichos derechos junto con otras cuentas por cobrar asociadas al mismo por un importe total de 8.092 miles de euros han sido transferidos a la Sociedad participada Middendrive Spain, S.P.V. (véase nota 8.1).

Adicionalmente se han incurrido en gastos de obra en relación con un edificio de oficinas por importe de 4.952 miles de euros. En relación con el citado edificio de oficinas en curso, en el ejercicio se ha firmado un contrato de venta llave en mano, habiendo recibido 6.309 miles de euros en concepto de anticipo. Al cierre del ejercicio se ha procedido a reclasificar como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (véase la nota 9).

El movimiento de las inversiones inmobiliarias registrado en el ejercicio 2021, tuvo su origen en los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2021 la Sociedad adquirió un conjunto de parcelas ubicadas en Alcobendas Madrid por un importe de 13.656 miles de euros, incluyendo costes asociados a la compraventa. Al 31 de diciembre de 2021 se encontraban pendientes de pago 9.444 miles de euros, los cuales, se encontraban registrados en los epígrafes "Deudas a largo plazo – proveedores de inmovilizado" y "Deudas a corto plazo – proveedores de inmovilizado" del balance al 31 de diciembre de 2021 (Véase nota 12).
- Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 se llevaron a cabo altas de inversiones inmobiliarias en concepto principalmente de reformas por importe total de 668 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existen inversiones inmobiliarias por importe de 20.770 miles de euros y 21.259 miles de euros, respectivamente, garantizando diversos préstamos, cuyos saldos ascendían a 20.770 y 21.259 miles de euros, respectivamente (véase Nota 12).

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un importe de 37.136 y 57.396 miles de euros, respectivamente, corresponde al valor de los terrenos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2022, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias (35.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). En los ejercicios 2022 y 2021 no se han capitalizado gastos financieros en las inversiones inmobiliarias. Por su parte, existen compromisos de venta por importe de 32.000 miles de euros.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura relacionado con dichos riesgos.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

Al 31 de diciembre de 2022 la superficie bruta alquilable dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias asciende a 32.547 metros cuadrados (32.547 metros cuadrados en 2021), siendo el porcentaje de ocupación de 100%.

### **Deterioro de valor**

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente, no vinculado a la Sociedad.

La determinación del valor razonable para los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja.

La metodología del método del descuento de flujos de caja utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación a 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias (incluidos los activos no corrientes mantenidos para la venta) de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 calculado en función de las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., no vinculados a la Sociedad, asciende a 88.916 miles de euros (75.760 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, no se han puesto de manifiesto activos cuyos valores recuperables sean inferiores a sus valores netos en libros.

Las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio 2022 y 2021 en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Tasa de Descuento (%)	6,50-8,75	5,75 - 8,25
Exit Yield (%)	4,50-6,50	4,25 - 6,25

En el ejercicio 2022 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 4.561 miles de euros (3.798 miles de euros en el ejercicio 2021) (véanse Notas 7 y 15.1) y los gastos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 425 miles de euros (502 miles de euros en el ejercicio 2021).

## **7. Arrendamientos**

### **a) Arrendamientos operativos como arrendatario**

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 las cuotas de arrendamiento mínimas anuales que tiene pactadas la Sociedad como arrendataria (sin incluir otros gastos repercutidos, en su caso, como suministros, gastos de comunidad, seguridad, impuestos y similares), sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC, actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, ni el Impuesto sobre el Valor Añadido, son las siguientes:



Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas (Arrendatario)	Miles de Euros	
	2022	2021
Menos de un año	952	300
Entre uno y cinco años	4.759	875
Más de cinco años	2.590	-
	<b>8.301</b>	<b>1.175</b>

Las cuotas mínimas por arrendamientos operativos corresponden con los contratos de arrendamiento de sus oficinas firmados el 8 de noviembre de 2019 y 3 de febrero de 2022 cuyos vencimientos iniciales están fijados el 8 de noviembre de 2025 y 3 de febrero de 2032, respectivamente, pudiéndose prorrogar tácitamente, uno de ellos por dos periodos de dos años, y el otro por un periodo de cinco años adicionales.

#### **b) Arrendamientos operativos como arrendador**

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, las cuotas de arrendamiento mínimas anuales que tiene pactadas la Sociedad como arrendador (sin incluir otros gastos repercutidos, en su caso, como suministros, gastos de comunidad, seguridad, impuestos y similares), sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC, actualizaciones futuras de renta pactadas contractualmente, ni el Impuesto sobre el Valor Añadido, son las siguientes:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas (Arrendador)	Miles de Euros	
	2022	2021
Menos de un año	4.635	3.897
Entre uno y cinco años	14.571	7.435
Más de cinco años	-	1.815
	<b>19.206</b>	<b>13.147</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2022 y 2021 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Rentas devengadas por arrendamiento (Nota 15.1)	4.561	3.798
Repercusión gastos comunes netos	214	266
	<b>4.775</b>	<b>4.064</b>

La repercusión de gastos a los arrendatarios del ejercicio 2022 y 2021 se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando el saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

### **8. Inversiones financieras (largo y corto plazo)**

#### **8.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo**

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe "Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	2021	Adiciones	Aportación a sociedades del Grupo (Nota 6)	Retiros	Trasposos	2022
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo	129.301	60.451	65.223	(37.543)	(18)	217.414
Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas	43.792	68.043	8.092	(8.517)	18	111.428
Créditos con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.2)	21.903	3.786	-	(12.253)	-	13.436
	<b>194.996</b>	<b>132.280</b>	<b>73.315</b>	<b>(58.313)</b>	<b>-</b>	<b>342.278</b>

### ***Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo***

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2022 son las siguientes:

Adicional a los trasposos explicados en la nota 6 anterior, las principales variaciones se detallan a continuación:

- Incremento de la participación de Haven Energy, S.L. hasta el 100% por importe de 5.295 miles de euros. Esta sociedad es cabecera del negocio de energías, habiendo llegado en el ejercicio 2021 a un acuerdo de venta de determinados activos que se ira ejecutado según se cumplan las condiciones suspensivas incluidas en el acuerdo de venta.
- Incremento en la participación en Haven Renewables, S.L. hasta el 100% por importe de 21.217 miles de euros. Dicha sociedad es filial de Haven Energy, S.L.
- Adquisición del 100% de la sociedad Infrabask II, S.L.U. y posteriores aportaciones hasta un total de 14.428 miles de euros. Dicha sociedad es la cabecera de la explotación de la concesión de autobuses de Bilbao.
- Adquisición del 100% de la sociedad Infrabask Holdco, S.L.U. que mantiene el control de la sociedad explotadora de la estación de autobuses de San Sebastián. El importe total de la inversión ha ascendido a 11.271 miles de euros.
- Por su parte, las principales bajas corresponden a la distribución de prima de emisión por importe de 2.297 miles de euros por parte de la sociedad Azora Urban, y de 14.570 miles de euros por parte de la sociedad Monforte de Lemos SPV, S.L.U.

Durante el ejercicio 2022 se han recibido dividendos por importe de 7.149 miles de euros provenientes de las participaciones mantenidas en Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U. (5.000 miles de euros), Azzam Vivienda S.L.U. (1.913 miles de euros) y Colón Viviendas, S.A. (236 miles de euros).

La información relativa al domicilio social y el objeto social sobre las sociedades clasificadas como empresas del Grupo se desglosa en el Anexo I.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ninguna de las sociedades anteriormente descritas cotiza en bolsa.

### ***Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas***

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2022 son las siguientes:

- Adquisición del 100% de la sociedad Middendrive Spain, S.L.U. y posteriores aportaciones dinerarias a la misma por importe total de 12.632 miles de euros. Asimismo, en relación a la citada participación se han recibido devoluciones de prima de asunción por importe de 5.750 miles de euros que han supuesto una disminución de la participación, y tras no acudir a una ampliación de capital realizada que ha derivado en que la participación mantenida al cierre del ejercicio se sitúe en el 50%. La citada sociedad es poseedora de terrenos pendiente de desarrollo.

- Aportaciones dinerarias realizadas en One Azora Exan Multifamily I, L.P. y One Azora Exan Feeder I, L.P. por importe de 14.854 y 19.806 miles de euros, respectivamente. Ambas sociedades mantienen actividad relacionada con el segmento residencial en el exterior.
- Aportación dineraria de 10.000 miles de euros a la sociedad Iberian Smart Financial Apro, S.L., relacionada con la actividad de explotación agraria.

En el ejercicio 2022 no se han recibido dividendos de participaciones en sociedades asociadas.

La información relativa al domicilio social y el objeto social sobre las sociedades clasificadas como empresas asociadas se desglosa en el Anexo II.

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantenía compromisos de inversión en las sociedades anteriormente descritas por importe total de 37.234 miles de euros (22.655 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 ninguna de las sociedades anteriormente descritas cotiza en bolsa.

Para determinar la existencia de indicios de deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2022, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable, la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha.

Para evaluar si existen indicios de deterioro, la Sociedad ha realizado a 31 de diciembre de 2022 un test de deterioro sobre las participaciones anteriormente descritas. En base a ello, los planes de negocio de estas sociedades participadas que se encuentran en general ligados al valor razonable de los activos inmobiliarios de los que son propietarios y cuyo desarrollo es la base de su actividad futura, prevén la consecución de resultados y flujos de caja positivos para recuperar las inversiones directas realizadas por la Sociedad, motivo por el cual al 31 de diciembre de 2022 no se ha dotado ninguna provisión en relación con dichas participaciones.

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios propiedad de las empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2022 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no hay deterioro acumulado en las participaciones en empresas del Grupo y asociadas.

## 8.2 Inversiones financieras a largo y corto plazo

El detalle de los epígrafes "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
<b>No corriente:</b>		
Instrumentos de patrimonio a largo plazo	2.590	229
Créditos a terceros a largo plazo (Nota 16.3)	427	663
Otros activos financieros	2.539	852
<b>Total inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>5.556</b>	<b>1.744</b>
<b>Corriente:</b>		
Créditos a terceros a corto plazo	42	5
Derivados (Nota 12)	621	-
Otros activos financieros	58	8.774
<b>Total inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>721</b>	<b>8.779</b>

#### *Instrumentos de patrimonio a largo plazo*

A 31 de diciembre de 2022, el epígrafe "Instrumentos de patrimonio a largo plazo" recoge la participación que la Sociedad mantiene en las sociedades Fifth Wall Real Estate Technology European Fund S.C.S.P., GEF US Climate Solutions Fund II, L.P. y Techo Hogar SOCIMI, S.L.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha realizado aportaciones dinerarias a estas sociedades por importe total de 2.361 miles de euros.

Los Administradores consideran que el valor recuperable no difiere significativamente del coste registrado.

#### *Otros activos financieros a largo*

##### Otros activos financieros a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad registra en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo-Otros activos financieros" del balance adjunto, principalmente, la fianza en garantía de los contratos de arrendamiento (véase Nota 7) y las fianzas depositadas ante organismos públicos por estar asociadas a los inmuebles que tiene arrendados a terceros.

### **8.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de gestión y por la situación de los mercados financieros.

Los importes por los que figuran registrados los activos financieros representan, en todos los aspectos significativos, el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito de la Sociedad en cada fecha de presentación de los estados financieros.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

#### **a. Riesgo de crédito:**

Se define como el riesgo de pérdida financiera que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese con sus obligaciones contractuales de pago con la misma.

En relación a sus posiciones inmobiliarias, la política de la Sociedad consiste en solicitar garantías a los arrendatarios de los inmuebles que mantiene como Inversiones Inmobiliarias. Asimismo, en relación a sus posiciones comerciales, la política de la Sociedad consiste en aplicar procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Históricamente no se han puesto de manifiesto situaciones de insolvencia significativas.

En relación a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería e inversiones financieras en entidades de elevado nivel crediticio.

#### *Efectivo y equivalentes de efectivo*

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 5.563 y 18.308 miles de euros, respectivamente, que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos. Dicho saldo corresponde, fundamentalmente, a la tesorería generada por la operativa del Grupo y que se encuentra disponible para (i) atender las necesidades operativas recurrentes de los propios negocios en los que se encuentra inmersa la Sociedad, (ii) atender todos los compromisos de la Sociedad, presentes y futuros, derivados de los contratos de inversión y gestión en los fondos gestionados, (iii) levantar nuevos fondos y atender las obligaciones de co-

inversión que se negocien de acuerdo a las prácticas de mercado y (iv) atender las oportunidades de inversión propias que puedan surgir considerando una política de apalancamiento conservadora. Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad empleó la tesorería generada en su operativa, fundamentalmente, para llevar a cabo los negocios descritos en las Notas 5, 6 y 8.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras de reconocida solvencia.

**b. Riesgo de liquidez:**

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra en su balance (véase Nota 8.3a). En este sentido, la política de la Sociedad es la de llevar a cabo un seguimiento continuado de la estructura de su balance por plazos de vencimiento, detectando de forma anticipada las eventuales necesidades de liquidez a corto y medio plazo, adoptando una estrategia que conceda estabilidad a las fuentes de financiación y contratando financiaciones por importe suficiente para soportar las necesidades previstas. Consecuentemente, al cierre del ejercicio 2022 se han evaluado las obligaciones financieras para los próximos doce meses conforme al presupuesto de tesorería disponible y no se prevén dificultades para atender los pasivos corrientes a su vencimiento.

La situación general de los mercados como consecuencia del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania está provocando subidas generalizadas de precios, fundamentalmente, relacionadas con las materias primas, la energía y el transporte lo que a su vez está dando lugar a un aumento de los tipos de interés, que afectan al mercado bancario y de financiación. No obstante, la Sociedad cuenta con una posición de tesorería suficiente que le permitiría, aún en los escenarios más pesimistas, atender sus compromisos en el corto plazo.

**c. Riesgo de mercado:**

El riesgo de mercado representa la pérdida en las posiciones de la Sociedad como consecuencia de movimientos adversos en los precios de mercado. Los factores de riesgo más significativos podrían agruparse en los siguientes:

- Riesgo de tipo de interés: la Sociedad evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera en caso necesario.
- Riesgo de tipo de cambio: la inversión en activos denominados en divisas distintas del euro conlleva un riesgo por las fluctuaciones de los tipos de cambio. Al 31 de diciembre de 2022 los Administradores han evaluado la exposición a este riesgo en las inversiones financieras, puesto que determinadas sociedades participadas cuentan con inmuebles denominados en moneda extranjera, y han concluido que el efecto de este riesgo se encuentra adecuadamente mitigado.
- Riesgo de precio: respecto a la inversión en inmuebles que posee la Sociedad conlleva que la rentabilidad se vea afectada por la volatilidad de los mercados en los que invierte y factores específicos del propio bien. La Sociedad, atendiendo a la normativa vigente y en condiciones normales de mercado, contrata valoraciones, tanto en el momento de la compra y financiación como en cada cierre contable anual.

Las valoraciones al 31 de diciembre de 2022 han sido realizadas por expertos independientes (Véanse Notas 6 y 8.1). Un cambio en las estimaciones futuras podría tener un impacto negativo en el valor de las inversiones inmobiliarias e instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas.

- Riesgo de operaciones: El escenario macroeconómico derivado del conflicto bélico en Ucrania descrito en la Nota 2.9, se está traduciendo en subidas generalizadas de precios,

fundamentalmente, relacionadas con las materias primas, la energía y el transporte. Todo lo anterior está originando como respuesta un aumento de los tipos de interés, que afectan al mercado bancario y de financiación.

Como consecuencia de esta situación, los efectos indirectos han producido en la Sociedad un incremento no relevante en los costes energéticos y de suministros. En consecuencia, la Sociedad ha establecido distintos planes de contingencia con el fin de minimizar los impactos que el actual entorno económico pueda tener en los resultados operacionales de la Sociedad.

En opinión de los Administradores, la Sociedad tiene mitigados dichos riesgos hasta niveles aceptables.

#### **9. Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta**

El detalle de estos epígrafes al cierre del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

*Activos no corrientes mantenidos para la venta*

*Ejercicio 2022*

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-2021	Traspaso Inmovilizado material (Nota 6)	Retiros	Saldo al 31-12-2022
Inmovilizado material	9.937	-	(9.937)	-
Inversión inmobiliaria	-	12.653	-	12.653
<b>Total Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>9.937</b>	<b>12.653</b>	<b>(9.937)</b>	<b>12.653</b>

*Ejercicio 2021*

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-2020	Traspaso Inmovilizado material (Nota 5)	Retiros	Saldo al 31-12-2021
Inmovilizado material	-	9.937	-	9.937
Inversión inmobiliaria	2.900	-	(2.900)	-
<b>Total Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>2.900</b>	<b>9.937</b>	<b>(2.900)</b>	<b>9.937</b>

Con fecha 3 de febrero de 2022, la Sociedad enajeno el inmovilizado material destinado a uso propio sito en Madrid clasificado como activo no corriente mantenido para la venta en el ejercicio 2021 generando un resultado positivo de 5.696 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 adjunta. Asimismo, en esa misma fecha, la Sociedad firmo un contrato de arrendamiento operativo sobre dichas oficinas (Véase Nota 7).

Al 31 de diciembre de 2022 la inversión inmobiliaria clasificada como activo no corriente mantenido para la venta no se encuentra garantizada por ningún préstamo (véase Nota 6).

#### **10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Cientes por ventas y prestación de servicios	1.259	1.263
Cientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.2)	6.889	1.726
Activos por Impuesto corriente (Nota 14.1)	7.229	1.380
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 14.1)	-	120
	<b>15.377</b>	<b>4.489</b>

La partida "Clientes por ventas y prestación de servicios" recoge, fundamentalmente, el importe de las comisiones pendientes de cobro por la actividad de gestión de la Sociedad al cierre del ejercicio 2022 y 2021, así como el efecto de la linealización de los contratos de arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no ha registrado ningún deterioro.

Los Administradores de la sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar representan su valor razonable.

## **11. Patrimonio Neto**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social de la Sociedad está representado por 464.968 participaciones sociales, de 20 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Los Socios de la Sociedad y sus correspondientes porcentajes de participación, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	Acciones	% del Capital
Baztán Consultores, S.L.	174.363	37,5
Hermanos Bécquer 10, S.L.	174.363	37,5
Canepa Iberia Holding, S.à.r.l.	116.242	25,0
	<b>464.968</b>	<b>100</b>

### **Prima de asunción**

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de asunción para ampliar el capital social y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

### **Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

### **Reservas de fusión y otras reservas**

Las reservas de fusión y otras reservas se corresponden a las originadas en operaciones societarias en 2019. Toda la información y desgloses de la mencionada operación se encuentran desglosados en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

No existen restricciones a la disponibilidad de las otras reservas.

#### **Aportaciones de socios**

Este epígrafe se corresponde con las aportaciones dinerarias realizadas por los socios en ejercicios anteriores para incrementar los fondos propios de la Sociedad con carácter de reservas de libre disposición, sin conllevar aumento de capital social.

#### **Dividendos repartidos**

Durante los últimos cinco años la Sociedad no ha distribuido dividendos.

### **12. Deudas a largo y corto plazo**

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
<b>No corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	20.221	20.715
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	828	903
Otras deudas a largo plazo	31.959	7.160
Proveedores de inmovilizado (Nota 6)	5.679	5.454
<b>Total deudas a largo plazo</b>	<b>58.687</b>	<b>34.232</b>
<b>Corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	549	5.550
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	-	142
Otras deudas a corto plazo	-	21
Derivados (Nota 8.2)	621	-
Proveedores de inmovilizado (Nota 6)	11.240	4.168
<b>Total deudas a corto plazo</b>	<b>12.410</b>	<b>9.881</b>

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

#### **Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo**

Este epígrafe corresponde a los préstamos hipotecarios suscritos sobre el local comercial y el edificio de oficinas para arrendamiento descritos en la nota 6.

Los préstamos anteriores establecen determinadas obligaciones de información con las entidades financieras, así como el cumplimiento de determinados ratios. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad cumple con los ratios financieros establecidos en dichos contratos y los Administradores estiman que también se cumplirán al cierre del ejercicio 2023.

Como consecuencia de la venta del inmueble de oficinas destinado a uso propio que se encontraba clasificado a 31 de diciembre de 2021 en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance adjunto (véase Nota 9), la Sociedad ha procedido a la amortización del préstamo asociado a dicho inmueble por importe de 5.006 miles de euros que se encontraba registrado en el epígrafe "Deudas a corto plazo- Deudas con entidades de crédito a corto plazo" del balance.

Estos préstamos han devengado, durante el ejercicio 2022 y 2021, intereses por importe de 371 y 497 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Gastos financieros-En terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. A 31 de diciembre de 2022 se encontraban pendientes de pago intereses



por importe de 82 miles de euros registrados en el epígrafe "Deudas a corto plazo-Deudas con entidades de crédito" del balance adjunto (85 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo del epígrafe "Deudas a largo plazo-Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del balance adjunto y ascienden 172 y 183 miles de euros, respectivamente. Asimismo, el gasto financiero del ejercicio 2022 por imputación de los gastos de formalización de deuda han ascendido a 59 miles de euros (53 miles de euros en el ejercicio 2021) registrados en el epígrafe "Gastos financieros - En terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad firmó dos contratos de pólizas de crédito a un tipo de interés de mercado con dos entidades financieras por importe máximo de 20.000 y 10.000 miles de euros, respectivamente. Las pólizas de crédito anteriormente mencionadas tienen un vencimiento de un año y han devengado durante el ejercicio 2022 intereses por importe de 97 y 108 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Gastos financieros- En terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Al 31 de diciembre de 2022 dichas pólizas no se encontraban dispuestas.

El calendario de vencimiento de la deuda e intereses pendientes de pago al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Año	Miles de Euros	
	2022	2021
A 1 año	549	5.550
A 2 años	1.664	360
A 3 años	2.375	1.440
A 4 años	2.375	1.800
A 5 años	2.712	1.800
Más de 5 años	11.095	15.315
	<b>20.770</b>	<b>26.265</b>

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021 consignado en moneda distinta al euro.

#### Otras deudas a largo plazo

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

##### Ejercicio 2022

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2021	Altas	Bajas	Resultado atribuido a los participes	Saldo al 31-12-2022
Cuenta en participación	7.160	24.648	(1.549)	1.700	31.959
Fianzas y otros depósitos	903	-	(75)	-	828
<b>Total Otras deudas a largo plazo</b>	<b>8.063</b>	<b>24.648</b>	<b>(1.624)</b>	<b>1.700</b>	<b>32.787</b>

Ejercicio 2021

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2020	Altas	Bajas	Resultado atribuido a los partícipes	Saldo al 31-12-2022
Cuenta en participación	6.134	713	-	313	7.160
Fianzas y otros depósitos	705	198	-	-	903
<b>Total Otras deudas a largo plazo</b>	<b>6.839</b>	<b>911</b>	<b>-</b>	<b>313</b>	<b>8.063</b>

Con fechas 2 de diciembre de 2019, 1 de junio de 2021 y 5 de abril de 2022, la Sociedad firmó varios contratos de cuenta en participación, con el objetivo de permitir la participación a un colectivo concreto de empleados en los resultados de determinadas inversiones llevadas a cabo por la Sociedad. En base a dichos contratos, la Sociedad (i) ha recibido 185 miles de euros de los partícipes y (ii) ha devuelto 1.549 miles de euros a los partícipes durante el ejercicio 2022. De esta forma el total de aportaciones recibidas a 31 de diciembre de 2022 es de 5.177 miles de euros (6.541 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Los partícipes, en proporción a sus respectivas aportaciones, tienen derecho a participar en los beneficios o pérdidas derivadas de sus cuentas en participación, los cuáles han ascendido en los ejercicios 2022 y 2021 a beneficios de 1.700 miles de euros y 313 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros" del balance adjunto con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, con fecha 27 de septiembre de 2022 y 31 de mayo de 2022, la Sociedad firmó dos contratos de cuenta en participación con el objetivo de permitir la participación de un inversor tercero en los resultados de determinadas inversiones llevadas a cabo por la Sociedad. En base a dichos contratos, la Sociedad ha recibido 24.463 miles de euros del partícipe de a 31 de diciembre de 2022.

### Derivados

Con fecha 21 de julio de 2022, la Sociedad, en nombre de la sociedad dependiente Azora Urban, S.L., ha contratado con la Sociedad un instrumento financiero derivado especulativo, siendo el subyacente el tipo de cambio USD/EUR. A 31 de diciembre de 2022 valor nominal es de 24.941 miles euros, y la variación de valor razonable de 621 miles de euros que ha sido registrados en el epígrafe "Deudas a corto plazo - Derivados" del balance adjunto.

### 13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Miles de Euros	
	2022	2021
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.2)	208	84
Acreedores varios	9.355	9.695
Remuneraciones pendientes de pago	1.718	3.510
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14.1)	3.330	4.110
Anticipos de clientes (Nota 6)	6.322	-
	<b>20.933</b>	<b>17.399</b>

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Dentro de la partida "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-Acreedores Varios" del balance adjunto se registran principalmente facturas pendientes de recibir de asesores y otros gastos relacionados con las operaciones de venta realizadas en ejercicios anteriores.

#### Información sobre el período medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	32	13
Ratio de operaciones pagadas	28	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	47	36

	Miles de Euros	
	2022	2021
Total de pagos realizados	9.936	20.126
Total de pagos pendientes	226	228

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Acreedores varios" el pasivo corriente del balance adjunto.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	2022
Volumen monetario (miles de euros)	5.910
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	43
Número de facturas	839
Porcentaje sobre el total de facturas	45

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días. El plazo de pago indicado anteriormente podrá ser ampliado mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días.

En base a lo anterior, durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha superado el periodo de pago máximo a proveedores comerciales debido principalmente al cambio del mecanismo de gestión de facturas con acreedores. Por ello, los Administradores consideran que es una situación subsanable en próximos

ejercicios gracias a la adopción de nuevas medidas como la supervisión periódica de la antigüedad de las cuentas por pagar.

#### **14. Administraciones Públicas y situación fiscal**

##### **14.1 Saldos corrientes y no corrientes con las Administraciones Públicas**

El detalle de las deudas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, con las Administraciones Públicas, es el siguiente:

###### *Saldos deudores*

	Miles de Euros	
	2022	2021
<b>Hacienda Pública:</b>		
Por Impuesto sobre el Valor Añadido	-	91
Por retenciones	-	29
Por Impuesto sobre Sociedades corriente	7.229	1.380
	<b>7.229</b>	<b>1.500</b>

###### *Saldos acreedores*

	Miles de Euros			
	2022		2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>Hacienda Pública:</b>				
Pasivos por Impuesto Diferido	259	-	480	-
Por Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	3.187	-	3.044
Organismos de la Seguridad Social	-	143	-	63
Otros saldos acreedores con la Administración Pública	-	-	-	1.003
	<b>259</b>	<b>3.330</b>	<b>480</b>	<b>4.110</b>

##### **14.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

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

La Sociedad se encuentra sujeta al Impuesto sobre Sociedades bajo el régimen de tributación de Consolidación Fiscal según el Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal, para los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	5.608	10.377
Diferencias permanentes:		
Dividendos (Nota 8.1 y 15.1)	(6.680)	(9.646)
Resultado venta participaciones	(1.000)	(92)
Deterioro de Inmovilizado (Nota 6)	-	(807)
Otras diferencias permanentes	483	33
Diferencias temporarias:		
Otras diferencia temporarias	(5)	(6)
Reversión plusvalía transmisión rama actividad	886	886
Compensación gastos financieros no deducibles	(1.923)	(1.000)
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>(2.631)</b>	<b>(255)</b>
Tipo Impositivo	25%	25%
Cuota íntegra	(658)	(64)
Deducciones	-	(16)
Cuota líquida	(658)	(80)
Ajustes por regularización Impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	(531)	-
Cuota a pagar (devolver) del ejercicio anterior	(1.380)	(5.237)
Cuota cobrada ejercicios anteriores	1.911	5.237
Saldos con empresas del Grupo por consolidación fiscal	3.677	3.969
Compensación bases impositivas negativas	(1.510)	(1.952)
Retenciones y pagos a cuenta del ejercicio	(8.738)	(3.317)
<b>Cuota a pagar (a devolver)</b>	<b>(7.229)</b>	<b>(1.380)</b>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tenía registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del balance adjunto el crédito por impuesto de sociedades por importe de 2.095 miles de euros.

Asimismo, tiene registrado en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del balance adjunto la deuda por Impuesto de Sociedades por importe de 598 miles de euros.

#### 14.3 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	5.608	10.377
Diferencias permanentes:		
Dividendos (Nota 8.1 y 15.1)	(6.680)	(9.646)
Resultado venta participaciones	(1.000)	(92)
Deterioro de participaciones (Nota 8)	-	-
Deterioro de inmovilizado (Nota 6)	-	(807)
Otras diferencias permanentes	483	33
<b>Base imponible previa</b>	<b>(1.589)</b>	<b>(135)</b>
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota	(398)	(34)
Diferencias temporales no activadas	(482)	(252)
Otros	-	17
Compensación Bases Impositivas Negativas	(1.510)	(1.952)
Ajustes por regularización Impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	(531)	-
Deducciones	-	(16)
<b>Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(2.921)</b>	<b>(2.237)</b>

#### 14.4 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

El detalle del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Impuesto corriente	(398)	(2.038)
Impuesto diferido	(2.523)	(199)
<b>Total (Ingreso) gasto por impuesto</b>	<b>(2.921)</b>	<b>(2.237)</b>

#### 14.5 Bases imponible negativas no registradas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las bases imponible negativas pendientes de compensar sin periodo de prescripción ascienden a 78.180 y 78.473 miles de euros, respectivamente.

#### 14.6 Pasivos por impuestos diferidos

El movimiento del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

##### Ejercicio 2022

	Miles de Euros			
	2021	Adiciones	Disminuciones	2022
Plusvalía transmisión rama actividad	444	-	(222)	221
Otros	36	2	-	38
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>480</b>	<b>2</b>	<b>(222)</b>	<b>259</b>

##### Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	2020	Adiciones	Disminuciones	2021
Plusvalía transmisión rama actividad	666	-	(222)	444
Otros	13	35	(12)	36
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>679</b>	<b>35</b>	<b>(234)</b>	<b>480</b>

#### 14.7 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación.

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

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o

autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas a aplicar dichas deducciones.

## **15. Ingresos y gastos**

### **15.1 Ingresos**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021, distribuida por categorías de actividades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Prestación de servicios	10.221	17.247
Ingresos por arrendamiento (Nota 6)	4.561	3.798
Ingresos por dividendos empresas del Grupo (Nota 8.1)	7.149	10.267
Beneficios por enajenaciones de instrumentos de patrimonio y otros	1.000	98
Ingresos por intereses de créditos	152	399
	<b>23.083</b>	<b>31.809</b>

#### *Prestación de servicios*

La Sociedad registra como prestación de servicios en el ejercicio 2022 y 2021 los honorarios obtenidos por los contratos de gestión principalmente con Adriano Care, SOCIMI, S.A.U., Canepa Green Energy España, S.L., Rivus Residential Development, S.L., Rivus Residential Development Manzanares, S.L., Azora Urban, S.L., Brisa Desarrollos y Residencial, S.A. y Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.

Adicionalmente a los honorarios mencionados anteriormente en determinados contratos, la Sociedad tiene derecho a percibir honorarios de incentivo, cuyo cálculo se determina en cada uno de los contratos, una vez conseguido un retorno mínimo para el accionista. Durante el ejercicio 2022, la sociedad no ha devengado honorarios por incentivos (8.364 mil euros en el ejercicio 2021).

La distribución de los ingresos por prestación de servicios por mercado geográfico es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
España	9.968	17.151
Italia	85	30
Grecia	8	-
Bélgica	31	16
Portugal	129	50
	<b>10.221</b>	<b>17.247</b>

### **15.2 Gastos de personal**

El detalle de gastos de personal al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Sueldos y salarios	13.882	14.121
Seguridad social	858	572
	<b>14.740</b>	<b>14.693</b>

### **15.3 Otros gastos de explotación**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle de "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Arrendamientos y cánones	792	165
Reparaciones y conservación	21	32
Servicios de profesionales independientes	2.158	3.475
Primas de seguros	81	102
Servicios bancarios y similares	175	115
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	308	247
Suministros	145	126
Otros gastos	840	727
Tributos	781	456
Otros gastos de gestión corriente (Nota 12)	1.700	313
	<b>7.001</b>	<b>5.758</b>

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tiene formalizados determinados contratos de subcontratación de servicios con la empresa del Grupo, Azzam Vivienda S.L.U. relativos a determinados servicios prestados para algunos de los contratos de gestión que mantiene la Sociedad.

El importe facturado por parte de Azzam Vivienda, S.L.U. a la Sociedad por la prestación de estos servicios inmobiliarios ha ascendido en el ejercicio 2022 a un total 398 miles de euros (964 miles de euros en el ejercicio 2021), que han sido contabilizados en el epígrafe "Otros gastos de explotación-Servicios exteriores-Servicios de profesionales independientes", de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

## **16. Operaciones con vinculadas**

### **16.1 Operaciones con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

*Ejercicio 2022*

	Miles de Euros			
	2022			
	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas <sup>(1)</sup>	Socios	Total
Prestación de servicios	1.891	7.088	-	8.979
Ingresos por dividendos empresas del Grupo (Notas 8 y 15.1)	7.149	-	-	7.149
Ingresos por intereses de créditos	117	35	230	382
Otros gastos de explotación (Nota 15.3)	235	527	-	762
Aprovisionamientos	982	-	-	982

<sup>(1)</sup> Se consideran "Otras vinculadas" los vehículos gestionados por el Grupo en virtud de un contrato de gestión discrecional en los que se mantiene una participación accionarial y adicionalmente se tiene presencia en el Consejo.



Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	2021			
	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas <sup>(1)</sup>	Socios	Total
Prestación de servicios	1.420	5.386	-	6.806
Ingresos por dividendos empresas del Grupo (Notas 8 y 15.1)	10.267	-	-	10.267
Beneficios por enajenaciones de instrumentos de patrimonio y otros (Nota 15.1)	97	1	-	98
Ingresos por intereses de créditos	218	390	171	779
Otros gastos de explotación (Nota 15.3)	1.331	161	-	1.492
Aprovisionamientos	232	-	-	232
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 8.1)	97	1	-	98

<sup>(1)</sup> Se consideran "Otras vinculadas" los vehículos gestionados por el Grupo en virtud de un contrato de gestión discrecional en los que se mantiene una participación accionarial y adicionalmente se tiene presencia en el Consejo.

**16.2 Saldos con vinculadas**

El importe de los saldos en balance con vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de Euros			
	Socios	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas <sup>(1)</sup>	Total
Instrumentos de patrimonio con empresas del Grupo y asociadas (Nota 8)	-	217.414	111.428	328.842
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	11.250	930	1.256	13.436
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 10)	-	4.977	1.912	6.889
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	2.124	68	2.192
Otros activos financieros	-	-	1	1
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	100.950	-	100.950
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	683	282	965
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 13)	-	208	-	208

<sup>(1)</sup> Se consideran "Otras vinculadas" los vehículos gestionados por el Grupo en virtud de un contrato de gestión discrecional en los que se mantiene una participación accionarial y adicionalmente se tiene presencia en el Consejo.

Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	Socios	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas <sup>(1)</sup>	Total
Instrumentos de patrimonio con empresas del Grupo y asociadas (Nota 8)	-	129.301	43.792	173.093
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	11.250	10.653	-	21.903
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 10)	-	1.400	326	1.726
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	4.242	4	4.246
Otros activos financieros	-	1	62	63
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	20.000	-	20.000
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	224	163	387
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 13)	-	84	-	84

<sup>(1)</sup> Se consideran "Otras vinculadas" los vehículos gestionados por el Grupo en virtud de un contrato de gestión discrecional en los que se mantiene una participación accionarial y adicionalmente se tiene presencia en el Consejo.

A cierre del ejercicio 2022, los saldos más significativos son los siguientes:

*Créditos a empresas del Grupo y asociadas*

Corresponde principalmente al préstamo concedido a uno de sus Socios, Canepa Iberia Holdings, S.à.r.l. por importe de de 11.250 y vencimiento final en 2029.

Asimismo, se incluyen préstamos en otras sociedades del grupo como Azora Urban con importe pendiente de 930 miles de euros.

Adicionalmente, se incluyen unos préstamos concedidos a la sociedad Leveke Investment, S.L. en el ejercicio anterior y que han sido renovados parcialmente hasta el ejercicio 2024, habiéndose reembolsado en el ejercicio 2022 un importe de 2.156 miles de euros. A 31 de diciembre de 2022 el saldo vivo asciende a 1.256 miles de euros, habiéndose devengado intereses por 35 miles de euros (34 miles de euros en 2021).

En el ejercicio se han devengado intereses por estos préstamos de 347 miles de euros (382 miles de euros en el ejercicio 2021).

*Deudas con empresas del Grupo y asociadas*

Destacan las siguientes financiaciones vivas a la fecha:

- Préstamo recibido de Azora Europa I, S.A. con un límite de 45.000 miles de euros dispuesto en 38.950 y con vencimiento en el ejercicio 2024. En el ejercicio se han dispuesto 38.950 miles de euros, habiendo generado gastos financieros por importe de 692 miles de euros (232 miles de euros en 2021).
- Préstamo recibido de la totalidad del grupo Haven Renewables, S.L.U. en el ejercicio 2022 por importe máximo de 72.000 miles de euros y vencimiento 20 de junio de 2024, y que mantiene un saldo dispuesto a cierre del ejercicio de 62.000 miles de euros, habiendo devengado 146 miles de euros en concepto de gastos financieros.

Adicional a lo anterior, la Sociedad dispone de una línea de financiación por importe de 15 millones de euros, no dispuesto a la fecha, con la sociedad participada Haven Energy, S.L. que ha devengado gastos financieros por importe de 144 miles de euros en el ejercicio 2022.

El resto de los saldos mantenidos tienen su origen en la actividad habitual de la Sociedad o bien en relación con el grupo fiscal del que la Sociedad es cabecera, en condiciones normales de mercado.

### **16.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

Consejo de Administración

Las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración en su condición de tales durante los ejercicios 2022 y 2021 ascienden a 1.650 y 1.430 miles de euros, respectivamente, registradas en el epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo, la Sociedad no tenía concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a los miembros actuales o anteriores del Consejo de Administración compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida, con excepción del crédito concedido al accionista Canepa Iberia Holding, S.à.r.l. (véase Nota 16.2).

No han existido contratos entre la Sociedad y cualquiera de los Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se haya realizado en condiciones normales.

El Consejo de Administración de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 estaba constituido por cinco hombres y una mujer (tres hombres y una mujer a 31 de diciembre de 2021).

Durante los ejercicios 2022 y 2021 se ha satisfecho 61 y 54 miles de euros, respectivamente, en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

#### Alta Dirección

La Alta Dirección de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 está formada por 2 mujeres y 8 hombres (2 mujeres y 7 hombres en 2021).

Las retribuciones percibidas por los mismos, en sus funciones de Alta Dirección de la Sociedad durante los ejercicios 2022 y 2021 clasificadas por conceptos son las siguientes:

#### *Ejercicio 2022*

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Retribuciones Fijas y Variables	Dietas	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Alta Dirección	10	8.903	-	-	-	-	-

#### *Ejercicio 2021*

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Retribuciones Fijas y Variables	Dietas	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Alta Dirección	9	6.145	-	-	-	-	-

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad mantiene con determinados miembros de su personal considerados Alta Dirección créditos por importe de 427 y 663 miles de euros, respectivamente. Dichos créditos devengan un tipo de interés de mercado (véase Nota 8.2).

#### **16.4 Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración**

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los Consejeros deben comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el Consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo. Al 31 de diciembre de 2022 ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

### **17. Otra información**

#### **17.1 Personal**

El número medio de personas empleadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2022	2021
Personal Dirección	19	16
Personal técnico y mandos intermedios	7	5
Personal administrativo	33	20
	<b>59</b>	<b>41</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2022 y 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2022		2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal Dirección	12	6	11	6
Personal técnico y mandos intermedios	4	2	2	3
Personal administrativo	16	21	9	16
	<b>32</b>	<b>29</b>	<b>22</b>	<b>25</b>

Durante los ejercicios 2022 la Sociedad ha tenido una persona empleada con discapacidad mayor o igual del 33% (ninguna durante el ejercicio 2021).

### **17.2. Honorarios de auditoría**

Durante el ejercicio 2022 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad Dominante, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Servicios de auditoría	19	19
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	<b>19</b>	<b>19</b>
Servicios fiscales	62	95
Otros servicios	239	190
Total otros servicios	<b>301</b>	<b>285</b>
	<b>320</b>	<b>304</b>

### **17.3 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tenía otorgados avales bancarios por importe de 18.321 miles de euros (9.065 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

### **18. Hechos posteriores**

Con fecha 19 de enero de 2023, tras la entrada de nuevos inversores en la sociedad participada Multistrategy JV II, S.L., la Sociedad ha vendido el 100% de las participaciones que ostentaba en las sociedades del Grupo Carriles SPV, S.L.U. y Monforte de Lemos SPV, S.L.U. a Multistrategy JV II, S.L. obteniendo plusvalías. Asimismo, parte del precio de venta ha quedado pendiente de cobro por parte de la Sociedad hasta la fecha en que la Sociedad liquide el importe pendiente de pago por la compra del conjunto de parcelas ubicadas en Alcobendas, Madrid (Véase nota 6 y 12).

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no han acontecido hechos adicionales a los comentados anteriormente que deban ser mencionados en esta memoria.

## Anexo I

### Domicilio social y el objeto social sobre las sociedades clasificadas como empresas del Grupo

Sociedad	Domicilio	Actividad Principal
Azora Urban, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding y gestora
Azora Europa I, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión inmobiliaria
Haven Energy, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding y prestación de servicios
Colón Viviendas, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencial
Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. (1)	Calle Villanueva, 2, Madrid	Gestora
Azzam Vivienda, S.L.U.	Calle Gregorio Benítez, 3, Madrid	Gestora
Azora Inversiones Uno, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
We Terra Projects, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Beach Guadalmina Playa Parque Sol, S.L.	Calle Serrano, 30, Madrid	Hoteles
Azora América, L.L.C.	State od Delaware 19801	Holding
Azora Servicios de Dirección, S.A.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Monforte de Lemos SPV S.L.U. (Anterioremente Professional Development Systems, S.L.)	Calle Villanueva, 2, Madrid	Oficinas
Los Carriles, SPV S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Haven Renewables, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Energía
Infrabask II, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Infrabask Holdco, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Ransomtoun, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Azora Multifamily SICCC, S.A.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Multi Strategy JV II, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Lambary Investments, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria

<sup>(1)</sup> El 22 de febrero de 2012 la sociedad fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y el 9 de marzo de 2012 en el Registro de Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 235.

**Información más significativa relacionada con las empresas del Grupo al cierre de los ejercicios 2022 y 2021**

*Ejercicio 2022*

	% Participación	Miles de Euros				Valor en Libros
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	
Azora Europa I, S.A. <sup>(1)</sup>	100	29.968	1.530	9.644	41.142	38.860
Multi Strategy JV II, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	99	(1)	101	3
Los Carriles SPV S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	100	(59)	30.126	30.167	30.226
Monforte de Lemos SPV S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	100	(379)	20.333	20.054	20.433
Azora Urban, S.L. y sociedades dependientes <sup>(1) (3)</sup>	80,60	1.000	7.795	49.379	58.174	26.903
Haven Energy, S.L. y sociedades dependientes <sup>(1)(4)</sup>	100	3.460	50.495	24.924	78.879	28.654
Haven Renewables, S.L.U. <sup>(1)</sup>	22,73	1.000	14.959	5.307	21.266	21.217
Infrabask II, S.L.U. <sup>(1) (3)</sup>	100	4	115	14.421	14.540	14.428
Infrabask Holdco, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	4	(389)	11.264	10.879	11.271
Ransomtoun, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(8)	7.359	7.354	7.363
Azora America, LLC y sociedades dependientes <sup>(1) (3)</sup>	100	-	(122)	4.692	4.814	5.292
Colón Viviendas, S.A. <sup>(2)</sup>	65	8.010	413	644	9.067	5.207
Azora Gestión SGIIC, S.A. <sup>(2)</sup>	100	2.000	7.326	1.554	10.880	4.451
Azzam Vivienda, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	109	1.732	883	2.724	2.917
Azora Inversiones Uno, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(7)	24	20	63
Azora Servicios de Dirección, S.A.U. <sup>(1)</sup>	100	60	(2)	-	58	60
We Terra Projects, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(2)	14	15	43
Azora Multifamily SICC, S.A.U. <sup>(1)</sup>	100	15	-	-	15	15
Beach Guadalmina Playa Parque del Sol, S.L. <sup>(1)</sup>	89,14	6	(16)	(23)	(33)	5
Lambary Investments, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	-	(1)	2	3
Leveke Investments, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(42)	(47)	(86)	19

<sup>(1)</sup> Sociedades no auditadas.

<sup>(2)</sup> Sociedades auditadas por Deloitte

<sup>(3)</sup> Estados Financieros consolidados bajo marco normativo contable IFRS.

*Ejercicio 2021*

	% Participación	Miles de Euros				Valor en Libros
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	
Azora Urban, S.L. <sup>(1)</sup>	80,60	1.000	8.587	43.461	53.048	49.874
Azora Europa I, S.A. <sup>(2)</sup>	100	29.968	366	10.266	40.600	38.481
Haven Energy, S.L. <sup>(1)</sup>	93,21	3.460	(854)	25.763	28.369	23.359
Colón Viviendas, S.A. <sup>(2)</sup>	65	8.010	402	604	9.016	5.207
Azora America, LLC <sup>(2)</sup>	100	-	(743)	4.688	3.945	4.865
Azora Gestión SGIIC, S.A. <sup>(2)</sup>	100	2.000	11.175	(4.621)	8.554	4.451
Azzam Vivienda, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	109	1.471	1.324	2.904	2.917
Azora Inversiones Uno, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	2	22	27	63
Azora Inversiones Dos, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(3)	17	17	43
Azora Servicios de Alta Dirección, S.A.U. <sup>(1)</sup>	100	15	-	-	15	15
Leveke Investments, S.L. <sup>(1)</sup>	50	3	(94)	35	(56)	19
Professional Development Systems, S.L. <sup>(1)</sup>	100	3	-	-	3	3
Beach Guadalmina Playa Parque del Sol, S.L. <sup>(1)</sup>	89,14	6	(28)	5	(17)	5

<sup>(1)</sup> Sociedades no auditadas.

<sup>(2)</sup> Sociedades auditadas por Deloitte

## Anexo II

### Domicilio social y el objeto social sobre las sociedades clasificadas como empresas asociadas

Sociedad	Domicilio	Actividad Principal
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Hoteles
Nestar Residencial S.I.I., S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencial
Rivus Residencial Developments, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Promoción residencial
Rivus Residencial Developments Manzanares, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Promoción residencial
Adriano Care, SOCIMI, S.A.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencias tercera edad
PGIM Real Estate Última Milla, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Logística
Leveke Investments, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Milepro Logística Última Milla, SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Logística
One Azora Exan Feeder I LP	Corporation Trust Center, 1209 Orange Street, New Castle county, Wilmington, DE 19801	Holding
ONE Azora Exan Multifamily Fund I LP	Corporation Trust Center, 1209 Orange Street, New Castle county, Wilmington, DE 19801	Residencial
Middendrive Spain, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Iberian Smart Financial Agro, S.L.	Calle Aranzabal,9, Vitoria-Gasteiz	Agricultura
Brisa Desarrollos y Residencial, S.A.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Promoción Inmobiliaria

**Información más significativa relacionada con las empresas asociadas al cierre de los ejercicios 2022 y 2021**

*Ejercicio 2022*

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. <sup>(5) (6)</sup>	(4)	820.069	10.198	(124.269)	705.998	28.537
Middendrive Spain, S.L.U. <sup>(1)</sup>	50	3.000	(972)	27.917	29.945	14.975
ONE Azora Exan Multifamily Fund I LP <sup>(1)</sup>	24,5	523	887	53.248	54.658	13.871
ONE Azora Exan Feeder I LP <sup>(3)</sup>	57,14	30.692	(938)	-	29.754	18.492
Nestar Residencial S.I.I., S.A. (Anteriormente denominada Lazora S.I.I., S.A.) <sup>(1) (6)</sup>	1,94	408.401	75.815	584.888	1.069.104	12.757
Iberian Smart Financial Agro, S.L. <sup>(3)</sup>	16,67	10.050	5.753	5.990	21.793	10.000
PGIM Real Estate Última Milla, S.L. <sup>(2) (6)</sup>	10	1.349	(1.017)	37.152	37.484	3.868
Rivus Resid. Development, S.L. <sup>(1) (6)</sup>	8,80	1.733	(1.941)	22.164	21.956	2.426
Rivus Resid. Dev. Manzanares, S.L. <sup>(1) (6)</sup>	8,80	1.274	(9.026)	13.340	13.046	1.483
Adriano Care, SOCIMI S.A.U. <sup>(2) (6)</sup>	1,50	12.000	(4.279)	133.788	141.509	1.781
Brisa Desarrollos y Residencial, S.A. y sociedades dependientes <sup>(1) (6)</sup>	2	60	8.864	83.753	92.677	1.674
Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. <sup>(2)</sup>	3,7	2.399	580	42.203	45.182	1.545
Leveke Investments, S.L. <sup>(3)</sup>	50	3	(42)	(47)	(86)	19

<sup>(1)</sup> Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

<sup>(2)</sup> Sociedad auditada por PwC Auditores, S.L.

<sup>(3)</sup> Sociedad no auditada.

<sup>(4)</sup> La exposición de la Sociedad al FCR medida con un % sobre el *Net Asset Value* (NAV) al que dan derecho las clases de acciones que ostenta la Sociedad es del 4,14% a 31 de diciembre de 2022.

<sup>(5)</sup> Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

<sup>(6)</sup> Estados Financieros consolidados bajo marco normativo contable IFRS.

*Ejercicio 2021*

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. <sup>(5)</sup>	(4)	404.461	(24.522)	(8.100)	371.839	23.723
Lazora, S.I.I., S.A. <sup>(1)</sup>	1,94	387.766	2.241	493.778	883.795	12.074
Rivus Resid. Development, S.L. <sup>(1)</sup>	8,80	1.733	(2.230)	23.236	22.739	2.426
Rivus Resid. Dev. Manzanares, S.L. <sup>(1)</sup>	8,80	1.274	(1.285)	13.760	13.749	1.483
Adriano Care, SOCIMI S.A.U. <sup>(2)</sup>	1,50	12.000	(2.158)	102.202	112.044	1.802
PGIM Real Estate Última Milla, S.L. <sup>(2)</sup>	10	1.349	(160)	17.029	18.218	1.838
Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. <sup>(2)</sup>	5	2.399	(959)	9.741	10.181	445

<sup>(1)</sup> Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

<sup>(2)</sup> Sociedad auditada por PwC Auditores, S.L.

<sup>(3)</sup> Sociedad no auditada.

<sup>(4)</sup> La exposición de la Sociedad al FCR medida con un % sobre el *Net Asset Value* (NAV) al que dan derecho clases de acciones que ostenta la Sociedad es del 4,67% a 31 de diciembre de 2021.

<sup>(5)</sup> Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.



## Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Azora Capital, S.L., formuló con fecha 24 de marzo de 2023 las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, extendidas en 49 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por la Vicesecretaria del Consejo.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Baztán Consultores, S.L.  
Representado por  
Dña. Mª Concepción Osácar Garaicoechea  
Presidente

Hermanos Becquer 10, S.L.  
Representada por  
D. Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño  
Vicepresidente

D. Francisco Félix Rodríguez Magdaleno

D. Elías Emilianos Esber Kassis

D. Juan Colombás Calafat

D. Antonio Pedro De Carvalho Viana-Baptista

Dña. María Izaskun Ortiz Romero  
Vicesecretaria no Consejera



## **Azora Capital, S.L.**

Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2022

### **Entorno económico y situación de la Sociedad**

El ejercicio 2022 pasará a la historia como el año del estallido de la guerra entre Rusia y Ucrania, el encarecimiento de la energía y el endurecimiento monetario. El impacto del coronavirus en el día a día de la población mundial perdió protagonismo, dando paso a una crisis energética, que forzó a los Bancos Centrales a llevar a cabo un significativo plan de acción contra el crecimiento galopante de la inflación.

El conflicto bélico entre Rusia y Ucrania conllevó que las principales potencias europeas impusieran una lista de sanciones al gobierno de Moscú. Rusia contraatacó restringiendo el suministro de gas a Europa, provocando una vertiginosa escalada en el precio medio de la luz de los hogares europeos. Si bien el peso de los impuestos en las facturas del gas se redujo significativamente, con el claro objetivo de paliar el aumento de los precios, el año 2022 concluyó como el año con el precio de la electricidad más caro, siendo la factura un 34% más cara que la factura de 2021, y hasta un 87% más cara que en 2020.

En España, dicho aumento en el precio de la electricidad, sumado al consecuente incremento de precio de las materias primas, provocó un repunte extraordinario del coste de la vida, con la inflación llegando a su nivel máximo en el mes de julio, +10,8% de variación anual. La inflación cerró 2022 con un aumento del 5,7% tras una desaceleración del ritmo de consumo de la sociedad y una caída en el precio de las materias primas, especialmente, del petróleo. Con todo ello, el dato avanzado del Producto Interior Bruto de España señala que la economía española creció un 5,3% en 2022 (AIREF), tras el incremento del 5,1% de 2021 y la caída del 10,8% de 2020, situando al país a las puertas del dato registrado en 2019.

Los Bancos Centrales, con la Reserva Federal americana a la cabeza, modificó los tipos de interés por primera vez en dos años, para posteriormente, realizar seis alzas consecutivas durante el transcurso de 2022. Desde el 0%-0,25% con el que comenzó el año, los tipos de interés de la FED terminaron 2022 en el rango 4,25%-4,50%, una clara demostración de lucha contra la inflación. El Banco Central Europeo por su parte, llevó a cabo la primera subida de tipos en más de seis años en el mes de julio, presionado por la evolución de los precios en Europa, especialmente, tras el estallido del conflicto entre Rusia y Ucrania. Los tipos terminaron 2022 en el nivel del 2,50%, 250 puntos básicos más alto que como comenzaron el año.

En relación con la evolución del mercado inmobiliario en España, el sector batió un récord histórico de inversión directa, superando los 15.200 millones de euros (Colliers), lo que supone un incremento del 27% con respecto a la cifra de 2021.

El ejercicio 2023 será un año de sensible freno en la economía española, tras un 2022 en el que el Euribor (a 12 meses) terminó superando el 3%. Dicho movimiento supone un evidente encarecimiento de los préstamos hipotecarios de los hogares, haciéndonos pensar que una desaceleración en el ritmo de ventas de viviendas en el nuevo año es cuanto menos, probable. La principal tendencia en 2023 será el enfriamiento del mercado, con las viviendas más obsoletas siendo las más damnificadas por (i) las subidas de tipos, y (ii) la necesidad de obtener mayores retornos por parte de los inversores finales.

En cuanto a la Sociedad, continuará desempeñando su actividad de gestión e inversión a través de la captación de capital, el desarrollo de los planes de negocio de los vehículos gestionados, el análisis de nuevas estrategias de inversión, así como la ejecución de inversiones identificadas.

### **Evolución y resultados de los negocios de la Sociedad**

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha registrado un importe neto de la cifra de negocios de 23.083 miles de euros y un resultado de explotación de 6.312 miles euros; el resultado neto del ejercicio se ha

situado en 8.529 miles de euros. En el balance, el total activo asciende a 440.264 miles de euros y los fondos propios a 245.942 miles de euros.

#### **Evolución previsible de la entidad**

Durante el ejercicio 2023 y los próximos, la Sociedad centrará sus esfuerzos en continuar con la captación de inversores para los nuevos vehículos en gestión en los que ya está trabajando. Continuando con la estrategia de alineamiento con sus inversores, la Sociedad participará en los vehículos en gestión que constituya.

Adicionalmente, la Sociedad seguirá trabajando en estructurar y ejecutar otras nuevas estrategias de inversión, así como en acometer, con carácter puntual, nuevas inversiones directas en activos cuya tipología y estrategia no entre en conflicto de interés con los diferentes vehículos bajo gestión.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra en su balance. En este sentido, la política de la Sociedad es la de llevar a cabo un seguimiento constante de la estructura de su balance por plazos de vencimiento, detectando de forma anticipada las eventuales necesidades de liquidez a corto y medio plazo, adoptando una estrategia que prime la estabilidad a las fuentes de financiación y contratando financiaciones por importe suficiente para soportar las necesidades previstas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 5.563 y 18.308 miles de euros, respectivamente. Dicho saldo corresponde, fundamentalmente, a la tesorería generada por la operativa del Grupo y que se encuentra disponible para (i) atender las necesidades operativas recurrentes de los propios negocios en los que se encuentra inmersa la Sociedad, (ii) atender todos los compromisos de la Sociedad, presentes y futuros, derivados de los contratos de inversión y gestión en los fondos gestionados, (iii) levantar nuevos fondos y atender las obligaciones de co-inversión que se negocien de acuerdo a las prácticas de mercado y (iv) atender las oportunidades de inversión propias que puedan surgir considerando una política de apalancamiento conservadora. Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad empleó la tesorería generada en su operativa, fundamentalmente, para llevar a cabo los negocios descritos en las Notas 5, 6 y 8.

Por último, la Sociedad continuará monitorizando el dimensionamiento y tipología de sus recursos humanos y operativos en atención al volumen de negocio gestionado, y, por ende, a las exigencias de las obligaciones asumidas, al tiempo que continuará implementando y mejorando las políticas de gobierno corporativo, control de riesgos e información financiera en cumplimiento de las normas regulatorias que afectan.

#### **Actividades de Investigación y Desarrollo**

Dadas las líneas de negocio de la Sociedad no existen actividades significativas de Investigación, Desarrollo e Innovación.

#### **Adquisición de acciones propias**

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad no había realizado operaciones con acciones propias.

#### **Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

Véase Nota 13 de la memoria adjunta.

#### **Hechos poster/iores al cierre del ejercicio**

Véase Nota 18 de la memoria adjunta.

**Riesgos e incertidumbres**

Los riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad son los inherentes al sector en el que ésta opera, y han sido descritos en la Nota 8.3 de las presentes cuentas anuales. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos los mecanismos de control necesarios para poder mitigar dichos riesgos e incertidumbres asociadas al negocio.

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los socios de Azora Capital, S.L.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Azora Capital, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Reconocimiento de ingresos por prestaciones de servicios

### Descripción

Los ingresos de la Sociedad corresponden, entre otros, a ingresos por prestaciones de servicios, principalmente honorarios por la actividad de gestión de distintos vehículos de inversión. Estos ingresos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación del servicio a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Determinados contratos de gestión prevén la posibilidad de remunerar a la Sociedad con unos honorarios de incentivo cuando se alcancen en un momento concreto uno o varios parámetros de rentabilidad. Es en dicho momento cuando la Sociedad procede a su registro como ingreso.

Si bien el proceso de reconocimiento de ingresos no resulta complejo, implica una casuística específica asociada a las distintas condiciones firmadas con los diferentes clientes y el tipo de activo inmobiliario gestionado por la Sociedad.

Por todo lo indicado anteriormente estos aspectos han sido considerados como un área de atención significativa para nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, pruebas analíticas sustantivas a fin de evaluar la razonabilidad de la evolución de los ingresos por prestaciones de servicios.

Adicionalmente, hemos llevado a cabo pruebas sustantivas en detalle analizando una muestra significativa de los contratos para evaluar si los ingresos han sido reconocidos en el adecuado periodo contable, de acuerdo a las estipulaciones contenidas en los mismos y conforme a las normas de registro y valoración aplicables.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 15.1 de las cuentas anuales del ejercicio.

## Valoración de las participaciones en sociedades del Grupo y Asociadas

### Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de empresas del Grupo y asociadas que no cotizan en un mercado regulado, que ascienden a un importe total de 328.842 miles de euros a cierre del ejercicio, tal y como se detalla en las Nota 8.1 de las cuentas anuales adjuntas.

Periódicamente, la Sociedad lleva a cabo una primera evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro en relación con las participaciones mantenidas comparando el patrimonio neto con el importe en libros de cada participación y, en el caso de que se aprecie la existencia de riesgo de deterioro, por ser el valor en libros superior, los administradores estiman el importe recuperable teniendo en cuenta, en caso necesario, proyecciones de flujos de efectivo futuros o plusvalías tácitas existentes a la fecha de valoración.

La valoración de dichas inversiones ha sido identificada como un aspecto relevante para nuestra auditoría debido, entre otras cuestiones, al elevado importe que el coste de las mismas representa en el contexto de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, el entendimiento de las políticas contables de valoración de inversiones en empresas del Grupo y asociadas, recogidas en la Nota 4.6 de la memoria del ejercicio 2022 adjunta, con el fin de evaluar la conformidad de las citadas políticas con el marco normativo de información financiera aplicable, así como la revisión de los procesos relevantes de la Sociedad relacionados con la estimación del valor recuperable.

Asimismo, hemos realizado: i) el análisis de la metodología empleada por la Sociedad como base para la estimación del valor recuperable de las participaciones y; ii) la comprobación de la corrección aritmética de los cálculos efectuados por la Sociedad para la determinación del citado valor recuperable al 31 de diciembre de 2022 y, en su caso, de los deterioros de valor registrados durante el ejercicio.

Adicionalmente, hemos obtenido la información financiera y las cuentas anuales del ejercicio 2022 de las sociedades participadas (auditadas) y hemos verificado la congruencia de la información financiera utilizada en el proceso de valoración de la cartera de participaciones con la contenida en las citadas cuentas anuales.

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información incluidos en las Notas 4.6 y 8.1 de la memoria del ejercicio 2022 adjunta resultan adecuados a lo requerido por el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.



---

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

La *Otra información* comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

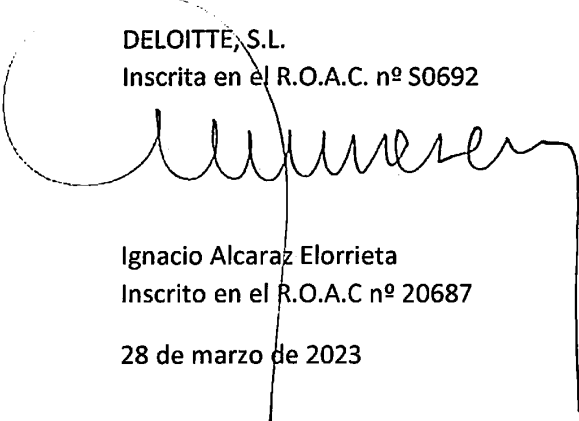
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta

Inscrito en el R.O.A.C nº 20687

28 de marzo de 2023

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 01/23/01802

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

---

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

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

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

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

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

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

**MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE  
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

**IM**

SOCIEDAD Azora Capital S.L.		NIF B84777465
DOMICILIO SOCIAL Calle Villanueva 2B, esc 1, planta SM		
MUNICIPIO Madrid	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2022

**Contenido Obligatorio**

**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).**



**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en el Apartado 15 de la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).**



**Indicadores de Sostenibilidad (contenido voluntario)**

	Métrica	Valor	Importe <sup>(6)</sup>
Emisiones Alcance 1 <sup>(1)</sup>	TnCO <sub>2</sub>		<input checked="" type="checkbox"/>
Emisiones Alcance 2 <sup>(2)</sup>	TnCO <sub>2</sub>		<input checked="" type="checkbox"/>
Emisiones Alcance 3 <sup>(3)</sup>	TnCO <sub>2</sub>		<input checked="" type="checkbox"/>
Consumo de energía dentro de la organización <sup>(4)</sup>	Kwh		<input type="checkbox"/>
Consumo de agua <sup>(5)</sup>	m <sup>3</sup>		<input type="checkbox"/>

**FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES**

(1) Emisiones directas de la empresa. Métrica: Toneladas equivalentes de CO<sub>2</sub>.

(2) Emisiones indirectas consecuencia del consumo energético de la empresa (por ejemplo, por el consumo de electricidad). Métrica: Toneladas equivalentes de CO<sub>2</sub>.

(3) Resto de emisiones indirectas (emisiones indirectas de proveedores y de clientes en la cadena de valor). Métrica: Toneladas equivalentes de CO<sub>2</sub>.

Los indicadores de emisiones se recogen en la Ley 11/2018, así como en el estándar ESRS E1.6 de sostenibilidad del EFRAG, que se aprobarán mediante acto delegado por la C.E. en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD).

Para su cumplimentación se recomienda el uso de calculadoras de emisiones, en concreto:

<https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/mitigacion-politicas-y-medidas/calculadoras.aspx> (para emisiones alcance 1 y 2).

(4) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como el estándar ESRS E1.5 de sostenibilidad del EFRAG que se aprobará mediante acto delegado por la C.E. en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: Kilovatios hora.

(5) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como el estándar ESRS E3.4 de sostenibilidad del EFRAG que se aprobará mediante acto delegado por la C.E. en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: metros cúbicos.

(6) Consigne el importe monetario en EUROS del consumo correspondiente.