

Azora Capital, S.L.

Cuentas anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2024
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 2024, 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 2024, 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.

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 457.565 miles de euros a cierre del ejercicio, tal y como se detalla en la 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.

En base a dichos importes recuperables la Sociedad ha reconocido en el ejercicio 2024 una reversión de deterioro en sus participaciones en el capital social de empresas del Grupo y asociadas por importe de 3.406 miles de euros.

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 2024 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 2024 y, en su caso, de los deterioros y reversiones de valor registrados durante el ejercicio.

Adicionalmente, hemos obtenido la información financiera y las cuentas anuales del ejercicio 2024 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 2024 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 2024, 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 2024 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.

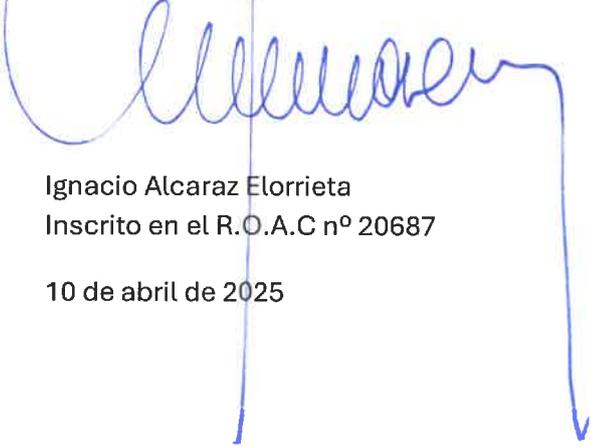
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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 AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta
Inscrito en el R.O.A.C nº 20687

10 de abril de 2025



DELOITTE
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/09402

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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 2024 e
Informe de Gestión

AZORA CAPITAL, S.L.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	31/12/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO						
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible	-	922	FONDOS PROPIOS	Nota 10	235.342	233.534
Inmovilizado material-	-	2.669	Capital-		9.299	9.299
Instalaciones técnicas y otros inmovilizado material	-	2.669	Capital estructurado		63.322	63.322
Inversiones inmobiliarias-	87.640	51.121	Prima de asunción		135.913	128.321
Terrenos	58.087	37.136	Reservas-		1.860	1.860
Construcciones	29.553	13.985	Legal y estatutarias		(89.566)	(89.566)
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	487.641	409.641	Reservas de fusión		223.619	216.027
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo	265.529	204.367	Otras reservas		15.000	25.000
Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas	192.036	159.007	Otras aportaciones de socios		11.808	7.592
Créditos con empresas del Grupo y asociadas	30.076	46.267	Resultado del ejercicio		(24)	-
Inversiones financieras a largo plazo-	5.173	5.763	Ajustes por cambio de valor			
Instrumentos de patrimonio a largo plazo	3.783	3.241	PASIVO NO CORRIENTE:		308.512	195.224
Derivados	439	-	Deudas a largo plazo-	Nota 11	82.875	83.806
Otros activos financieros	951	2.522	Deudas con entidades de crédito a largo plazo		57.358	36.385
Activos por impuesto diferido	8	-	Derivados		437	-
			Otros pasivos financieros		25.080	47.421
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		213.974	111.300
			Periodificaciones a largo plazo		-	118
			Pasivos por impuesto diferido		11.663	-
ACTIVO CORRIENTE:						
Existencias-	61	62	PASIVO CORRIENTE:		61.579	87.634
Anticipos a proveedores	61	62	Deudas a corto plazo-	Nota 11	29.727	24.075
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	10.834	23.506	Deudas con entidades de crédito		18.212	1.999
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	309	1.525	Otros pasivos financieros		11.515	14.551
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	1.561	7.308	Derivados		-	581
Activos por impuesto corriente	8.964	14.663	Proveedores de inmovilizado		-	6.944
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	10	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	Nota 15.2	21.656	44.457
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	8.150	6.045	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		21.656	44.457
Créditos a empresas	-	899	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 12	10.174	19.102
Otros activos financieros	8.150	5.146	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas		690	474
Inversiones financieras a corto plazo-	1.636	1.042	Acreeedores varios		7.810	9.776
Créditos a terceros a corto plazo	-	423	Remuneraciones pendientes de pago		1.129	8.076
Derivados	-	560	Otras deudas con las Administraciones Públicas		529	776
Otros activos financieros	1.636	59	Anticipos de clientes		16	-
Periodificaciones a corto plazo	1.514	1.370	Periodificaciones a corto plazo		22	-
Efectivo y equivalentes al efectivo-	2.752	14.251	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		605.409	516.392
Tesorería	2.752	14.251				
	605.409	516.392				

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024

AZORA CAPITAL, S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2024

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14.1	26.940	31.076
Aprovisionamientos	Nota 15.1	(9.903)	(4.734)
Gastos de personal-	Nota 14.2	(3.095)	(15.267)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.895)	(14.263)
Cargas sociales		(200)	(1.004)
Otros gastos de explotación-	Nota 14.3	(6.494)	(2.882)
Servicios exteriores		(1.219)	(5.205)
Tributos		(835)	(219)
Otros gastos de gestión corriente	Nota 11	(4.440)	2.542
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(780)	(978)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	Nota 6	3.004	14.379
Deterioro de instrumentos financieros	Nota 8.1	3.406	(14.176)
Otros resultados		388	(99)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		13.466	7.319
Ingresos financieros-		246	1.024
De valores negociables y otros instrumentos financieros-			
En terceros		246	1.024
Gastos financieros-		(3.637)	(1.321)
Por deudas con terceros	Nota 11	(3.637)	(1.321)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 11	(265)	(21)
Diferencias de cambio		(201)	(59)
RESULTADO FINANCIERO		(3.857)	(377)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.609	6.942
Impuesto sobre Beneficios	Nota 13.3	2.199	650
RESULTADO DEL EJERCICIO		11.808	7.592

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2024.

AZORA CAPITAL, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		11.808	7.592
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por cobertura de flujos de efectivo		(32)	-
Efecto impositivo	Nota 13.5	8	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(24)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		11.784	7.592

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2024.

AZORA CAPITAL, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de asunción	Reserva Legal	Reservas Voluntarias	Reservas de Fusión	Resultado del Ejercicio	Aportaciones de socios	Ajustes por cambio de valor	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	9.299	63.332	1.860	207.498	(89.566)	8.529	45.000	-	245.942
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	7.592	-	-	7.592
Operaciones con socios-	-	-	-	-	-	(8.529)	(20.000)	-	(20.000)
Distribución de resultado del ejercicio 2022	-	-	-	8.529	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	9.299	63.332	1.860	216.027	(89.566)	7.592	25.000	-	233.534
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	11.808	-	(24)	11.784
Operaciones con socios-	-	-	-	-	-	-	(10.000)	-	(10.000)
Devolución de aportaciones (Nota 10)	-	-	-	7.592	-	(7.592)	-	-	-
Distribución de resultado del ejercicio 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	9.299	63.332	1.860	223.619	(89.566)	11.808	15.000	(24)	235.318

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2024.

AZORA CAPITAL, S.L.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2024

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		2.963	(2.679)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		9.609	6.942
Ajustes al resultado-		(16.184)	(13.837)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	780	978
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 8.1	(3.406)	14.176
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	(3.004)	(14.739)
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 14.1	(3.008)	(2.885)
Ingresos por dividendos	Nota 14.1	(15.843)	(9.204)
Ingresos financieros		(246)	(1.024)
Gastos financieros		3.637	1.323
Diferencias de cambio		201	59
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		265	21
Otros ingresos y gastos	Nota 11	4.440	(2.542)
Cambios en el capital corriente-		(572)	6.490
Existencias		(59)	112
Deudores y otras cuentas a cobrar		1.541	1.531
Otros activos y pasivos corrientes		(1.782)	366
Acreedores y otras cuentas a pagar		(402)	4.481
Otros activos y pasivos no corrientes		130	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		10.110	(2.274)
Pagos de intereses		(3.355)	(1.013)
Cobros de intereses		246	1.024
Cobros/(pagos) por Impuesto sobre Beneficios	Nota 13.2	427	(11.489)
Cobros por dividendos	Notas 8.1 y 15.1	12.792	9.204
		(167.470)	(60.227)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos por inversiones-		(333.877)	(158.310)
Empresas del Grupo y asociadas	Nota 8.1	(282.305)	(145.486)
Instrumentos de patrimonio	Nota 8.2	(542)	(651)
Inmovilizado intangible		-	(165)
Inmovilizado material		-	(221)
Inversiones inmobiliarias		(50.544)	(11.786)
Otros activos financieros		(486)	(1)
Cobros por desinversiones-		166.407	98.083
Empresas del Grupo y asociadas		156.618	75.036
Inmovilizado material		61	30
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	9.305	60
Otros activos financieros		423	63
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	22.894
		153.209	71.653
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		-	(20.000)
Devoluciones de aportaciones de socios		-	(20.000)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		153.209	91.653
Emisión de deudas con entidades de crédito		42.585	17.769
Emisión de otras deudas	Nota 12	12.386	23.732
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(5.681)	(467)
Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		120.378	51.800
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(1.426)	-
Devolución y amortización de otras deudas		(15.033)	(1.181)
		(201)	(59)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(11.499)	8.688
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		14.251	5.563
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.752	14.251

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2024.

Azora Capital, S.L.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024

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.

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

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 2024 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión del día 31 de marzo de 2025 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 2024 preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 779.484 miles de euros (652.722 miles de euros en 2023) y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 525.895 miles de euros (424.757 miles de euros en 2023). Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios consolidado y el resultado consolidado atribuible a la Sociedad Dominante ascendieron, respectivamente, a 71.059 miles de euros (61.553 miles de euros en 2023) y 84.804 miles de euros de beneficio en 2024 (103.588 miles de euros de beneficio en 2023).

1.2 Segregación rama de actividad de gestión a Azora Investment Management, S.L.U.

Con fecha 29 de octubre de 2024 la Junta General de Socios de la Sociedad (en adelante "la Sociedad Segregada") aprobó la segregación de su rama de actividad de gestión a la sociedad participada, Azora Investment Management, S.L.U. (anteriormente, Azora Asset Management, S.L.U.) (en adelante "la Sociedad Beneficiaria"). En consecuencia, la Sociedad segrega una parte de su patrimonio a la Sociedad Beneficiaria, que incluye principalmente (i) la participación en la sociedad Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U. y determinadas participaciones "clase A" de Azora European Hotel & Lodging, F.C.R., (ii) los contratos de gestión no regulados con los distintos vehículos de inversión que gestiona y (iii) el personal adscrito a dicha actividad de gestión. La citada operación de segregación ha requerido la no oposición de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) en el contexto del cambio de accionista único

de Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U., la cual se obtuvo con fecha 29 de octubre de 2024. Con efectos 31 de octubre de 2024 dicha operación de segregación fue inscrita en el Registro Mercantil.

La mencionada rama de actividad de gestión constituye una unidad económica autónoma e independiente, y se transfiere en bloque por sucesión universal a la Sociedad Beneficiaria, de acuerdo con lo establecido en el régimen simplificado de segregación previsto en el artículo 53 del Real Decreto-ley de Modificaciones Estructurales, por remisión de los artículos 63 y 56 de dicho Real Decreto-ley.

Por lo tanto, la Sociedad Beneficiaria se subroga por sucesión universal en la totalidad de los bienes, derechos, obligaciones, participaciones, responsabilidades y cargas vinculadas a los activos y pasivos segregados.

Esta operación de segregación se enmarca en un proceso de reorganización del Grupo Azora, derivado de las necesidades actuales del negocio, dando lugar una nueva estructura jurídica en la que se separe su actividad de gestión y, permitiendo (i) mejorar la posición competitiva de la Sociedad Beneficiaria desde el punto de vista comercial y profesional, (ii) mejorar la separación de los riesgos operativos y de gestión de la actividad de gestión respecto al resto de actividades, y (iii) mantener en la Sociedad Segregada las actividades que son más intensivas en capital y que son necesarias para el buen fin y crecimiento de la actividad de gestión, así como otras participaciones en negocios del Grupo.

Desde el punto de vista contable, conforme al artículo 40.6 del Real Decreto-ley de Modificaciones Estructurales y de conformidad con el Plan General de Contabilidad, esta operación de segregación ha tenido efectos contables, el 1 de enero de 2024, por ser ésta la fecha del inicio del ejercicio en el que se aprueba la operación de segregación. Por lo tanto, las operaciones realizadas por la rama de actividad de gestión a partir del 1 de enero de 2024 se consideran realizadas por la Sociedad Beneficiaria.

El balance de segregación de la Sociedad Segregada considerado en esta operación es el terminado a 31 de diciembre de 2023, cuyo valor neto del patrimonio segregado es el que se muestra a continuación:

	Miles de Euros		
	Valores segregados	Impacto fiscal	Total impacto segregación
Inmovilizado Intangible	922	-	922
Inmovilizado Material (Nota 5)	2.608	-	2.608
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas (Nota 8.1)	7.492	-	7.492
Resto del activo no corriente	1.737	-	1.737
Activo corriente	5.575	-	5.575
Pasivos por impuesto diferido (Nota 13.5)	-	13.374	13.374
Pasivo corriente	(8.528)	-	(8.528)
Total activos y pasivos netos segregados	9.806	13.374	23.180

En el Anexo I se incluye el balance segregado completo de la rama de actividad de gestión de la Sociedad Segregada al 31 de diciembre de 2023.

La segregación no implicó la mención al tipo de canje o reparto de participaciones conforme a los artículos 53.1.1 y 64.1 del Real Decreto-ley de Modificaciones Estructurales. Asimismo, no implicó el aumento de capital social en la Sociedad Beneficiaria conforme al artículo 53.1.3 del Real Decreto-ley de Modificaciones Estructurales.

La Sociedad Segregada de conformidad con el artículo 77.2 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre Sociedades, renunció al régimen especial de neutralidad fiscal aplicable a este tipo

de operaciones. El efecto fiscal estimado por los Administradores de la Sociedad asociado a la diferencia de valor contable y fiscal de los activos y pasivos segregados ascendió a 13.374 miles de euros, reconocidos en el epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" del balance adjunto (véase Nota 13.5). Adicionalmente, no se han producido beneficios fiscales disfrutados por la Sociedad Segregada, respecto de los que la Sociedad Beneficiaria deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de conformidad con la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Asimismo, esta operación ha implicado el traspaso de todos los trabajadores asociados a la rama de actividad transmitida de la unida económica autónoma e independiente de gestión a la Sociedad Beneficiaria, todo ello conforme al régimen de sucesión de empresa regulado en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores.

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).

- El importe recuperable de los activos por impuesto diferido (véase Nota 4.7).
- La vida útil y amortización de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.4).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.9).
- 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 2024, 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 2024 y 2023 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 2024, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

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 2023.

2.9 Empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2024 un fondo de maniobra negativo por importe de 36.632 miles de euros, si bien, los Administradores han evaluado las obligaciones financieras para los próximos 12 meses conforme al presupuesto de tesorería disponible y considerando que se mantienen 21,6 millones de euros de saldos con empresas del grupo y asociadas cuya liquidación en su caso se acomodaría a los flujos disponibles, concluyendo favorablemente sobre la capacidad de la Sociedad para atender a los pasivos corrientes a su vencimiento con los flujos previstos, motivo por el cual, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

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
Base de distribución:	
Reservas voluntarias	11.808
	11.808

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 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 2023, la Sociedad se registró gasto por amortización de inmovilizado intangible por importe de 216 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad no mantenía elementos de inmovilizado intangible afecto a garantías.

Al cierre del ejercicio 2023, 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	2-4
Otro inmovilizado	4

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspa 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 2024 y 2023, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspaasa 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. En el caso de algunos instrumentos financieros derivados de la Sociedad cumplen con los requisitos de cobertura contable descritos en la Nota 4.6.4.

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.

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 Derivados y operaciones de cobertura

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen con los cambios del instrumento de cobertura.

La Sociedad aplica los siguientes tipos de cobertura, que se contabilizan tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

4.6.5 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 11).

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 11).

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 se 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 temporal 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 2024 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 cabecera del grupo tributario, 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 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, los beneficios por enajenaciones, así como los dividendos devengados de empresas del Grupo y asociadas se registrarán en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, los gastos financieros devengados con empresas del Grupo y asociadas se registran en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

4.11 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.

4.12 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.

4.13 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 15.

4.14 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.

4.15 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; entendiendo 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 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de euros			
	Saldo al 31-12-2023	Segregación rama de actividad (Nota 1.2)	Bajas	Saldo al 31-12-2024
Coste:				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	3.935	(3.874)	(61)	-
Total coste	3.935	(3.874)	(61)	-
Amortizaciones:				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.266)	1.266	-	-
Total Amortización	(1.266)	1.266	-	-
Total inmovilizado material	2.669	(2.608)	(61)	-

Ejercicio 2023

	Miles de euros			
	Saldo al 31-12-2022	Adiciones / Dotaciones	Bajas	Saldo al 31-12-2023
Coste:				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	3.744	221	(30)	3.935
Total coste	3.744	221	(30)	3.935
Amortizaciones:				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.023)	(244)	-	(1.266)
Total Amortización	(1.023)	(244)	-	(1.266)
Total inmovilizado material	2.722	(23)	(30)	2.669

A 31 de diciembre de 2023, dentro de este epígrafe se incluían, fundamentalmente, inversiones en instalaciones y otro inmovilizado material afecto a los arrendamientos de la Sociedad (Véase Nota 7). En el ejercicio 2024, el inmovilizado material que poseía la Sociedad ha sido transferido a la sociedad participada Azora Investment Management, S.L.U como consecuencia de la operación de segregación de la rama de actividad de gestión descrita en la Nota 1.2.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no ha llevado a cabo inversiones en su inmovilizado material (221 miles de euros al cierre del ejercicio 2023).

Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 361 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 al inmovilizado material. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023 se muestran a continuación:

Ejercicio 2024

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-2023	Adiciones / Dotaciones	Bajas	Saldo al 31-12-2024
Coste:				
Inmuebles para arrendamiento	53.575	43.600	(6.330)	90.845
Total coste	53.575	43.600	(6.330)	90.845
Amortización:				
Inmuebles para arrendamiento	(2.454)	(780)	29	(3.205)
Total amortización	(2.454)	(780)	29	(3.205)
Total inversiones inmobiliarias	51.121	42.820	(6.301)	87.640

Ejercicio 2023

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-2022	Adiciones / Dotaciones	Bajas	Saldo al 31-12-2023
Coste:				
Inmuebles para arrendamiento	53.575	-	-	53.575
Inversiones inmobiliarias en curso	60	-	(60)	-
Total coste	53.635	-	(60)	53.575
Amortización:				
Inmuebles para arrendamiento	(1.936)	(518)	-	(2.454)
Total amortización	(1.936)	(518)	-	(2.454)
Total inversiones inmobiliarias	51.699	(518)	(60)	51.121

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene clasificadas como inversiones inmobiliarias: (i) un local comercial, (ii) un edificio de oficinas, (iii) un edificio destinado a complejo de salas de cine y (iv) un edificio de viviendas, todas ellas en España.

Las principales variaciones de las inversiones inmobiliarias registrado en el ejercicio 2024, tiene su origen en el siguiente hecho:

- Adquisición de un edificio residencial en Valencia por importe de 42.881 miles de euros. Asimismo, durante el ejercicio 2024 se han vendido determinadas viviendas, locales, garajes y trasteros del mencionado edificio, obteniendo un resultado de 3.004 miles de euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 existen inversiones inmobiliarias por importe de 72.642 y 35.980 miles de euros, respectivamente, garantizando diversos préstamos, cuyos saldos dispuestos ascendían a 37.304 y 20.392 miles de euros, respectivamente (véase Nota 11).

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023, un importe de 58.087 y 37.136 miles de euros, respectivamente, corresponde al valor de los terrenos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2024 y 2023, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En los ejercicios 2024 y 2023 no se han capitalizado gastos financieros en las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2024 no existen compromisos de venta por parte de la Sociedad.

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 2024 y 2023, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura relacionado con dichos riesgos.

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados por importe de 58 miles de euros (0 en 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la superficie bruta alquilable dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias asciende a 48.173 y 32.547 metros cuadrados, respectivamente, siendo el porcentaje medio de ocupación de 97% y 100%, respectivamente.

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 2024 y 2023 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 de comparación y de descuento de flujos de caja.

Para el local comercial, el edificio de oficinas y el edificio destinado a complejo de salas de cine se ha utilizado, la metodología del método del descuento de flujos de caja consistente 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.

Adicionalmente, para el edificio de viviendas, se ha utilizado la metodología del método de comparación y descuento de flujos de caja consistente en calcular los precios de salida de cada una de las unidades del activo inmobiliario basándose en información concreta sobre transacciones similares a libre mercado recientes, sobre los cuales se han deducido en cada momento del tiempo los gastos que sean necesarios. Como resultado se han obtenido unos flujos de caja que se han actualizado a fecha de la valoración a una tasa de descuento apropiada para el tipo de inmueble y la situación del mercado, que es indicativa del riesgo asumido y del beneficio que se espera obtener del proyecto.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 calculado en función de las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., no vinculados a la Sociedad, asciende a 118.198 miles de euros (66.890 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). 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 2024 y 2023 en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Tasa de Descuento (%)	6,50-8,75	6,50-8,75
Exit Yield (%)	4,50-6,75	4,50-6,75

En el ejercicio 2024 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 6.186 miles de euros (4.661 miles de euros en el ejercicio 2023) (véanse Notas 7 y 14.1) y los gastos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 493 miles de euros (445 miles de euros en el ejercicio 2023).

7. Arrendamientos

a) Arrendamientos operativos como arrendatario

Las cuotas mínimas por arrendamientos operativos correspondían a los contratos de arrendamiento de sus oficinas cuyos vencimientos iniciales estaban fijados en el año 2025 y 2032, respectivamente. Dichos contratos han sido transferidos a la sociedad participada Azora Investment Management, S.L.U. como consecuencia de la operación de segregación de la rama de actividad de gestión descrita en la Nota 1.2. Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tenía pactadas cuotas de arrendamientos mínimos como arrendataria.

b) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023, 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	
	2024	2023
Menos de un año	5.626	4.870
Entre uno y cinco años	22.499	19.837
	28.125	24.707

El importe de las cuotas de arrendamiento, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2024 y 2023 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Rentas devengadas por arrendamiento (Nota 14.1)	6.186	4.661
Repercusión gastos comunes netos	337	262
	6.523	4.923

La repercusión de gastos a los arrendatarios del ejercicio 2024 y 2023 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 el ejercicio 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros							31-12-2024
	31-12-2023	Segregación rama de actividad (Nota 1.2)		Adiciones	Retiros	Trasposos	Reversión Deterioro	
		Adiciones	Retiros					
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo (Nota 15.2)	204.367	23.180	(4.451)	193.236	(142.270)	(8.428)	(106)	265.529
Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas (Nota 15.2)	159.007	-	(3.041)	72.227	(48.096)	8.428	3.512	192.036
Créditos con empresas del Grupo y asociadas (Nota 15.2)	46.267	-	-	16.843	(33.034)	-	-	30.076
	409.641	23.180	(7.492)	305.486	(223.400)	-	3.406	487.641

Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo

Las principales operaciones del ejercicio 2024, adicional a la correspondiente a la segregación indicada en la Nota 1.2 anterior, han sido las siguientes:

- Las adiciones más significativas corresponden a (i) las aportaciones dinerarias realizadas a Azora Inversiones Uno, S.L.U. por importe de 66.513 miles de euros, (ii) las aportaciones realizadas a Azora América L.L.C. por importe de 33.271 miles de euros, (iii) las adquisiciones de las sociedades Doctor Esquerdo Spain, S.L.U., Medina Banús S.P.V., S.L.U. y Health Palma S.L.U. por importe total de 27.472 miles de euros, (iv) las aportaciones realizadas a Azora European Climate Solutions Fund, F.C.R. por importe de 15.384 y (v) las aportaciones realizadas a AECS Growth I, S.L.U. por importe de 9.042 miles de euros.

- Los retiros más representativos corresponden a devoluciones de aportaciones en Azora Inversiones Uno, S.L.U., Azora Investment Management, S.L.U., Azora European Climate Solutions Fund, F.C.R., AECS Growth, S.L., y Romano Senior, S.A.U., por importes de 53.941, 36.973, 9.524, 25.868 y 12.230 miles de euros respectivamente.

Durante el ejercicio 2024 se han recibido dividendos por importe de 10.395 miles de euros provenientes de las participaciones mantenidas en las siguientes empresas del grupo: (i) Azora Urban, S.L. (8.800 miles de euros), (ii) Azzam Vivienda S.L.U. (739 miles de euros), (iii) Azora Inversiones Uno, S.L.U. (245 miles de euros), (iv) Colón Viviendas S.A. (195 miles de euros) y (v) Doctor Esquerdo, S.L.U. (416 miles de euros), registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase nota 14.1).

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ninguna de las sociedades anteriormente descritas cotiza en bolsa.

Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas

Las principales operaciones del ejercicio 2024, han sido las siguientes:

- Las adiciones principales corresponden a (i) las aportaciones dinerarias a Middendrive Spain, S.L. por importe de 17.710 miles de euros, (ii) las aportaciones a Azora European Climate Solutions Fund, F.C.R. por importe de 11.027, tras la entrada de nuevos inversores que han supuesto la pérdida de control y su registro como empresa asociada, (iii) las aportaciones dinerarias a Multi Strategy JV II,

S.L. y a Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. por un importe total de 8.527 miles de euros y (iv) la constitución y posteriores aportaciones dinerarias a Aspira Living S.L. por importe total de 7.127 miles de euros.

- Los retiros más significativos corresponden a la venta de la sociedad Iberian Smart Financial Agro, S.L. y la participación mantenida en Abatable, I.N.C., que han supuesto resultado positivo de 3.193 miles de euros (véase Nota 14.1).

Durante el ejercicio 2024 se han recibido dividendos por importe de 2.421 miles de euros provenientes de las participaciones mantenidas en las siguientes empresas asociadas: (i) Rivus Residencial Development Manzanares, S.L. (1.573 miles de euros), (ii) Nestar Residencial SII, S.A. (742 miles de euros), (iii) Rivus Residencial Development, S.L. (79 miles de euros) y (iv) GEF US Climate Solutions Fund II, L.P. (27 miles de euros), registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase nota 14.1).

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

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantenía compromisos de inversión en las sociedades incluidas en este epígrafe por importe total de 96.690 miles de euros (58.430 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ninguna de las sociedades incluidas en este epígrafe cotiza en bolsa.

Para determinar la existencia de indicios de deterioro o reversión de valor de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2024, 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 o reversión, la Sociedad ha realizado a 31 de diciembre de 2024 un test de deterioro sobre las participaciones anteriormente descritas. En base a ello, para las sociedades participadas One Azora Exan Feeder I LP y One Azora Exan Multifamily Fund I LP, la Sociedad ha registrado una reversión de deterioro por importe de 3.512 miles de euros (deterioro de 14.176 miles de euros en el ejercicio 2023), para igualar el importe recuperable de las participadas al valor neto en libros. Dicho importe ha sido registrado en el epígrafe de "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Para el resto de participaciones, 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 2024 no se ha dotado ninguna provisión en relación con dichas participaciones.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, existen provisiones por deterioro relacionadas con las participaciones en empresas del Grupo y asociadas por importe de 10.664 y 14.176 miles de euros, respectivamente.

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios propiedad de las empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2024 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 principales activos se detalla en la Nota 6.

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 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
No corriente:		
Instrumentos de patrimonio a largo plazo	3.783	3.241
Derivados (Nota 11)	439	-
Otros activos financieros	951	2.522
Total inversiones financieras a largo plazo	5.173	5.763
Corriente:		
Créditos a terceros a corto plazo	-	423
Derivados	-	560
Otros activos financieros	1.636	59
Total inversiones financieras a corto plazo	1.636	1.042

Instrumentos de patrimonio a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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., GEF Latam Climate Solutions Fund II, L.P. y Techo Hogar SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha realizado aportaciones dinerarias a estas sociedades por importe total de 542 miles de euros.

Las anteriores inversiones no cotizan en mercados activos por lo que la Sociedad las registra a coste, por considerar que este no difiere sustancialmente de su valor recuperable.

Otros activos financieros a largo

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad registra en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo-Otros activos financieros" del balance adjunto, principalmente las fianzas depositadas ante organismos públicos por estar asociadas a los inmuebles que tiene arrendados a terceros (véase Nota 7). Al 31 de diciembre de 2023 se registraba adicionalmente la fianza en garantía de los contratos de arrendamiento de sus oficinas transferido a la sociedad participada Azora Investment Management, S.L.U. como consecuencia de la operación de segregación de la rama de actividad de gestión descrita en la Nota 1.2.

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 2024 y 2023 la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 2.752 y 14.251 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 de la Sociedad 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 por el Grupo Azora, (iii) fomentar el levantamiento de 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 el ejercicio 2024 la Sociedad empleó la tesorería generada en su operativa, fundamentalmente, para llevar a cabo los negocios descritos en las Notas 6 y 8.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras de reconocida solvencia y remuneradas a tipos de mercado.

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. 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 2024 se han evaluado las obligaciones financieras para los próximos doce meses conforme al presupuesto de tesorería disponible, así como con la naturaleza de los saldos acreedores que mantiene con empresas del Grupo y asociadas cuyo vencimiento podría acomodarse a los flujos de caja de la Sociedad, y no se prevén dificultades para atender los pasivos corrientes a su vencimiento.

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 2024 los Administradores han evaluado la exposición a este riesgo en las inversiones financieras, puesto

que determinadas sociedades participadas presentan una moneda funcional distinta al euro, y han concluido que el efecto de este riesgo se encuentra correctamente mitigado con los instrumentos de cobertura contratados (Véase Nota 11).

- 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 2024 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: Los conflictos iniciados durante los ejercicios 2023 y 2022 en Rusia, Ucrania e Israel, están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. 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 impactos 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 de la Sociedad. De esta forma, se han 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. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Clientes por ventas y prestación de servicios	309	1.525
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 15.2)	1.561	7.308
Activos por impuesto corriente (Nota 13.1)	8.964	14.663
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 13.1)	-	10
	10.834	23.506

Las partidas "Clientes por ventas y prestación de servicios" y "Clientes, empresas del Grupo y asociadas" recogen, fundamentalmente, el efecto de la linealización de los contratos de arrendamiento de la Sociedad al cierre del ejercicio 2024, así como las refacturaciones pendientes de cobro de las empresas del Grupo y asociadas por diversos conceptos.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 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.

8

10. Patrimonio Neto

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023 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
	464.968	100

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 2024 y 2023 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.

Otras 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.

Con fecha 16 de diciembre de 2024, se llevó a cabo una distribución de dividendos con cargo a aportaciones de socios de la Sociedad por importe de 10.000 miles de euros, los cuales se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2024 registrados en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance adjunto (véase Nota 11). A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la totalidad del importe no ha sido liquidado.

Con fecha 21 de diciembre de 2023, se llevó a cabo una distribución de dividendos con cargo a aportaciones de socios de la Sociedad por importe de 20.000 miles de euros.

Dividendos repartidos

Durante los últimos cinco ejercicios la Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a resultados. No obstante, en los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad ha distribuido dividendos con cargo a aportaciones de socios de la Sociedad por importe de 10.000 y 20.000 miles de euros, respectivamente, tal y como se describe, en el epígrafe anterior "Aportaciones de socios".

11. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	57.358	36.385
Derivados	437	-
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	1.076	828
Otras deudas a largo plazo	24.004	46.593
Total deudas a largo plazo	82.875	83.806
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	18.212	1.999
Otras deudas a corto plazo	11.515	14.551
Derivados	-	581
Proveedores de inmovilizado	-	6.944
Total deudas a corto plazo	29.727	24.075

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

Las deudas con entidades de créditos recogen los préstamos asociados a la adquisición de los activos que la sociedad mantiene como inversiones inmobiliarias. En el 2024 con la adquisición del edificio de viviendas, indicado en la Nota 6, se ha suscrito una nueva financiación de 22.680 miles de euros y vencimiento en 2034.

Como consecuencia de las ventas de viviendas unitarias producidas en el Edificio residencial ubicado en Valencia en el ejercicio 2024, la Sociedad, acorde a las condiciones de los mencionados contratos de financiación ha amortizado anticipadamente un importe total de 4.102 miles de euros.

Los vencimientos de los citados préstamos se encuentran fijados entre 2029 y 2034, siendo los importes, netos de gastos de formalización, registrados al 31 de diciembre de 2024 en los epígrafes "Deudas con entidades de créditos no corrientes" y "Deudas con entidades de crédito corrientes" del balance adjunto ascienden a 57.358 y 8.260 miles de euros, respectivamente (36.385 y 1.662 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024, un importe de 2.924 miles de euros se encuentra sin disponer de los mencionados préstamos. (14.484 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

Los préstamos anteriores presentan un tipo de intereses de mercado, y establecen determinadas obligaciones de información y cumplimiento de ratios con las entidades financieras. Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad cumple con dichas obligaciones y ratios establecidos en los contratos y los Administradores estiman que también se cumplirán en los próximos 12 meses.

Estos préstamos han devengado, durante el ejercicio 2024 y 2023, intereses por importe de 3.271 y 1.231 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 2024 se encontraban pendientes de pago intereses por importe de 467 miles de euros registrados en el epígrafe "Deudas a corto plazo-Deudas con entidades de crédito" del balance adjunto (337 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 1.762 y 861 miles de euros, respectivamente. Asimismo, el gasto financiero del ejercicio 2024 por imputación de los gastos de formalización de deuda han ascendido a 151 miles de euros (57 miles de euros en el ejercicio 2023) registrados en el epígrafe "Gastos financieros - En terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad tiene contratadas tres pólizas de crédito a un tipo de interés de mercado con tres entidades financieras por importe máximo a disponer de 40.000 miles de euros. Las pólizas de crédito anteriormente mencionadas tienen un vencimiento a un año y han devengado intereses en los ejercicios 2024 y 2023 por importe de 215 y 8 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 2024 un importe de 30.515 miles de euros se encontraba sin disponer (al 31 de diciembre de 2023 la totalidad del importe se encontraba sin disponer).

El calendario de vencimiento de la deuda, neto de gastos de formalización e intereses pendientes de pago al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Año	Miles de Euros	
	2024	2023
A 1 año	18.212	1.999
A 2 años	8.385	7.875
A 3 años	8.768	8.040
A 4 años	9.471	8.346
A 5 años	7.706	5.506
Más de 5 años	23.028	6.619
	75.570	38.384

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2024 y 2023 consignado en moneda distinta al euro.

Otras deudas a largo y corto plazo

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de Euros				
	Saldo al 31/12/2023	Altas	Bajas	Resultado atribuido a los partícipes	Saldo al 31/12/2024
Cuenta en participación	46.593	12.386	(39.055)	4.080	24.004
Fianzas y otros depósitos	828	248	-	-	1.076
Total Otras deudas a largo plazo	47.421	12.634	(39.055)	4.080	25.080
Cuenta en participación	5.375	-	(5.735)	360	-
Dividendos pendientes de pago (Nota 10)	-	10.000	-	-	10.000
Otras deudas	9.176	-	(7.661)	-	1.515
Total Otras deudas a corto plazo	14.551	10.000	(13.396)	360	11.515

Ejercicio 2023

	Miles de Euros					
	Saldo al 31-12-2022	Altas	Bajas	Trasposos	Resultado atribuido a los partícipes	Saldo al 31-12-2023
Cuenta en participación	31.959	23.732	(1.181)	(5.375)	(2.542)	46.593
Fianzas y otros depósitos	828	-	-	-	-	828
Total Otras deudas a largo plazo	32.787	23.732	(1.181)	(5.375)	(2.542)	47.421
Cuenta en participación	-	-	-	5.375	-	5.375
Otras deudas	-	9.176	-	-	-	9.176
Total Otras deudas a corto plazo	-	9.176	-	5.375	-	14.551

Cuenta en participación

Con fechas 2 de diciembre de 2019, 1 de junio de 2021, 5 de abril de 2022, 27 de septiembre de 2022, 31 de mayo de 2022, 20 de septiembre de 2023 y 29 de septiembre de 2023 la Sociedad firmó varios contratos de cuenta en participación, con el objetivo de permitir la participación a un colectivo concreto de empleados de la Sociedad y a un inversor tercero en los resultados de determinadas inversiones llevadas a cabo por la Sociedad. En base a dichos contratos, la Sociedad (i) ha recibido 12.386 miles de euros de los partícipes, (ii) ha dado de baja 1.637 miles de euros y (iii) ha compensado un importe de 37.418 miles de euros en base a las operaciones descritas en la Nota 8.1 a los partícipes durante el ejercicio 2024.

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 2024 y 2023 a un beneficio neto de 4.440 y una pérdida neta de 2.542 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.

Otras deudas

Dentro del epígrafe "otras deudas" se incluye principalmente el ajuste al precio sobre las acciones adquiridas durante el ejercicio 2022 de la sociedad participada Haven Energy, S.L.U. Al 31 de diciembre de 2024 el importe pendiente de pago asciende a 1.034 miles de euros (6.954 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Derivados

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha contratado un instrumento financiero derivado de tipo de interés con el objetivo de cubrir el nuevo préstamo hipotecario suscrito para la adquisición del Edificio residencial

descrito anteriormente. Dicho instrumento derivado cumple con los requisitos de cobertura contable descritos en la nota 4.6.4, tiene un nocional de 17.010 miles de euros y presenta un vencimiento en 2027.

Al 31 de diciembre de 2024, el valor razonable positivo del mencionado derivado asciende a 2 miles de euros, registrados en el epígrafe "Derivados" del activo no corriente del balance adjunto. Asimismo, el cambio de valor acumulado negativo del mencionado derivado que cumple con la mencionada contabilidad de coberturas ha ascendido a 24 miles de euros, registrado en el epígrafe "Ajustes por cambio de valor" del patrimonio neto del balance adjunto.

Con fecha 8 de noviembre de 2023, la Sociedad contrató dos instrumentos financieros derivados de tipo de interés, por un nocional de 16.100 y 16.500 miles de euros, respectivamente, presentando unos vencimientos en 2027 y 2028, respectivamente. En esa misma fecha, la Sociedad formalizó con la sociedad dependiente Azora Urban, S.L., contratos internos con las características opuestas a los derivados indicados anteriormente. Ambas estructuras son consideradas como derivados de negociación por lo que sus cambios de valor se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias, compensándose en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2024, el valor razonable de los mismos asciende a 437 miles de euros (560 miles de euros al 31 de diciembre de 2023), registrados en los epígrafes "derivados" del activo y del pasivo no corriente del balance adjunto.

Asimismo, en el ejercicio 2023 la Sociedad contrató un instrumento financiero derivado especulativo con el objetivo de cubrir su exposición al riesgo de tipo de cambio en la inversión realizada en la sociedad participada Abatable Inc., siendo el subyacente el tipo de cambio USD/EUR, por un valor nocional de 13.500 miles de dólares y presentado un vencimiento en 2024. Como consecuencia de la enajenación de la inversión en Abatable Inc., (véase Nota 8.1), la Sociedad ha cancelado el mencionado instrumento financiero, no generando resultado por dicha operación. El importe negativo por el por cambio de valor del mencionado instrumento financiero durante el ejercicio 2024 ha ascendido a 265 miles de euros registrado en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Ante una sensibilización de las principales hipótesis utilizadas en la valoración de los instrumentos derivados, no habría un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 ni 2023.

Proveedores de inmovilizado

Dentro de este epígrafe se incluía el importe pendiente de pago a terceros por la compra del conjunto de parcelas ubicadas en Alcobendas, Madrid, en el ejercicio 2022. Durante el ejercicio 2024 dicho importe se ha liquidado en su totalidad.

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 15.2)	690	474
Acreedores varios	7.810	9.776
Remuneraciones pendientes de pago	1.129	8.076
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14.1)	529	776
Anticipos de clientes (Nota 6)	16	-
	10.174	19.102

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 período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2024	2023
Periodo medio de pago a proveedores	30	38
Ratio de operaciones pagadas	26	39
Ratio de operaciones pendientes de pago	40	24

	Miles de Euros	
	2024	2023
Total de pagos realizados	2.571	8.174
Total de pagos pendientes	207	407

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 las partidas de "Proveedores, empresas del Grupo y asociadas" y "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.

	2024	2023
Volumen monetario (miles de euros)	1.897	6.577
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	<i>73%</i>	<i>80%</i>
Número de facturas	536	2.867
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	<i>63%</i>	<i>78%</i>

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2024 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 de 2024, la Sociedad ha superado el periodo de pago máximo a proveedores comerciales debido principalmente al cambio de 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.

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1 Saldos corrientes y no corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de las deudas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, con las Administraciones Públicas, es el siguiente:

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2024	2023
Hacienda Pública:		
Por Impuesto sobre el Valor Añadido	-	10
Por Impuesto sobre Sociedades corriente	8.964	14.663
	8.964	14.673

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2024	2023
Hacienda Pública:		
Por Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	220	204
Organismos de la Seguridad Social	1	94
Otros saldos acreedores con la Administración Pública	308	478
	529	776

13.2 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 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	9.609	6.942
Diferencias permanentes:		
Dividendos	(14.320)	(8.744)
Resultado venta participaciones	(2.083)	(2.176)
Deterioro de participaciones	(1.985)	8.001
Otras diferencias permanentes	17	58
Diferencias temporales:		
Segregación rama actividad	6.845	279
Diferencias temporales no activadas:		
Otros	(13)	279
Base imponible fiscal	1.931	4.360
Compensación de bases imponibles negativas	-	(7.348)
Base imponible fiscal ajustada	(1.931)	(2.988)
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota íntegra	(483)	(747)
Deducciones donativos	(5)	-
Cuota líquida	(488)	(747)
Cuota a pagar (devolver) del ejercicio anterior	(14.663)	(7.229)
Cuota cobrada ejercicios anteriores	7.228	-
Saldos con empresas del Grupo por consolidación fiscal	5.760	5.013
Retenciones y pagos a cuenta del ejercicio	(6.801)	(11.700)
Cuota a pagar (a devolver)	(8.964)	(14.663)

Al 31 de diciembre de 2024 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 6.707 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 947 miles de euros.

13.3 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	
	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	9.609	6.942
Diferencias permanentes:		
Dividendos (Nota 8.1 y 15.1)	(14.320)	(8.744)
Resultado venta participaciones	(2.083)	(2.176)
Deterioro de participaciones (Nota 8)	(1.985)	8.001
Otras diferencias permanentes	17	58
Diferencias temporales no activadas	(13)	279
Base imponible previa	(8.776)	4.360
Compensación de bases imponibles negativas	-	(7.348)
Base imponible ajustada	(8.776)	(2.988)
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota	(2.194)	(747)
Deducciones a la cuota	(5)	-
Ajustes por regularización impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	-	97
Total gasto (Ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(2.199)	(650)

13.4 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Impuesto corriente	2.397	(650)
Impuesto diferido	(4.596)	-
Total (ingreso) gasto por impuesto	(2.199)	(650)

13.5 Impuestos reconocidos en el patrimonio neto

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el patrimonio neto es el siguiente:

	Miles de euros		
	31-12-2023	Aumentos	31-12-2024
Derivados – Activo diferido	-	8	8
Total impuesto reconocido directamente en el patrimonio neto	-	8	8

13.6 Pasivos por impuesto diferido

El movimiento del saldo de esta cuenta durante el ejercicio 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31-12-2023	Segregación rama de actividad (Nota 1.2)	Bajas	31-12-2024
Pasivos por impuesto diferido:				
Segregación rama de actividad	-	13.374	(1.711)	11.663
Total pasivos por impuestos diferidos	-	13.374	(1.711)	11.663

Las bajas del pasivo por impuesto diferido se han realizado en base a la mejor estimación del calendario de recuperación de los beneficios procedentes de la segregación de la rama de actividad de gestión de Azora Capital S.L. (Nota 1.2).

13.7 Bases imponibles negativas no registradas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las bases imponibles negativas del grupo fiscal, del que la Sociedad es cabecera, pendientes de compensar sin periodo de prescripción ascienden a 79.431 miles de euros y 79.124 miles de euros, respectivamente.

13.8 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 2024 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.

14. Ingresos y gastos

14.1 Ingresos

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023, distribuida por categorías de actividades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Prestación de servicios	-	14.053
Ingresos por arrendamiento (Nota 7)	6.186	4.661
Ingresos por dividendos empresas del Grupo (Notas 8.1 y 15.1)	15.843	9.204
Beneficios netos por enajenaciones de instrumentos de patrimonio (Nota 15.1)	3.008	2.885
Ingresos por intereses de créditos (Nota 15.1)	1.903	273
	26.940	31.076

La totalidad de los ingresos de la Sociedad se han realizado en España.

14.2 Gastos de personal

El detalle de gastos de personal al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Sueldos y salarios	2.895	14.263
Seguridad social	200	1.004
	3.095	15.267

14.3 Otros gastos de explotación

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el detalle de "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Arrendamientos y cánones	67	819
Reparaciones y conservación	24	30
Servicios de profesionales independientes	733	2.231
Primas de seguros	35	70
Servicios bancarios y similares	56	295
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	50	471
Suministros	2	120
Otros gastos	252	1.126
Tributos	835	219
Otros gastos de gestión corriente (Nota 11)	4.440	(2.542)
	6.494	2.882

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad tiene formalizados diversos 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 2024 a un total 137 miles de euros (422 miles de euros en el ejercicio 2023), 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.

15. Operaciones con vinculadas

15.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de Euros			
	2024			
	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas (1)	Socios	Total
Ingresos por dividendos empresas del Grupo (Notas 8 y 14.1)	13.422	2.394	-	15.816
Beneficios por enajenaciones de instrumentos de patrimonio y otros (Notas 8.1 y 14.1)	-	3.008	-	3.008
Ingresos por intereses de créditos (Nota 14.1)	1.696	12	195	1.903
Aprovisionamientos	9.903	-	-	9.903
Gastos de personal	380	-	1.000	1.380
Otros gastos de explotación	592	213	-	805
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 8.1)	-	3.406	-	3.406

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

Ejercicio 2023

	Miles de Euros			
	2023			
	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas ⁽¹⁾	Socios	Total
Prestación de servicios	1.098	11.638	-	12.736
Ingresos por dividendos empresas del Grupo (Notas 8 y 14.1)	8.127	1.077	-	9.204
Beneficios por enajenaciones de instrumentos de patrimonio y otros (Notas 8.1 y 14.1)	-	2.885	-	2.885
Ingresos por intereses de créditos (Nota 14)	-	273	605	878
Otros gastos de explotación	175	-	-	175
Aprovisionamientos	4.734	-	-	4.734
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 8.1)	-	14.167	-	14.167

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

15.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de Euros			
	Socios	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas ⁽¹⁾	Total
Instrumentos de patrimonio con empresas del Grupo y asociadas (Nota 8)	-	265.529	192.036	457.565
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 8)	-	30.076	-	30.076
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 9)	-	1.532	29	1.561
Otros activos financieros	-	8.150	-	8.150
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	213.974	-	213.974
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	21.240	416	21.656
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 12)	-	674	16	690

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

Ejercicio 2023

	Miles de Euros			
	Socios	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas ⁽¹⁾	Total
Instrumentos de patrimonio con empresas del Grupo y asociadas (Nota 8)	-	204.367	159.007	363.374
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	11.250	33.750	1.267	46.267
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 9)	-	1.051	6.257	7.308
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	587	267	45	899
Otros activos financieros	-	-	5.146	5.146
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	111.300	-	111.300
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	44.457	-	44.457
Otros pasivos financieros	-	6.879	-	6.879
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 12)	-	474	-	474

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

A cierre del ejercicio 2024, los saldos más significativos son los siguientes:

8

Créditos empresas del Grupo y asociadas

Corresponden, principalmente a: (i) crédito concedido a la sociedad del grupo, Azora Urban, S.L., por importe máximo a disponer de 33.000 miles de euros, siendo el vencimiento el 31 de diciembre de 2026 y cuyo saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2024 asciende a 30.076 miles de euros.

Los créditos presentan un tipo de intereses de mercado y en el ejercicio 2024 han devengado intereses por estos créditos de 1.717 miles de euros (878 miles de euros en el ejercicio 2023) registrados en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Deudas con empresas del Grupo y asociadas

Corresponden, principalmente a un préstamo recibido de la sociedad del grupo Haven Energy, S.L.U., por importe máximo a disponer de 225.000 miles de euros, siendo el vencimiento en 2026. Al 31 de diciembre de 2024, el importe dispuesto asciende a 213.974 miles de euros, registrado en el largo plazo.

El préstamo anterior presenta un tipo de intereses de mercado y en el ejercicio ha devengado intereses por importe de 9.579 miles de euros, registrados en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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.

15.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Consejo de Administración y Alta Dirección

Las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección durante los ejercicios 2024 y 2023 ascienden a 2.276 y 3.235 miles de euros, respectivamente, registradas en el epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2024, 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 ni de la Alta Dirección compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida.

No han existido contratos entre la Sociedad y cualquiera de los Administradores, Alta Dirección 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 2024, está constituido por cinco hombres y dos mujeres (cinco hombres y una mujer en 2023). Por su parte, la Alta Dirección está compuesta por una mujer en 2024 (dos mujeres y nueve hombres en 2023).

Durante los ejercicios 2024 y 2023 se ha satisfecho 45 y 61 miles de euros, respectivamente, en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores. No se ha satisfecho importe alguno en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil a la Alta Dirección.

Las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración en su condición de tales durante los ejercicios 2024 y 2023 ascienden a 1.610 y 1.710 miles de euros.

15.4 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 2024 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, según se define en la Ley de Sociedades de Capital.

16. Otra información

16.1 Personal

El número medio de personas empleadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2024	2023
Personal Dirección	6	19
Personal técnico y mandos intermedios	-	8
Personal administrativo	7	36
	13	63

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2024 y 2023, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2024		2023	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal Dirección	1	5	14	5
Personal técnico y mandos intermedios	-	-	4	4
Personal administrativo	1	6	16	20
	2	11	34	29

Durante el ejercicio 2024 el Grupo ha empleado 3 personas con discapacidad mayor o igual del 33% (2 personas en el ejercicio 2023)

16.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2024 y 2023 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad Dominante, Deloitte Auditores, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Servicios de auditoría	20	22
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	34	45
Total servicios de Auditoría y Relacionados	54	67
Servicios fiscales	59	119
Otros servicios	60	38
Total otros servicios	119	157
	173	224

16.3 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tenía otorgados avales bancarios (12.814 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

17. Hechos posteriores

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

Balance segregado completo de la rama de actividad de gestión de la Sociedad Segregada al 31 de diciembre de 2023

ACTIVO	31-12-2023	PASIVO	31-12-2023
ACTIVO NO CORRIENTE:	12.759		
Inmovilizado intangible	922		
Inmovilizado material-	2.608		
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.608		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	7.492		
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo	4.451		
Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas	3.041		
Inversiones financieras a largo plazo-	1.737		
ACTIVO CORRIENTE	5.575	PASIVO CORRIENTE:	8.528
Existencias -	60	Deudas a corto plazo-	2
Anticipos a proveedores	60	Otros pasivos financieros	2
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	5.432	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	8.526
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	675	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	91
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	4.757	Acreedores varios	1.655
Periodificaciones a corto plazo	83	Remuneraciones pendientes de pago	6.780
TOTAL ACTIVO	18.334	TOTAL PASIVO	8.528

Anexo II

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

Sociedad	Domicilio	Actividad Principal
AECS Growth I, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Sostenibilidad
Azora América, L.L.C.	State of Delaware 19801, USA	Holding
Azora Corporate Services, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Servicios
Azora European Hospitality & Leisure Fund II, F.C.R.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Hoteles
Azora Inversiones Uno, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Servicios
Azora Investment Management S.L.U. (Antes Azora Asset Management S.L.U)	Calle Villanueva, 2, Madrid	Gestora
Azora Servicios de Dirección, S.A.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Servicios
Azora Southern Europe Opportunities III, F.I.L.P.E.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Azora Strategic Infrastructure Fund, F.C.R.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Infraestructuras
Azora Urban, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Azzam Vivienda, S.L.U.	Calle Gregorio Benítez, 3, Madrid	Gestora
Beach Guadalmina Playa Parque del Sol, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Gestora
Butaca Solar S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Cinco Quintas SPV, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Colón Viviendas, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Doctor Esquerdo Spain S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Draycott S.R.L.	Milán	Renovables
Global Proso S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Haven Energy, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Health-Palma SPV, S.L.U. (antes Unity Link Investment, S.L.U.)	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Infrabask I, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Infrabask II, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Máquina Solar S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Medina Banús SPV, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Pedrisco Solar S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Queimada Investments, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Renovables
Shibuya Alm. S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Vivaz 1 Cerro, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria

Información más significativa relacionada con las empresas del Grupo al cierre de los ejercicios 2024 y 2023

Ejercicio 2024

	Miles de Euros					
	% Participación	Capital	Resultado	Resto de patrimonio	Total patrimonio	Valor en libros
AECS Growth I, S.L.U. ⁽¹⁾	100	3	1.252	46	1.300	78
Azora América, L.L.C. y Sociedades Dependientes. ⁽¹⁾	100	-	15.217	36.504	51.721	40.582
Azora Corporate Services, S.L.U. ⁽¹⁾	100	3	(4)	9	8	53
Azora European Hospitality & Leisure Fund II, F.C.R. ⁽¹⁾	100	1.650	(274)	-	1.376	1.650
Azora Inversiones Uno, S.L.U. ⁽¹⁾	100	3	1.369	11.921	13.293	12.635
Azora Investment Management S.L.U. (Antes Azora Asset Management, S.L.U.) y Sociedades Dependientes. ⁽²⁾⁽³⁾	100	1.000	9.867	34.809	45.676	29.192
Azora Servicios de Dirección, S.A.U. ⁽¹⁾	100	60	(1)	(5)	54	60
Azora Southern Europe Opportunities III, F.I.L.P.E. ⁽¹⁾	100	6	-	-	6	6
Azora Strategic Infrastructure Fund F.C.R. ⁽¹⁾	100	165	(79)	-	86	165
Azora Urban, S.L. y Sociedades Dependientes. ⁽¹⁾⁽³⁾	80	1.000	6.511	42.287	49.798	26.903
Azzam Vivienda, S.L.U. ⁽²⁾	100	109	1.883	2.360	4.352	2.917
Beach Guadalmina Playa Parque del Sol, S.L. ⁽¹⁾	89	6	42	228	276	5
Butaca Solar S.L. ⁽¹⁾	100	3	(50)	287	240	243
Cinco Quintas SPV, S.L.U. ⁽¹⁾	100	3	(46)	8.608	8.565	8.677
Colón Viviendas, S.A. ⁽²⁾	65	8.010	395	1.102	9.507	5.207
Doctor Esquerdo Spain S.L.U. ⁽²⁾	100	706	(2.399)	13.935	12.242	11.059
Draycott S.R.L. ⁽⁴⁾	99	10	(1.160)	7.934	6.784	7.932
Global Proso S.L. ⁽¹⁾	75	4	(2)	3.078	3.080	2.314
Haven Energy, S.L. ⁽¹⁾	100	4.000	20.227	196.030	220.257	58.998
Health Palma SPV, S.L.U. (antes Unity Link Investment, S.L.U.) ⁽²⁾	100	3	(41)	6.807	6.770	6.810
Infrabask I, S.L.U. ⁽¹⁾	100	4	633	13.210	13.847	14.042
Infrabask II, S.L.U. y Sociedades Dependientes ^{(3) (4)}	100	4	611	14.419	15.033	14.628
Máquina Solar S.L. ⁽¹⁾	100	3	593	(6)	590	609
Medina Banús SPV, S.L.U. ⁽²⁾	100	3	(455)	9.300	8.848	9.303
Pedrisco Solar S.L.U. ⁽¹⁾	100	3	5	(5)	3	6
Queimada Investments, S.L.U. ⁽¹⁾	100	3	(109)	3.554	3.448	3.558
Shibuya Alm. S.L.U. ⁽¹⁾	100	3	-	4.792	4.795	4.804
Vivaz 1 Cerro, S.L. ⁽¹⁾	80	4	(48)	3.863	3.818	3.093

⁽¹⁾ Sociedades no auditadas.

⁽²⁾ Sociedades auditadas por Deloitte

⁽³⁾ Estados Financieros consolidados bajo marco normativo contable IFRS.

⁽⁴⁾ Sociedad auditada por KPMG

8

Ejercicio 2023

	% Participación	Miles de Euros				Valor en Libros
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	
Azora Investment Management S.L.U. (Antes Azora Asset Management, S.L.U.) y Sociedades Dependientes. ⁽²⁾	100	29.968	745	11.174	41.887	38.860
Azora Gestión SGIIC, S.A. U. ⁽²⁾	100	2.000	7.242	880	10.122	4.451
Azzam Vivienda, S.L.U. ⁽²⁾	100	109	745	2.360	3.215	2.917
Azora Urban, S.L. y Sociedades Dependientes. ^{(1) (3)}	80	1.000	569	55.252	56.822	26.903
Beach Guadalmina Playa Parque del Sol, S.L. ⁽¹⁾	89	-	-	41	41	5
Haven Energy, S.L. y Sociedades Dependientes. ⁽¹⁾	100	3.460	96.090	22.033	121.583	37.781
Colón Viviendas, S.A. ⁽²⁾	65	8.010	-	1.037	9.047	5.207
Azora Corporate Services, S.L.U. ⁽¹⁾	100	0	-	27	27	53
Azora Servicios de Dirección, S.A.U. ⁽¹⁾	100	60	3	2	65	60
Haven Renewables, S.L.U. ⁽¹⁾	23	1.000	3.041	92.494	96.535	21.217
Queimada Investments, S.L. ⁽¹⁾	50	-	-	584	584	3
Azora European Climate Solutions Fund, FCR ⁽²⁾	100	165	(15)	-	150	165
Romano Senior, S.A.U. ⁽¹⁾	50	-	-	1	1	4.730
Ransomtoun, S.L.U. ⁽¹⁾	50	-	-	(18)	(18)	8.157
Azora Inversiones Uno, S.L.U. ⁽¹⁾	100	-	-	42	42	63
Azora América, LLC y Sociedades Dependientes. ^{(1) (3)}	100	-	(745)	9.966	9.221	11.455
Infrabask I, S.L.U. ⁽¹⁾	100	4	(450)	11.114	10.668	11.421
Infrabask II, S.L.U. y Sociedades Dependientes. ^{(3) (4)}	100	4	(820)	14.407	13.591	14.628
AECS Growth I, S.L.U. ⁽²⁾	100	3	(29)	16.100	16.075	16.101

⁽¹⁾ Sociedades no auditadas.

⁽²⁾ Sociedades auditadas por Deloitte.

⁽³⁾ Estados Financieros consolidados bajo marco normativo contable IFRS.

⁽⁴⁾ Sociedad auditada por KPMG Auditores.

Anexo III

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

Sociedad	Domicilio	Actividad Principal
Adriano Care Socimi, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencias Tercera Edad
Los Almendros SPV, S.L. (antes Strike Holdo, P.L.C.)	Calle Villanueva, 2, Madrid	Agricultura
Ashington, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Logística
Aspira Living, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencia de Estudiantes
Azora European Climate Solutions Fund, F.C.R.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Sostenibilidad
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Hoteles
Brisa Desarrollos y Residencial, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Promoción Inmobiliaria
Leveke Investments, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Renovables
Middendrive Spain, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Milepro Logística Última Milla, SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Logística
Multi Strategy JV II, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Nestar Residencial S.I.I., S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencial
One Azora Exan Feeder I, L.P.	Corporation Trust Center, 1209 Orange Street, New Castle county, Wilmington, DE 19801	Holding
One Azora Exan Multifamily Fund I, L.P.	Corporation Trust Center, 1209 Orange Street, New Castle county, Wilmington, DE 19801	Residencial
PGIM Real Estate Última Milla, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Logística
Rivus Residential Developments Manzanares, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Promoción Residencial
Rivus Residential Developments, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Promoción Residencial
Romano Senior, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencias Tercera Edad

Información más significativa relacionada con las empresas asociadas al cierre de los ejercicios 2024 y 2023

Ejercicio 2024

	Miles de Euros					
	% Participación	Capital	Resultado	Resto de patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros
Adriano Care Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes. ⁽⁷⁾	2	12.000	10.661	113.551	136.212	1.804
Los Almendros SPV, S.L. ⁽³⁾	50	1.350	(73)	25.650	26.927	13.500
Ashington, S.A. ⁽⁵⁾	7	5.148	10.909	19.546	35.603	205
Aspira Living S.L. y Sociedades Dependientes. ^{(1) (7)}	5	3	(16.837)	142.535	125.701	7.127
Azora European Climate Solutions Fund, F.C.R. y Sociedades Dependientes ^{(1) (7)}	40	42.519	(1.129)	(5)	41.386	17.052
Azora European Hotel&Lodging, F.C.R. ^{(4) (6) (7)}	-	707.248	36.730	400.919	1.144.897	27.964
Brisa Desarrollos y Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes. ^{(1) (7)}	2	60	266	72.559	72.885	1.401
Leveke Investment, S.L. ⁽³⁾	50	3	(86)	234	152	217
Middendrive Spain, S.L. ⁽¹⁾	50	3.000	(1.226)	78.477	80.251	41.634
Milepro Logística Última Milla, Socimi, S.A. ⁽²⁾	4	5.038	13.737	53.581	72.357	2.100
Multi Strategy JV II, S.L. y Sociedades Dependientes. ^{(1) (7)}	17	100	5.944	128.589	134.633	20.970
Nestar Residencial SII, S.A. y Sociedades Dependientes. ^{(1) (7)}	2	433.581	39.003	686.380	1.158.964	17.467
One Azora Exan Feeder I, L.P. ⁽¹⁾	26	24.131	1.737	-	25.868	14.677
One Azora Exan Multifamily Fund I, L.P. ⁽¹⁾	35	51.958	3.581	-	55.539	19.740
PGIM Real Estate Última Milla, S.L. y Sociedades Dependientes. ^{(2) (7)}	10	1.349	3.324	26.602	31.274	3.100
Rivus Residential Development Manzanares, S.L. ^{(1) (7)}	9	1.370	(45)	2.596	3.921	735
Rivus Residential Development, S.L. ^{(1) (7)}	9	1.733	19.414	(18.361)	2.786	243
Romano Senior, S.A. ⁽²⁾	2	60	-384	84.912	84.588	2.100

⁽¹⁾ Sociedad auditada por Deloitte

⁽²⁾ Sociedad auditada por PwC

⁽³⁾ Sociedad no auditada.

⁽⁴⁾ Sociedad auditada por Ernst & Young.

⁽⁵⁾ Sociedad auditada por KPMG

⁽⁶⁾ 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 3,7% a 31 de diciembre de 2024.

⁽⁷⁾ Estados Financieros consolidados bajo marco normativo contable IFRS.

Ejercicio 2023

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. y Sociedades Dependientes. ^{(5) (6)}	(4)	653.748	(11.656)	235.521	877.613	30.797
Nestar Residencial S.I.I., S.A. y Sociedades Dependientes. ^{(1) (6)}	2,32	433.581	30.351	689.956	1.153.888	13.682
Rivus Resid. Development, S.L. ^{(1) (6)}	8,80	1.733	4.425	17.865	24.023	2.321
Rivus Resid. Dev. Manzanares, S.L. ^{(1) (6)}	8,80	1.370	14.415	(9.990)	5.795	735
Adriano Care, SOCIMI S.A.U. y Sociedades Dependientes. ^{(2) (6)}	1,64	12.000	(1.554)	123.318	133.764	1.902
PGIM Real Estate Última Milla, S.L. y Sociedades Dependientes. ^{(2) (6)}	10	5.038	(2.816)	53.833	56.055	2.500
Leveke Investments, S.L. ⁽³⁾	50	3	(66)	(89)	(151)	19
Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. ⁽²⁾	3,51	5	(3)	53.833	53.835	2.100
One Azora Exan Feeder I LP ⁽³⁾	42,86	22.694	(9.247)	-	13.447	13.179
One Azora Exan Multifamily Fund I LP ⁽¹⁾	35,45	574	(20.003)	48.420	28.991	17.725
Middendrive Spain, S.L.U. ⁽¹⁾	50	3.000	823	43.881	47.704	23.924
Iberian Smart Financial Agro, S.L. ⁽³⁾	28,57	10	8	22	40	20.000
Brisa Desarrollos y Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes. ^{(1) (6)}	2	60	(6.005)	61.705	55.760	1.058
Abatable, Inc. ^{(3) (7)}	33,33	-	-	-	-	12.414
Multi Strategy JV II, S.L.U y Sociedades Dependientes. ⁽¹⁾	16,67	100	(2.126)	98.900	96.874	16.650

⁽¹⁾ Sociedad auditada por Deloitte.

⁽²⁾ Sociedad auditada por PwC.

⁽³⁾ Sociedad no auditada.

⁽⁴⁾ 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 3,82% a 31 de diciembre de 2023.

⁽⁵⁾ Sociedad auditada por Ernst & Young.

⁽⁶⁾ Estados Financieros consolidados bajo marco normativo contable IFRS.

⁽⁷⁾ Información no disponible.

Azora Capital, S.L.

Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

El año 2024 estuvo marcado por una disminución generalizada de los tipos de interés entre los principales bancos centrales, reflejando un giro hacia políticas monetarias menos restrictivas. Este cambio respondió a un contexto de inflación más controlada y al temor de una desaceleración económica abrupta que pudiera impactar negativamente a nivel global. Tanto el Banco Central Europeo (BCE) como la Reserva Federal de Estados Unidos (Fed) lideraron esta tendencia, ajustando sus políticas para adaptarse a un entorno más equilibrado.

En Europa, el BCE cerró el año con un tipo de interés de referencia del 3,15%, lo que representó una reducción de 135 puntos básicos en comparación con el inicio del año. Este ajuste estuvo respaldado por una moderación de la inflación que alcanzó el 2,4%, una cifra cercana al objetivo del 2% fijado por la institución. Este logro permitió a la eurozona mantener cierta estabilidad económica a pesar de las tensiones geopolíticas y los desafíos estructurales en varios de sus estados miembros. Mientras tanto, en Estados Unidos, la Fed redujo su tipo de interés en 100 puntos básicos, situándolo en 4,25% al cierre de 2024. Aunque la inflación permaneció ligeramente por encima del objetivo, alcanzando el 2,7%.

El cambio en la dirección de los tipos de interés también tuvo un impacto significativo en los mercados de deuda pública, que experimentaron un aumento notable en la volatilidad y las rentabilidades.

A pesar de este panorama de ajustes económicos y volatilidad en los mercados, 2024 dejó cifras positivas de crecimiento tanto en Estados Unidos como en la Unión Europea. La economía estadounidense logró expandirse un 2,8%, mientras que la eurozona creció un 0,9%. Este crecimiento se vio impulsado por factores clave como el consumo interno, la resiliencia del mercado laboral y la fortaleza del sector turístico, especialmente en economías mediterráneas.

Dentro de este contexto, España se destacó como una de las economías con mejor desempeño dentro de la Unión Europea, registrando un crecimiento del PIB del 3,0%. Este desempeño sobresaliente fue impulsado por una sólida industria turística que fomentó la creación de empleo y fortaleció el consumo interno. Además, el crecimiento de las exportaciones, y del sector servicios, desempeñaron un papel crucial en la expansión económica del país. Este resultado refuerza la posición de España como un motor clave de crecimiento dentro de la eurozona.

El mercado inmobiliario también estuvo influenciado por la dinámica de las políticas monetarias, con una bajada de tipos de interés que alivió la presión sobre los elevados costes de deuda y las valoraciones de activos. Este cambio permitió que los volúmenes de inversión inmobiliaria en Europa mostraran signos de recuperación desde los mínimos alcanzados en 2023. Países como Alemania, Francia y los Países Bajos, que durante el año anterior habían experimentado caídas superiores al 50% en los volúmenes de inversión, comenzaron a evidenciar una recuperación con cifras al alza.

España destacó por su resiliencia, alcanzando un volumen de inversión inmobiliaria de 14.000 millones de euros en 2024, lo que representa un incremento interanual del 20%. El último trimestre fue particularmente dinámico, con un volumen de inversión de cerca de 5.000 millones de euros, un 36% de la inversión total anual. En términos de tipología, el sector residencial continuó liderando, representando el 31% de la inversión total y acumulando 4.300 millones de euros. Por su parte, el sector hotelero, aunque mostró un retroceso de aproximadamente un 21% frente a 2023, mantuvo su relevancia con 3.200 millones de euros de inversión. El segmento retail, en cambio, resurgió con fuerza, registrando un crecimiento del 137% respecto al año anterior y alcanzando los 2.900 millones de euros de inversión en 2024.

Evolución y resultados de los negocios de la Sociedad

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha registrado un importe neto de la cifra de negocios de 26.940 miles de euros y un resultado de explotación de 13.466 miles de euros de beneficio; el resultado neto del ejercicio se ha situado en 11.808 miles de euros. En el balance, el total activo asciende a 605.409 miles de euros y los fondos propios a 235.342 miles de euros.

Evolución previsible de la Sociedad

Durante los próximos años la Sociedad continuará 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 de su Grupo.

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.

Actividades de Investigación y Desarrollo

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

Adquisición de Participaciones propias

No existen participaciones propias.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Véase Nota 12 de la memoria adjunta.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Véase Nota 17 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 la memoria adjunta. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos los mecanismos de control necesarios para poder mitigar dichos riesgos e incertidumbres asociadas al negocio.

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés derivado del endeudamiento con entidades financieras que mantiene. Asimismo, la Sociedad no ha contratado con instrumentos financieros adicionales a los descritos en la Nota 11 de las presentes cuentas anuales.

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 31 de marzo de 2025 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 2024, extendidas en 53 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por la Secretaria 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 Íñiguez de Onzoño
Vicepresidente

D. Elías Emtanios Esber Kassis
D. José Leopoldo Vicini Pérez
D. Juan Colombás Calafat
D. Antonio Pedro de Carvalho Viana-Baptista

Dña. Silvia Paternain Osácar
Secretaria Consejera