

**Azora Gestión, Sociedad
Gestora de Instituciones de
Inversión Colectiva, S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2017 e
Informe de Gestión, junto con el Informe
de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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 2017, 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 1.b de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reconocimiento de ingresos por comisiones percibidas

Descripción

Los ingresos de la Sociedad corresponden, principalmente, a comisiones percibidas por la actividad de gestión y administración de Instituciones de Inversión Colectiva y de sociedades inmobiliarias, el cual se encuentra recogido en el programa de actividades registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

El adecuado registro de los ingresos por comisiones percibidas se ha considerado el aspecto más relevante para nuestra auditoría debido a que éstos corresponden a la cifra más relevante de los ingresos del ejercicio 2017, y a que dicho registro depende del cumplimiento de las condiciones reflejadas en cada uno de los contratos de gestión y administración firmados por la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados, hemos obtenido conocimiento del control interno relevante para la auditoría mediante el entendimiento de los procesos y criterios utilizados por la Sociedad y, en particular, en relación al adecuado registro de ingresos por comisiones percibidas.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la verificación, para la totalidad de las instituciones de inversión colectiva y sociedades inmobiliarias gestionadas, de que las condiciones y los porcentajes de las comisiones percibidas reflejadas en los correspondientes contratos de gestión y administración han sido debidamente aplicados durante el ejercicio.

Asimismo, hemos realizado procedimientos analíticos sustantivos y pruebas de detalle, para cada una de las instituciones de inversión colectiva y sociedades inmobiliarias gestionadas, consistentes en el recálculo de los ingresos por comisiones percibidas por la Sociedad conforme a las condiciones acordadas en los contratos de gestión y administración y verificación, para una muestra, del cobro de dichas comisiones.

En la nota 21 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La *Otra información* comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 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.

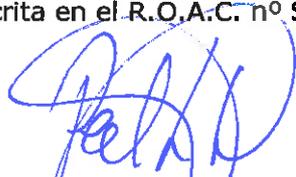
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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 que se encuentra en páginas 5 y 6 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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



Pedro Luis Hernando
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21.339

2 de abril de 2018



PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

DELOITTE, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/07939
COPIA

.....
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 Gestión, Sociedad
Gestora de Instituciones de
Inversión Colectiva, S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017

Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (NOTAS 1 A 23)
(Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2017	31/12/2016 (*)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2017	31/12/2016 (*)
TESORERÍA		-	-	PASIVO			
CARTERA DE NEGOCIACIÓN		-	-	CARTERA DE NEGOCIACIÓN		-	-
Valores representativos de deuda		-	-	OTROS PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
Instrumentos de capital		-	-	PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO		1.714.944,86	1.012.988,43
Derivados de negociación		-	-	Deudas con intermediarios financieros		605,00	222,81
Otros activos financieros		-	-	Deudas con particulares	10	1.714.339,86	1.012.765,62
<i>Pro-memoria: Prestados o en garantía</i>		-	-	Empréstitos y pasivos subordinados		-	-
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-	Otros pasivos financieros		-	-
Valores representativos de deuda		-	-	DERIVADOS DE COBERTURA		-	-
Instrumentos de capital		-	-	PASIVOS ASOCIADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA		-	-
Otros activos financieros		-	-	PROVISIONES		-	-
<i>Pro-memoria: Prestados o en garantía</i>		-	-	Fondos para pensiones y obligaciones similares		-	-
ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA		800,00	800,00	Provisiones para impuestos y otras contingencias legales		-	-
Valores representativos de deuda		-	-	Otras provisiones		-	-
Otros Instrumentos de capital		800,00	800,00	PASIVOS FISCALES		-	-
<i>Pro-memoria: Prestados o en garantía</i>		-	-	Comentarios		-	-
INVERSIONES CREDITICIAS	5	8.388.230,37	8.893.775,40	Diferencias	13	887,99	1.274,40
Crédito a intermediarios financieros		8.388.230,37	8.893.775,40	RESTO DE PASIVOS	11 y 13	355.903,66	241.551,89
Crédito a particulares		-	-	TOTAL PASIVO		2.071.836,81	1.255.814,72
Otros activos financieros		-	-	FONDOS PROPIOS	12	13.238.291,08	16.550.933,42
CARTERA DE INVERSIÓN A VENCIMIENTO		-	-	CAPITAL		2.000.000,00	2.000.000,00
<i>Pro-memoria: Prestados o en garantía</i>		-	-	Escriturado		2.000.000,00	2.000.000,00
DERIVADOS DE COBERTURA		-	-	Menos: Capital no exigido		-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA		-	-	PRIMA DE EMISIÓN		-	-
Valores representativos de deuda		-	-	RESERVAS		8.275.933,42	10.134.972,94
Instrumentos de capital		-	-	OTROS INSTRUMENTOS DE CAPITAL		-	-
Activo material		-	-	Menos: Valores propios		-	-
Otros		-	-	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	12.712.357,68	9.915.960,48
PARTICIPACIONES		1.106.162,12	1.143.058,64	Menos: Dividendos y retribuciones		(9.750.000,00)	(5.500.000,00)
Entidades del grupo		-	-	AJUSTES POR VALORACIÓN		-	-
Entidades multigrupo		-	-	Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Entidades asociadas	6	1.106.162,12	1.143.058,64	CoBERTURAS de los flujos de efectivo		-	-
CONTRATOS DE SEGUROS VINCULADOS A PENSIONES		-	-	CoBERTURAS de inversiones realizadas en negocios en el extranjero		-	-
ACTIVO MATERIAL	7	13.951,10	22.876,54	Diferencias de cambio		-	-
De uso propio		13.951,10	22.876,54	Resto de ajustes por valoración		-	-
Inversiones inmobiliarias		-	-	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS		-	-
ACTIVO INTANGIBLE	8	5.718.948,03	7.588.883,74	TOTAL PATRIMONIO NETO		13.238.291,08	16.550.933,42
Fondo de comercio		-	-	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		15.310.127,89	17.806.748,14
Otros activo intangible		5.718.948,03	7.588.883,74	Próximamente:		-	-
ACTIVOS FISCALES	13	1.298,88	1.484,45	Cuentas de riesgo y compromiso		-	-
Comentarios		-	-	Otras cuentas de orden	16	2.439.851.924,35	2.167.684.612,47
Diferidos		1.298,88	1.484,45				
RESTO DE ACTIVOS	9	80.737,06	155.888,37				
TOTAL ACTIVO		15.310.127,89	17.806.748,14				
<i>Próximamente:</i>		-	-				
Cuentas de riesgo y compromiso		-	-				
Otras cuentas de orden	16	2.439.851.924,35	2.167.684.612,47				

(*) Se incluye, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Datos Re-expresados no auditados.

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance.

Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (NOTAS 1 A 23)

(Euros)

	Nota	2017	2016(*)
INTERESES Y RENDIMIENTOS ASIMILADOS	19	1.219,45	1.831,48
INTERESES Y CARGAS ASIMILADAS	20	(4.679,87)	(489,45)
MARGEN DE INTERESES		(3.460,42)	1.342,03
RENDIMIENTOS DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL	6	10.332,44	10.312,97
COMISIONES PERCIBIDAS	21	27.034.975,57	22.942.873,93
COMISIONES SATISFECHAS		-	-
RESULTADOS DE OPERACIONES FINANCIERAS (neto):		-	-
Cartera de negociación		-	-
Otros instrumentos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
Instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
Otros		17,32	-
DIFERENCIAS DE CAMBIO (neto)		-	-
OTROS PRODUCTOS DE EXPLOTACIÓN		-	-
OTRAS CARGAS DE EXPLOTACIÓN		(77.743,49)	(73.144,90)
MARGEN BRUTO		26.964.121,42	22.881.384,03
GASTOS DE PERSONAL	22	(6.701.129,14)	(6.506.910,19)
GASTOS GENERALES	23	(1.431.495,00)	(1.247.102,70)
AMORTIZACIÓN	7 y 8	(1.892.195,92)	(1.905.795,57)
DOTACIONES A PROVISIONES (neto)		-	-
PÉRDIDAS POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS (neto)		-	-
Inversiones crediticias		-	-
Otros instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN		16.939.301,36	13.221.575,57
PÉRDIDAS POR DETERIORO DEL RESTO DE ACTIVOS (neto):		-	-
Activos materiales		-	-
Activos intangibles		-	-
Resto		-	-
GANANCIAS (PÉRDIDAS) EN LA BAJA DE ACTIVOS NO CLASIFICADOS COMO NO CORRIENTES EN VENTA		-	-
DIFERENCIA NEGATIVA EN COMBINACIONES DE NEGOCIOS		-	-
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DE ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA NO CLASIFICADOS COMO OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		16.939.301,36	13.221.575,57
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	13	(4.226.943,70)	(3.305.615,09)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR OPERACIONES CONTINUADAS		12.712.357,66	9.915.960,48
RESULTADO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS (neto)		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		12.712.357,66	9.915.960,48
BENEFICIO POR ACCIÓN			
Básico		6,36	4,96
Diluido		6,36	4,96

(*) Se incluye, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.

Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (NOTAS 1 A 23)
A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Nota	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016(*)
RESULTADO DEL EJERCICIO:	3	12.712.357,66	9.915.960,48
OTROS INGRESOS/GASTOS RECONOCIDOS			
Activos financieros disponibles para la venta-			
Ganancias/(Pérdidas) por valoración			
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Otras reclasificaciones			
Coberturas de los flujos de efectivo (+/-)			
Ganancias/(Pérdidas) por valoración (+/-)			
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias (+/-)			
Importes transferidos al valor inicial de las partidas cubiertas (+/-)			
Otras reclasificaciones (+/-)			
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero (+/-)			
Ganancias/(Pérdidas) por valoración (+/-)			
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias (+/-)			
Otras reclasificaciones (+/-)			
Diferencias de cambio (+/-)			
Ganancias/(Pérdidas) por valoración (+/-)			
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias (+/-)			
Otras reclasificaciones (+/-)			
Activos no corrientes en venta (+/-)			
Ganancias/(Pérdidas) por valoración (+/-)			
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias (+/-)			
Otras reclasificaciones (+/-)			
Ganancias/(Pérdidas) actuariales en planes de pensiones (+/-)			
Resto de Ingresos y gastos reconocidos (+/-)			
Impuesto sobre beneficio (+/-)			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO		12.712.357,66	9.915.960,48

(*) Se incluye, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Datos Re-expresados no auditados.

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos.

Azora Gestión, Sociedad Gestora de Inversiones de Inversión Colectiva, S.A. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (NOTAS 1 A 23)

(Euros)

	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	Menos: Dividendos y retribuciones	Total Fondos propios	Total Patrimonio Neto
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2016 (*)	2.000.000,00	11.903.366,24	8.806.606,70	(4.800.000,00)	17.909.972,94	17.909.972,94
Total ingresos / (gastos) reconocidos (*)	-	-	9.915.960,48	-	9.915.960,48	9.915.960,48
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(3.900.000,00)	(3.900.000,00)	(3.900.000,00)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	106.606,70	(8.806.606,70)	8.700.000,00	-	-
Distribución del resultado	-	(1.875.000,00)	-	(5.500.000,00)	(7.375.000,00)	(7.375.000,00)
Distribución de dividendos / remuneraciones a socios	-	-	-	-	-	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (*)	2.000.000,00	10.134.972,94	9.915.960,48	(5.500.000,00)	16.550.933,42	16.550.933,42
Total Ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	12.712.357,66	-	12.712.357,66	12.712.357,66
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(4.400.000,00)	(4.400.000,00)	(4.400.000,00)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	15.960,48	(9.915.960,48)	9.900.000,00	-	-
Distribución del resultado	-	(1.875.000,00)	-	(9.750.000,00)	(11.625.000,00)	(11.625.000,00)
Distribución de dividendos / remuneraciones a socios	-	-	-	-	-	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	2.000.000,00	8.275.933,42	12.712.357,66	(9.750.000,00)	13.238.291,08	13.238.291,08

(*) Se incluye, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Datos Re-expresados no auditados.

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este estado total de cambios en el patrimonio neto.

Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (NOTAS 1 A 23)

(Euros)			
	Nota	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016(*)
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (+/-)			
Resultado del ejercicio (+/-)		12.712.357,86	9.915.960,48
Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de explotación: (+/-)		1.892.195,92	1.905.795,57
Amortización (+)		1.892.195,92	1.905.795,57
Pérdidas netas por deterioro de valor de los activos (+/-)	7 y 8	-	-
Dotaciones netas a provisiones para riesgos (+/-)		-	-
Resultado por venta de activos no financieros (+/-)		-	-
Resultado por venta de participaciones (+/-)		-	-
Otras partidas (+/-)		-	-
Resultado ajustado (+/-)		14.604.553,69	11.821.756,05
Aumento (Disminución) neta en los activos de explotación (+/-)		(320.908,53)	(1.795.603,94)
Inversiones crediticias (+/-)	5	(396.060,82)	(1.736.744,49)
Cartera de negociación (+/-)		-	-
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (+/-)		-	-
Activos financieros disponibles para la venta (+/-)		-	-
Otros activos de explotación (+/-)	9	75.162,29	(58.869,45)
Aumento (Disminución) neta en los pasivos de explotación (+/-)		737.890,76	(615.769,86)
Pasivos financieros a coste amortizado (+/-)	5 y 10	823.238,98	(615.776,29)
Cartera de negociación (+/-)		-	-
Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (+/-)		-	-
Otros pasivos de explotación (+/-)	11	114.351,77	18,44
Cobros/pagos por impuesto sobre beneficios (+/-)	14	78.616,60	634.384,33
Total Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Explotación		15.099.852,40	10.044.776,59
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos (-)		(13.354,77)	(114.681,38)
Cartera de inversión a vencimiento (-)		(13.354,77)	(137.081,38)
Participaciones (-)		-	(133.543,75)
Activos materiales (-)	7	(6.607,38)	(2.410,79)
Activos intangibles (-)	8	(8.747,39)	(1.126,84)
Otras unidades de negocio (-)		-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta (-)		-	-
Otros pagos relacionados con actividades de inversión (-)		-	-
Cobros (+)	6	36.896,62	22.400,00
Cartera de inversión a vencimiento		-	-
Participaciones		36.896,62	22.400,00
Activos materiales		-	-
Activos intangibles		-	-
Otras unidades de negocio		-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta		-	-
Otros cobros relacionados con actividades de inversión		-	-
Total Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Inversión		23.541,76	-114.681,38
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (+/-)			
Pagos (-)		-	-
Amortización instrumentos de patrimonio (-)		-	-
Adquisición instrumentos de capital propio (-)		-	-
Devolución y amortización obligaciones y otros valores negociables (-)		-	-
Devolución y amortización de pasivos subordinados, préstamos, créditos y otras financiaciones recibidas (-)		-	-
Cobros		-	-
Emisión instrumentos de patrimonio (+)		-	-
Emisión y enajenación de instrumentos de capital propio (+)		-	-
Emisión obligaciones y otros valores negociables (+)		-	-
Emisión de pasivos subordinados, préstamos y otras financiaciones (+)		-	-
Dividendos pagados y remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	3	(16.025.000,00)	(11.275.000,00)
Total Flujos de Efectivo Neto de las Actividades de Financiación		(16.025.000,00)	(11.275.000,00)
4. EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (+/-)			
		-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (+/-) (1+2+3+4)			
		(901.605,85)	(1.344.904,79)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (+/-)		4.338.960,26	5.683.765,05
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio (+/-)		3.437.254,41	4.338.860,26

(*) Si incluye, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo.

Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017

1. Reseña histórica de la Sociedad, bases de presentación de las cuentas anuales y otra información

a) Reseña histórica

Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (Sociedad Unipersonal) - en adelante, la Sociedad - se constituyó por tiempo indefinido el 7 de febrero de 2012 y fue inscrita el 22 de febrero de 2012 en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad fue inscrita, con fecha 9 de marzo de 2012, en el Registro de Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 236.

Su operativa se encuentra sujeta, básicamente, a lo dispuesto en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, considerando las últimas modificaciones introducidas por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, así como a lo dispuesto en el Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, por el que se reglamenta dicha Ley, así como las últimas modificaciones introducidas por el Real Decreto 83/2015, de 13 de febrero y por el Real Decreto 877/2015, de 2 de octubre.

Su objeto social es la administración, representación, gestión de las inversiones, gestión de las suscripciones y reembolsos y comercialización de los fondos y sociedades de inversión inmobiliaria, así como la gestión discrecional e individualizada de cartera de inversiones.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano nº 30, de Madrid.

En el ejercicio 2013, la Junta General de Accionistas de Azora Altus, S.A. (anteriormente denominada Azora Gestión, S.L.), aprobó, entre otros, la transmisión del 100% de las acciones de la Sociedad a Azora Capital, S.L. En el mismo ejercicio, la Comisión Nacional del Mercado de Valores aprobó la adquisición por parte de Azora Capital, S.L., del 100% de la Sociedad.

En el ejercicio 2013, el Accionista Único de la Sociedad (Azora Capital, S.L.) aportó a la Sociedad los activos y pasivos integrantes del negocio de prestación de servicios de gestión a Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., incluyendo en particular el contrato de gestión y todos los medios materiales y humanos necesarios para prestar el servicio de gestión de activos bajo el mencionado contrato de gestión.

Posteriormente, en ese mismo ejercicio 2013 la Sociedad asumió la gestión de Colón Viviendas, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. En noviembre de 2015, la gestión fue asumida por otra sociedad del Grupo. Finalmente, en enero de 2016, y en virtud al contrato firmado entre ambas partes, se le volvió a encomendar la gestión y administración de Colón Viviendas, SOCIMI, S.A. a la Sociedad.

En el ejercicio 2014 la Sociedad asumió la gestión de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

Con fecha 25 de septiembre de 2015 la Sociedad asumió la gestión de Siresa Campus, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. La Junta General Extraordinaria de Siresa Campus, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., celebrada el 6 de noviembre de 2017, revocó el contrato de gestión mantenido con la Sociedad.

Adicionalmente, con fecha 15 de octubre de 2015 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.

Asimismo, con fecha 24 de noviembre de 2017 la Sociedad asumió la gestión de Tempore Properties, SOCIMI, S.A.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad gestiona Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A, Colón Viviendas, SOCIMI, S.A., Tempore Properties, SOCIMI, S.A., Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A. y Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. (véase Nota 16).

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad forma parte del Grupo Azora. Está controlada por Azora Capital, S.L., constituida en Madrid, que posee el 100% de las acciones de la Sociedad (véase Nota 12).

Con fecha 31 de octubre de 2017 la Sociedad ha recibido la comunicación de inicio de actividad de inspección por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, no habiendo concluido la misma a la fecha de formulación de estas cuentas anuales. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no se espera que el resultado de la misma tenga un impacto significativo en estas cuentas anuales.

b) Bases de presentación de las cuentas anuales

b.1) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad, que se han preparado a partir de sus registros contables, han sido formuladas de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) La Circular 7/2008, de 26 de noviembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y otras normas de obligado cumplimiento aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y, en lo no previsto en éstas, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, del Banco de España y las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas como Reglamentos de la Comisión Europea en vigor, siempre que no sean contrarias a las normas anteriores.
- 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.

b.2) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han generado durante el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad en su reunión celebrada el 15 de marzo de 2018, se someterán a la aprobación del Accionista Único de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2016 fueron aprobadas por el Accionista Único de la Sociedad el 26 de abril de 2017.

b.3) Principios contables no obligatorios aplicados

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

b.4) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Los resultados y la determinación del patrimonio son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad para la

elaboración de las cuentas anuales. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 2.

En la elaboración de las cuentas anuales se han utilizado ocasionalmente 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:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro (véanse Notas 2-f, 2-h y 2-i).
- La vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 2-h y 2-i).
- El cálculo de las provisiones (véase Nota 2-l).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, pudiera ser que acontecimientos que, en su caso, tengan lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación que, en su caso, pudieran producirse en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales correspondiente al ejercicio 2016 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

En el ejercicio 2017 la Sociedad ha procedido a considerar como empresas asociadas las participaciones que en el ejercicio anterior fueron clasificados en el epígrafe "Activos financieros disponibles para la venta – Otros instrumentos de capital". Este juicio está fundamentado en el hecho que existe influencia significativa en dichas inversiones, aunque sus participaciones sean inferiores al 20%, debido a que personas vinculadas a la Sociedad tienen representación en el Consejo de Administración y que la Sociedad, junto con otras sociedades del Grupo, mantienen contratos de gestión en estas participadas. En consecuencia, se ha reclasificado dicha inversión a "Participaciones – entidades asociadas", pasando a ser valoradas a su coste de adquisición (véase Nota 1.e).

d) 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 desagrupada en las correspondientes notas de la memoria.

e) Cambios en criterios contables, errores y estimaciones

Tal y como se describe en la Nota 1-c la Sociedad ha revisado el registro contable para los activos financieros disponibles para la venta. Los efectos de dicha modificación han supuesto los siguientes impactos al 31 de diciembre de 2016 y 1 de enero de 2016:

A 31 de diciembre de 2016

Epígrafe	Saldo 31/12/2016	Ejercicio 2016 reexpresado	Efecto reexpresión
Balance			
Activo	1.244.986,77	1.143.858,64	(101.128,13)
Activos financieros disponibles para la venta – otros instrumentos de capital	1.244.986,77	800,00	(1.244.186,77)
Participaciones - entidades asociadas	-	1.143.058,64	1.143.058,64
Patrimonio neto	16.626.779,52	16.550.933,42	(75.846,10)
Capital	2.000.000,00	2.000.000,00	-
Reservas	10.134.972,94	10.134.972,94	-
Resultado del ejercicio	9.915.960,48	9.915.960,48	-
(Menos: dividendos y retribuciones)	(5.500.000,00)	(5.500.000,00)	-
Ajustes por cambio de valor	75.846,10	-	(75.846,10)
Pasivo	26.556,43	1.274,40	(25.282,03)
Pasivo por impuesto diferido	26.556,43	1.274,40	(25.282,03)

A 1 de enero de 2016

Epígrafe	Saldo 01/01/2016	Ejercicio 2015 reexpresado	Efecto reexpresión
Balance			
Activo	1.187.728,09	1.032.728,09	(155.000,00)
Activos financieros disponibles para la venta – otros instrumentos de capital	1.187.728,09	800,00	(1.186.928,09)
Participaciones - entidades asociadas	-	1.031.928,09	1.031.928,09
Patrimonio neto	18.026.222,94	17.909.972,94	(116.250,00)
Capital	2.000.000,00	2.000.000,00	-
Reservas	11.903.366,24	11.903.366,24	-
Resultado del ejercicio	8.806.606,70	8.806.606,70	-
(Menos: dividendos y retribuciones)	(4.800.000,00)	(4.800.000,00)	-
Ajustes por cambio de valor	116.250,00	-	(116.250,00)
Pasivo	40.279,11	1.529,11	(38.750,00)
Pasivo por impuesto diferido	40.279,11	1.529,11	(38.750,00)

f) Impacto medioambiental

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

g) Comisión Nacional del Mercado de Valores

La Sociedad está regulada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Los importes satisfechos en concepto de tasas al organismo regulador durante el ejercicio 2017 y 2016, han ascendido a 9.065,36 euros y 10.227,46 euros, respectivamente, que se incluye en el epígrafe "Otras cargas de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

h) Recursos propios mínimos. Coeficientes de inversión y de diversificación.

De acuerdo con el artículo 100.1 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, los recursos propios de las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva han de ser, como mínimo, igual a la mayor de las siguientes cantidades:

a) Un capital social y unos recursos propios adicionales conforme a lo siguiente:

- Un capital social mínimo íntegramente desembolsado de 125.000 euros para las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva y 300.000 euros para las sociedades de inversión autogestionadas, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 80.2 y 92.2 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio.
- Adicionalmente, este capital social mínimo deberá de ser incrementado en una proporción del 0,02% del valor efectivo del patrimonio de las Instituciones de Inversión Colectiva y las entidades reguladas en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, que administren y/o gestionen, incluidas las carteras cuya gestión haya delegado, pero no las carteras que esté administrando y/o gestionando por delegación, en la parte que dicho patrimonio exceda de 250 millones de euros. En ningún caso la suma exigible del capital inicial y de la cantidad adicional deberá sobrepasar los 10 millones de euros.

La cuantía adicional de recursos propios a la que se refiere el párrafo anterior podrá ser cubierta hasta en un 50%, con una garantía por el mismo importe de una entidad de crédito o de una entidad aseguradora. La entidad de crédito o aseguradora deberá tener su domicilio social en un Estado miembro de la Unión Europea, o bien en un tercer país, siempre que esté sometida a unas normas prudenciales que, a juicio de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sean equivalentes a las establecidas en el Derecho de la Unión Europea.

- A fin de cubrir los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que puedan realizar las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva que gestionen Instituciones de Inversión Colectiva distintas a las autorizadas conforme a la Directiva 2009/65/CE, de 13 de julio de 2009, o Entidades de Capital Riesgo y Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, estas deberán o bien:

- i) Disponer de recursos propios adicionales que sean adecuados para cubrir los posibles riesgos derivados de la responsabilidad en caso de negligencia profesional.

Se entenderá por recursos propios adicionales adecuados para cubrir los posibles riesgos derivados de la anterior responsabilidad el 0,01% del patrimonio gestionado de las Instituciones de Inversión Colectiva distintas a las autorizadas conforme a la Directiva 2009/65/CE, de 13 de julio de 2009.

- ii) O suscribir un seguro de responsabilidad civil profesional para hacer frente a la responsabilidad por negligencia profesional.

Para calcular los recursos propios exigibles a que se refieren los párrafos anteriores, se deducirán del patrimonio de las Instituciones de Inversión Colectiva gestionadas, Entidades de Capital Riesgo y Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, el correspondiente a inversiones de éstas en otras instituciones o Entidades de Capital Riesgo o Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado que estén a su vez gestionadas por la misma Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva.

- b) El 25 por ciento del importe de los gastos de estructura cargados a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio precedente.

Al 31 de diciembre de 2017 la mayor de las cantidades corresponde a la descrita en el punto b) anterior.

Adicionalmente, el artículo 102 del Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva (Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio) establece que los recursos propios (de acuerdo con el artículo 100.1.a) de dicho Reglamento), se invertirán en activos líquidos o fácilmente convertibles en efectivo a corto plazo

y no incluirán posiciones especulativas. Entre dichos activos se podrán encontrar, los señalados en el artículo 30.1.a) de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, los depósitos en entidades de crédito, las cuentas a la vista y las acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva, incluidas las que gestionen, siempre que tales Instituciones de Inversión Colectiva cumplan lo previsto en el artículo 48.1.c) y d), salvo la prohibición de invertir más de un 10% del patrimonio de la Institución de Inversión Colectiva en acciones o participaciones de otras Instituciones de Inversión Colectiva. El resto de los recursos propios podrán estar invertidos en cualquier activo adecuado para el cumplimiento de su fin social, entre los que se encontrarán las instituciones previstas en este reglamento, las Entidades de Capital Riesgo y Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado siempre que la inversión se realice con carácter de permanencia. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad cumplía con este requisito legal.

Asimismo, el artículo 104 del mencionado reglamento establece que las inversiones de las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva no podrán superar el 25% de sus recursos propios en valores emitidos o avalados por una misma entidad o entidades pertenecientes al mismo grupo económico. Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad cumplía con este requisito legal.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad cumple con los requisitos establecidos en el Real Decreto 1.082/2012.

i) Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2017 no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las restantes Notas de esta memoria.

2. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2017 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 7/2008, de 26 de noviembre:

a) Participaciones

Se consideran "Entidades del Grupo" aquéllas que, junto con la Sociedad, constituyen una unidad de decisión; esta unidad de decisión se manifiesta, general, aunque no únicamente, por la propiedad de la Sociedad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de las entidades participadas o, aun siendo inferior o nulo este porcentaje, si la existencia de otras circunstancias o acuerdos determinan la existencia de unidad de decisión.

Se considera empresa asociada, cuando se posee influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos, siendo la participación superior al 20 %, o inferior a la misma pero que se presuponga que existe influencia significativa por tener presencia en el Consejo y estar involucrados en la gestión de la asociada. En aquellas inversiones en las que la Sociedad o una empresa del Grupo posea una participación superior al 20% se evaluará el grado de control que el Grupo ejerza sobre las mismas, al no considerarse relevante el porcentaje de participación, sino el grado de control sobre las mismas..

Las participaciones en entidades del Grupo y asociadas se presentan en estas cuentas anuales registradas en el capítulo "Participaciones" del balance y valoradas a su coste de adquisición, neto de los deterioros que, en su caso, pudiesen haber sufrido dichas participaciones.

Cuando, de acuerdo a lo dispuesto en la Circular 7/2008 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de 26 de noviembre, existen evidencias de deterioro de estas participaciones, el importe de dicho deterioro se estima como la diferencia negativa entre su importe recuperable (calculado como el mayor importe entre el valor razonable de la participación menos los costes necesarios para su venta, o su valor en uso, definido éste como el valor actual de los flujos de efectivo que se esperan recibir de la participación en forma de dividendos y los correspondientes a su enajenación o disposición por otros medios) y su valor contable. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de estas clases de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada (consolidado, en su caso), corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración. Las pérdidas por deterioro sobre estas participaciones se registran con cargo al capítulo "Pérdidas por deterioro del valor de activos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias. La

reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

b) Definición y clasificación de los activos y pasivos financieros

i. Definición

Un "instrumento financiero" es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

Un "instrumento de capital" o de "patrimonio neto" es un negocio jurídico que evidencia una participación residual en los activos de la entidad que lo emite una vez deducidos todos sus pasivos.

ii. Clasificación de los activos financieros

Los activos financieros se presentan en el balance agrupados, en primer lugar, dentro de las diferentes categorías en las que se clasifican a efectos de su gestión y valoración, salvo que se deban presentar, en su caso, como "Activos no corrientes en venta", o correspondan a "Tesorería", que se muestran de forma independiente. Las categorías en las que se clasifican los activos financieros a efectos de valoración son "Activos financieros disponibles para la venta" e "Inversión crediticia".

Los activos financieros se desglosan en función de su presentación en los siguientes epígrafes del balance:

- Crédito a intermediarios financieros: créditos de cualquier naturaleza a nombre de intermediarios financieros, salvo los instrumentados por algún procedimiento que los haga negociables. La totalidad de estos activos, que corresponden básicamente a cuentas a la vista y a plazo, a adquisiciones temporales de activos y a comisiones pendientes de cobro, se incluyen a efectos de valoración en la cartera de "Inversión crediticia".
- Crédito a particulares: saldos deudores de todos los créditos o préstamos concedidos por la Sociedad, salvo los instrumentados como valores negociables, así como los concedidos a entidades de crédito.

iii. Clasificación de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se presentan en el balance agrupados, en primer lugar, dentro de las diferentes categorías en las que se clasifican a efectos de su gestión y valoración, salvo que se deban presentar, en su caso, como "Pasivos asociados con activos no corrientes en venta", que se muestran de forma independiente. La totalidad de los pasivos financieros de la Sociedad se clasifican a efectos de valoración como "Pasivos financieros a coste amortizado".

Los pasivos financieros se incluyen, en función de su presentación, en el epígrafe "Deudas con particulares" del pasivo del balance y recoge los saldos acreedores por obligaciones pendientes de pago a intermediarios financieros, tales como, en su caso, deudas con el grupo consolidable fiscal, préstamos y créditos recibidos, comisiones pendientes de pago y acreedores por operaciones de valores, excepto los instrumentados en valores negociables.

c) Valoración y registro de resultados de los activos y pasivos financieros

Generalmente, los activos y pasivos financieros se registran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción. Dicho importe se ajustará por los costes de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero o a la emisión del pasivo financiero, excepto para los instrumentos financieros que se incluyan, en su caso, en la categoría de valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Posteriormente, y con ocasión de cada cierre contable, se procede a valorarlos de acuerdo con los siguientes criterios:

i. Valoración de los activos financieros

Las "Inversiones crediticias" se valoran a su "coste amortizado", utilizándose en su determinación el método del "tipo de interés efectivo". Por "coste amortizado" se entiende el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero corregido (en más o en menos, según sea el caso) por los reembolsos de principal por y la parte imputada sistemáticamente a las cuentas de pérdidas y ganancias de la diferencia entre el coste inicial y su correspondiente valor de reembolso al vencimiento. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además, las correcciones a su valor motivadas, en su caso, por el deterioro que hayan experimentado.

El "tipo de interés efectivo" es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor inicial de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipos de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide, en su caso, con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

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.

ii. Valoración de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se valoran generalmente a su coste amortizado, tal y como éste ha sido definido anteriormente.

iii. Registro de resultados

Como norma general, las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos financieros se registran con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias; diferenciándose entre las que tienen su origen en el devengo de intereses o dividendos (que se registran en los capítulos "Intereses y rendimientos asimilados", "Intereses y cargas asimiladas" y "Rendimientos de instrumentos de capital", en su caso, según proceda); las originadas por el deterioro en la calidad crediticia de los activos y las que correspondan a otras causas, que se registran, por su importe neto, en el capítulo "Resultados de operaciones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

d) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

Los activos financieros solo se dan de baja del balance cuando se han extinguido los flujos de efectivo que generan o cuando se han transferido sustancialmente a terceros los riesgos y beneficios que llevan implícitos. Similarmente, los pasivos financieros solo se dan de baja del balance cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando se adquieren (bien sea con la intención de cancelarlos, bien con la intención de recolocarlos de nuevo).

Sin perjuicio de lo descrito en la Nota 2.g. para las cesiones temporales de activos, durante el ejercicio 2017, la Sociedad no ha realizado transferencias de instrumentos financieros que no hayan supuesto la baja de los mismos del balance.

e) Compensaciones de saldos

Se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el balance por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y se tiene la intención de liquidarlos por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea y en los que una de las partes contratantes sea una entidad financiera.

f) Deterioro del valor de los activos financieros

i. Definición

Un activo financiero se considera deteriorado (y, consecuentemente, se corrige su valor en libros para reflejar el efecto de su deterioro) cuando existe una evidencia objetiva de que se han producido eventos que dan lugar a:

- En el caso de instrumentos de deuda (créditos y valores representativos de deuda), un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros que se estimaron en el momento de formalizarse la transacción.
- En el caso de instrumentos de capital, que no pueda recuperarse íntegramente su valor en libros.

Como criterio general, la corrección del valor en libros de los instrumentos financieros por causa de su deterioro se efectúa con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del período en el que tal deterioro se manifiesta y las recuperaciones de las pérdidas por deterioro previamente registradas, en caso de producirse, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en el que el deterioro deja de existir o se reduce.

ii. Activos financieros valorados a su coste amortizado

El importe de las pérdidas por deterioro de estos instrumentos coincide con la diferencia negativa entre sus respectivos valores en libros y los valores actuales de sus flujos de efectivo futuros previstos y se presentan minorando los saldos de los activos que corrigen.

El proceso de evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de estos activos se lleva a cabo individualmente para todos los instrumentos financieros valorados a su coste amortizado (básicamente "Inversiones Crediticias"). Por tanto, el conjunto de las coberturas existentes en todo momento es la suma de las correspondientes a las pérdidas por operaciones específicas.

El reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias del devengo de intereses se interrumpirá para todos los instrumentos de deuda calificados individualmente como deteriorados por tener importes vencidos con una antigüedad superior a 3 meses.

g) Adquisición y cesión temporal de activos

Las compras (ventas) de instrumentos financieros con el compromiso de su retrocesión no opcional a un precio determinado (también denominados "repos") se registran en el balance como una financiación concedida (recibida) en función de la naturaleza del correspondiente deudor (acreedor) en los epígrafes "Crédito a intermediarios financieros" o "Crédito a particulares" ("Deudas con intermediarios financieros" o "Deudas con particulares").

Las diferencias entre los precios de compra y venta se registran como intereses financieros durante la vida del contrato.

h) Activos materiales

Incluye el importe del mobiliario y equipos informáticos; que, dados sus destinos, se clasifican como "inmovilizado material de uso propio".

Dicho inmovilizado (que incluye, básicamente, los activos materiales a los que se prevé darles un uso continuado y propio) se presenta a su coste de adquisición, menos su correspondiente amortización acumulada y, si procede, las pérdidas estimadas que resultan de comparar el valor neto de cada partida con su correspondiente importe recuperable.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en el capítulo "Amortización" de la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos):

	Años de Vida Útil
Mobiliario e instalaciones	4
Equipos informáticos	4

Con ocasión de cada cierre contable, se analiza si existen indicios de que el valor neto de los elementos del activo material excede de su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, se reduce el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable; ajustando los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en el caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, la Sociedad registra la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores y ajusta, en consecuencia, los cargos futuros en concepto de amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

La Sociedad reconoce contablemente, en su caso, cualquier pérdida (o recuperación) que haya podido producirse en el valor registrado de activos materiales con origen en su deterioro, utilizando el epígrafe "Pérdidas por Deterioro del Resto de Activos – Activos Materiales" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Al 31 de diciembre de 2017 no se habían producido pérdidas por deterioro en estos activos.

Asimismo, al menos al final del ejercicio se procede a revisar la vida útil estimada, el valor residual y el método de amortización de los elementos del inmovilizado material de uso propio, de cara a detectar cambios significativos en los mismos que, en caso de producirse, se ajustarán mediante la correspondiente corrección del cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de ejercicios futuros de la dotación a su amortización, en virtud de las nuevas vidas útiles.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los activos materiales de uso propio se cargan a los resultados del ejercicio en que se incurren.

i) Activos intangibles

Son activos no monetarios e identificables (susceptibles de ser separados de otros activos), aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o que han sido desarrollados por la Sociedad. Solo se reconocen contablemente aquellos activos intangibles cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener beneficios económicos en el futuro.

Los activos intangibles se reconocen, inicialmente, por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Al cierre del ejercicio 2017, los activos intangibles de la Sociedad son de vida útil definida y corresponde a aplicaciones informáticas adquiridas a título oneroso y al activo intangible generado por la asignación del contrato de gestión correspondiente a la gestión de Lazora, S.I.I., S.A. por parte de Azora Capital, S.L (véase Nota 1.a). Al menos al final del ejercicio se procede a revisar la vida útil estimada, el valor residual y método de amortización de los elementos del inmovilizado intangible, de cara a detectar cambios significativos en los mismos que, de producirse, se ajustarán mediante la correspondiente corrección del cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de ejercicios futuros de la dotación a su amortización en virtud de las nuevas vidas útiles.

Estos activos intangibles se amortizan en función de la vida útil definida, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales, y amortizándose linealmente en 3 años

para las aplicaciones informáticas y 8 años para el contrato de gestión, periodos en los cuales está prevista su utilización.

Los cargos a las cuentas de pérdidas y ganancias por la amortización de estos activos se registran en el capítulo "Amortización".

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de los activos intangibles con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas por Deterioro del Resto de Activos – Activos intangibles" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, son similares a los aplicados para los activos materiales (véase Nota 2 h).

j) Activos y pasivos fiscales

Los capítulos "Activos fiscales" y "Pasivos fiscales" del balance incluyen el importe de todos los activos y pasivos de naturaleza fiscal relacionados con el Impuesto sobre Sociedades, diferenciándose, en su caso, entre: "Corrientes" (importes a recuperar o a pagar por impuestos en los próximos doce meses) y "Diferidos" (importes de los impuestos a pagar o a recuperar en ejercicios futuros), incluidos, en su caso, los derivados de bases imponibles negativas o de créditos por deducciones o bonificaciones fiscales pendientes de compensar.

k) Resto de activos y pasivos

El capítulo "Resto de Activos" recoge el importe de los activos no registrados en otras partidas, entre los que figuran los anticipos y créditos al personal y otros activos. Asimismo, dicho capítulo incluye los saldos de todas las cuentas de periodificación, excepto las correspondientes a intereses devengados, que se recogen en los epígrafes en los que estén registrados los instrumentos financieros que los generan.

El capítulo "Resto de Pasivos" recoge el importe de las obligaciones a pagar, con naturaleza de pasivos financieros, no incluidos en otras categorías. En dicho capítulo se incluyen los saldos de todas las cuentas de periodificación, excepto las correspondientes a intereses devengados, que se recogen en los epígrafes en los que estén registrados los instrumentos financieros que los generan.

l) Provisiones

Las provisiones son obligaciones actuales, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, que están claramente especificadas en cuanto a su naturaleza a la fecha a la que se refieren los estados financieros, pero resultan indeterminadas en cuanto a su importe o momento de cancelación, a cuyo vencimiento, y para cancelarlas, se espera desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Incluye las obligaciones actuales cuya cancelación no es probable que origine una disminución de recursos que incorporen beneficios económicos o cuyo importe no pueda ser cuantificado con la suficiente fiabilidad.

Las cuentas anuales recogen aquellas provisiones significativas con respecto a las que se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que, en caso de existir, se informa sobre ellos en la Memoria.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las que fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

m) Reconocimiento de ingresos y gastos

Seguidamente se resumen los criterios más significativos utilizados por la Sociedad para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

i. Ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilados

Con carácter general, los ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilables a ellos se reconocen contablemente en los capítulos "Intereses y rendimientos asimilados" e "Intereses y cargas asimiladas" de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente, en función de su período de devengo, por aplicación del método de interés efectivo. Los dividendos percibidos de otras sociedades se reconocen, en su caso, como ingreso en el capítulo "Rendimientos de instrumentos de capital" de la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que nace el derecho a percibirlos por la Sociedad. Los importes correspondientes a intereses y dividendos devengados con anterioridad a la fecha de adquisición, no se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, cancelándose el activo correspondiente cuando se cobre.

ii. Comisiones, honorarios y conceptos asimilados

Los ingresos y gastos en concepto de comisiones y honorarios asimilados se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias con criterios distintos según sea su naturaleza. Los más significativos son las comisiones procedentes de la actividad de gestión y administración de Instituciones de Inversión Colectiva y de sociedades inmobiliarias, que se incluyen en el saldo del capítulo "Comisiones percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 21). En la medida en que dichas comisiones tienen su origen en servicios que se prolongan a lo largo del tiempo, éstas se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo de ejecución de dichos servicios.

iii. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

n) Patrimonios gestionados

Los patrimonios gestionados por la Sociedad que son propiedad de terceros no se incluyen en el balance. En las Notas 16 y 21 se facilita información sobre los patrimonios de terceros gestionados por la Sociedad. Las comisiones generadas por esta actividad se incluyen en el capítulo "Comisiones Percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas.

o) Compromisos por pensiones

La Sociedad no tiene adquirido ningún compromiso con sus empleados en materia de pensiones.

p) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad tiene la obligación de indemnizar a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Durante el ejercicio 2017 no ha habido despidos. En opinión de los Administradores de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017 no existían razones que hicieran necesaria la contabilización de una provisión por este concepto a dicha fecha.

q) Impuesto sobre Beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio viene determinado por el impuesto a pagar respecto al resultado fiscal de dicho ejercicio, una vez consideradas las variaciones, en su caso, producidas en dicho ejercicio en los activos y pasivos registrados derivadas de las diferencias temporarias, de los créditos por deducciones y bonificaciones fiscales y de las bases imponibles negativas.

Existe una diferencia temporaria cuando existe una diferencia entre el valor en libros y la base fiscal de un elemento patrimonial. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales. Una diferencia temporaria imponible es aquella que generará en el futuro la

obligación para la Sociedad de realizar algún pago a la Administración correspondiente. Una diferencia temporaria deducible es aquella que generará para la Sociedad algún derecho de reembolso o un menor pago a realizar a la Administración correspondiente en el futuro.

Los créditos por deducciones y bonificaciones y los créditos por bases imponibles negativas son importes que, habiéndose producido o realizado la actividad u obtenido el resultado para generar su derecho, no se aplican fiscalmente en la declaración correspondiente hasta el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la normativa tributaria para ello, considerándose probable por parte de la Sociedad su aplicación en ejercicios futuros.

Se consideran activos y pasivos por impuestos corrientes aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos de la Administración correspondiente en un plazo que no excede a los 12 meses desde la fecha de su registro. Por su parte, se consideran activos y pasivos por impuestos diferidos aquellos importes que se espera recuperar o pagar, respectivamente, de la Administración correspondiente en ejercicios futuros.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles significativas. Por su parte, la Sociedad sólo registra activos por impuestos diferidos con origen en diferencias temporarias deducibles, en créditos por deducciones o bonificaciones, o por la existencia de bases imponibles negativas, si se considera probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

No se registran ni activos ni pasivos con origen en impuestos diferidos cuando inicialmente se registre un elemento patrimonial, que no surja en una combinación de negocios y que en el momento de su registro no haya afectado ni al resultado contable ni al resultado fiscal.

En su caso, anualmente, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

La Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal con el Grupo Tributario del que es sociedad dominante Azora Altus, S.A. (véase Nota 13). La política del Grupo, en relación con la distribución del Impuesto sobre Sociedades consolidado, consiste en, una vez liquidado el Impuesto sobre Sociedades consolidado por parte de la matriz fiscal, repercutir a las diferentes sociedades que conforman 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 intergrupo comunicados por la sociedad dominante.

r) Estados de cambios en el patrimonio neto

Los estados de cambios en el patrimonio neto que se presentan en estas cuentas anuales muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante los ejercicios. Esta información se presenta desglosada a su vez en dos estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

Estados de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante los ejercicios, distinguiendo aquellos registrados como resultados en las cuentas de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en estos estados se presentan:

- a) Los resultados de los ejercicios.
- b) Los importes netos de los ingresos y gastos reconocidos transitoriamente como ajustes por valoración en el patrimonio neto.

- c) Los importes netos de los ingresos y gastos reconocidos definitivamente en el patrimonio neto, en su caso.
- d) El impuesto sobre beneficios devengado, en su caso, por los conceptos indicados en las letras b) y c) anteriores.
- e) Los totales de los ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

Las variaciones habidas en los ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto como ajustes por valoración se desglosan en:

- a) Ganancias (pérdidas) por valoración: recoge el importe de los ingresos, netos de los gastos originados en el ejercicio, reconocido directamente en el patrimonio neto.
- b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias: recoge el importe de las ganancias o pérdidas por valoración reconocidas previamente en el patrimonio neto, aunque sea en el mismo ejercicio, que se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- c) Otras reclasificaciones: recoge el importe de los traspasos realizados en el ejercicio entre partidas de ajustes por valoración conforme a los criterios establecidos en la normativa vigente.

Los importes de estas partidas se presentan por su importe bruto, mostrándose su correspondiente efecto impositivo, en su caso, en la rúbrica "Impuesto sobre beneficios" del estado.

Estados totales de cambios en el patrimonio neto

En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan todos los cambios habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores, en su caso. Este estado muestra, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final del ejercicio de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- a) Ajustes por cambios en criterios contables y por errores: que incluye, en su caso, los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la reexpresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.
- b) Ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en los estados de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- c) Otras variaciones del patrimonio neto: recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser distribución de resultados, operaciones con instrumentos de capital propios, pagos con instrumentos de capital, traspasos entre partida del patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

s) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son aquellas que constituyen la principal fuente de los ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser clasificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación y disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalentes de efectivo.

- Actividades de financiación: las que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los préstamos tomados por parte de la entidad que no formen parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración de los estados de flujos de efectivo, se ha considerado como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo de las cuentas a la vista registradas en el epígrafe "Crédito a intermediarios financieros" del balance (véase Nota 5).

t) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de la Sociedad es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en "moneda extranjera". Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no ha mantenido saldo en moneda extranjera.

u) Transacciones con vinculadas

Se considerarán transacciones con partes vinculadas a todas aquellas que se produzcan entre la Sociedad y las entidades o personas que cumplan los requisitos establecidos en la Norma 54ª.1 de la Circular 7/2008, de 26 de noviembre.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con empresas 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 (véase Nota 17).

3. Distribución de los resultados de la Sociedad

a) Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados positivos correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fue aprobada por decisión del Accionista Único el 26 de abril de 2017.

La propuesta de distribución del beneficio de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2017, que su Consejo de Administración propondrá a su Accionista Único para su aprobación, se muestra a continuación:

	Euros
	2017
A reservas voluntarias	12.357,66
A dividendos a cuenta	9.750.000,00
A dividendo complementario	2.950.000,00
Beneficio neto de la Sociedad	12.712.357,66

Durante el ejercicio 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha acordado repartir dividendos a cuenta en las reuniones celebradas el 30 de marzo de 2017, 28 de junio de 2017, 15 de septiembre de 2017 y 19 de diciembre de 2017 por importe de 1.000.000, 2.000.000, 4.000.000 y 2.750.000 euros, respectivamente, que figuran registrados en el epígrafe "Menos: Dividendos y Retribuciones" del Patrimonio neto del balance al 31 de diciembre de 2017. Dichos importes se encuentran totalmente desembolsados al cierre del ejercicio 2017.

Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó repartir un dividendo a cuenta en su reunión celebrada el 22 de febrero de 2017 por importe de 1.000.000 de euros a cargo del resultado del ejercicio 2016. Dicho dividendo se encuentra totalmente desembolsado al 31 de diciembre de 2017.

El estado contable provisional, formulado de acuerdo con los requisitos legales, poniendo de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dichos dividendos fue el siguiente:

	Euros			
	28/02/2017	31/05/2017	31/07/2017	30/11/2017
Beneficio antes de impuestos	1.630.808	6.717.723	10.619.453	17.284.206
Menos-				
Provisión para el Impuesto sobre beneficios estimada	407.702	1.679.431	2.654.986	4.321.174
Beneficio después de impuestos	1.223.106	5.038.292	7.964.467	12.963.032
Dotación a reserva legal	0,00	0,00	0,00	0,00
Beneficio después de impuestos – Dotación a reservas	1.223.106	5.038.292	7.964.467	12.963.032
Primer Dividendo a cuenta distribuido durante el ejercicio		1.000.000	1.000.000	1.000.000
Segundo Dividendo a cuenta distribuido durante el ejercicio			2.000.000	2.000.000
Tercer Dividendo a cuenta distribuido durante el ejercicio				4.000.000
Cuarto Dividendo a cuenta distribuido durante el ejercicio				
Cantidad máxima a distribuir	1.223.106	4.038.292	4.964.467	5.963.032
Cantidad propuesta a distribuir	1.000.000	2.000.000	4.000.000	2.750.000
Efectivo disponible a la fecha:				
Bancos e instituciones de crédito	10.707.891	5.860.296	11.990.435	7.705.334
	10.707.891	5.860.296	11.990.435	7.705.334

El 26 de abril de 2017, la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas aprobó repartir un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por importe de 1.875.000 euros. Dicho importe se encontraba totalmente desembolsado al cierre del ejercicio 2017.

b) Beneficio por acción

i. Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a la Sociedad en un ejercicio entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido, en su caso, el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	Euros	
	2017	2016
Resultado neto del ejercicio	12.712.357,66	9.915.960,48
Número medio ponderado de acciones en circulación (Nota 12)	2.000.000,00	2.000.000,00
Beneficio básico por acción (euros/acción)	6,36	4,96

ii. Beneficio diluido por acción

Para proceder al cálculo del beneficio o pérdida diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circulación, neto de las

acciones propias, deben ser ajustados, en su caso, por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible).

Al 31 de diciembre de 2017 no existían acciones ordinarias con efecto dilusivo.

4. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad no ha pagado ni devengado cantidad alguna en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones a los miembros actuales o anteriores de su Consejo de Administración.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tenía concedidos anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a los miembros actuales o anteriores del Consejo de Administración compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida o de responsabilidad civil.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no ha tenido miembros de Alta Dirección entre sus empleados habiendo sido realizadas las funciones por los miembros del Consejo de Administración.

De la misma forma no han existido contratos entre la Sociedad y cualquiera de los administradores o personas que actúe por cuenta de ellos, por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se haya realizado en condiciones normales.

Al 31 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por tres miembros, dos de ellos de género masculino y uno de ellos de género femenino.

En el ejercicio 2017, la Sociedad no ha satisfecho importe alguno por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores, el cual ha sido satisfecho por su sociedad dominante (Azora Capital, S.L.). El importe satisfecho por la sociedad dominante en el ejercicio 2017 ha ascendido a 179 miles de euros (174 miles de euros en el ejercicio 2016).

Información exigida por el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital

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. Durante el ejercicio 2017, ni el Administrador Único 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

5. Crédito a intermediarios financieros

a) Desglose

La composición de los saldos de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2017 y 2016, atendiendo a la clasificación, naturaleza y moneda de las operaciones se indica a continuación:

	Euros	
	2017	2016
Clasificación:		
Inversiones crediticias	8.388.230,37	8.893.775,40
	8.388.230,37	8.893.775,40
Naturaleza:		
Cuentas a la vista	3.437.254,41	4.338.860,26
Deudores por comisiones pendientes	4.950.975,96	4.554.915,14
	8.388.230,37	8.893.775,40
Moneda:		
Euro	8.388.230,37	8.893.775,40
	8.388.230,37	8.893.775,40

La cuenta "Deudores por comisiones pendientes" recoge, fundamentalmente, el importe de las comisiones pendientes de cobro por la actividad de gestión de la Sociedad al cierre del ejercicio 2017 (véase Nota 21). A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la totalidad de las comisiones pendientes de cobro mencionadas anteriormente han sido cobradas.

Durante el ejercicio 2017 y 2016, el saldo de las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad ha devengado un tipo de interés anual de mercado.

Los intereses generados durante los ejercicios 2017 y 2016 por las cuentas a la vista y por los depósitos a plazo han ascendido a 1.063,56 y 1.710,23 euros, respectivamente, que se incluyen en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 19).

b) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2017 y 2016 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a los saldos de este epígrafe.

6. Participaciones en entidades del Grupo y asociadas

Este capítulo recoge los instrumentos de capital emitidos por entidades del Grupo y asociadas propiedad de la Sociedad.

Ejercicio 2017

Sociedad	Euros			
	Saldo al 31/12/2016	Adiciones	Retiros	Saldo al 31/12/2017
Participaciones de entidades asociadas				
Encasa Cibeles, S.L.	509.514,89	-	(36.896,52)	472.618,37
Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A. (*)	633.543,75	-	-	633.543,75
Total	1.143.058,64	-	(36.896,52)	1.106.162,12

(*) Sociedad gestionada por la Sociedad (véase Nota 21).

Ejercicio 2016

Sociedad	Euros			
	Saldo al 31/12/2015	Adiciones	Retiros	Saldo al 31/12/2016
Participaciones de entidades asociadas				
Colon Viviendas, SOCIMI, S.A. (**)	13,20	-	(13,20)	-
Encasa Cibeles, S.L.	531.914,89	-	(22.400,00)	509.514,89
Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A. (*)	500.000,00	139.843,75	(6.300,00)	633.543,75
Total	1.031.928,09	139.843,75	(28.713,20)	1.143.058,64

(*) Sociedad gestionada por la Sociedad (véase Nota 21).

(**) Sociedad gestionada por la Sociedad desde septiembre 2015 y hasta enero 2016 (véase Nota 1.a).

Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A.

El objeto social de la sociedad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; 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.

Esta sociedad cotiza en el mercado continuo de la Bolsa de Madrid.

Adquisiciones y bajas

Durante el ejercicio 2017 y 2016, la Sociedad ha recibido dividendos por importe de 10.332,44 y 10.312,97 euros, respectivamente, derivados de su participación en Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A. que se encuentran registrados en el epígrafe "Rendimientos de Instrumentos de Capital" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Con fecha 11 de mayo de 2016 se elevó a público el acuerdo del Consejo de Administración al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A., por el que se acordó aumentar el capital social de esta sociedad. La Sociedad asumió 15.625 nuevas acciones. La Sociedad poseía al 31 de diciembre de 2016 un total de 65.625 acciones de Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A.

En el ejercicio 2016 se elevó a público el acuerdo del Consejo de Administración al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A., por el que se acordó el pago de la distribución extraordinaria de prima de emisión. Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A. procedió al pago de 6.300 euros correspondientes a las acciones que poseía la Sociedad en el momento del acuerdo.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad posee el 0,06% de Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A.

Encasa Cibeles, S.L.

El objeto social de la sociedad es la compra y venta o disposición de bienes inmuebles de naturaleza urbana, así como la tenencia, gestión, promoción de obras, reformas y mejoras de dichos bienes.

Adquisiciones y bajas

Con fecha 21 de diciembre de 2017 la Junta General Extraordinaria de Socios de Encasa Cibeles, S.L. aprobó el reparto de un dividendo extraordinario por importe de 7.000 miles de euros con cargo a su

prima de asunción. Del mencionado reparto, 19.867,36 euros han correspondido al Grupo de acuerdo al porcentaje de participación que posee, habiéndose registrado como menor coste de la participación.

Con fecha 4 de agosto de 2017 la Junta General Extraordinaria de Socios de Encasa Cibeles, S.L. aprobó el reparto de un dividendo extraordinario por importe de 6.000 miles de euros con cargo a su prima de asunción. Del mencionado reparto, 17.029,16 de euros han correspondido a la Sociedad de acuerdo al porcentaje de participación que posee, habiéndose registrado como menor coste de la participación.

Con fecha 23 de diciembre de 2016 la Junta General Extraordinaria de Socios de Encasa Cibeles, S.L. aprobó el reparto de un dividendo extraordinario por importe de 8.000 miles de euros con cargo a prima de asunción. Del mencionado reparto, 22.400,00 de euros han correspondido al Grupo de acuerdo al porcentaje de participación que posee, habiéndose registrado como menor coste de la participación.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad posee el 0,28% de Encasa Cibeles, S.L.

7. Activo material

La composición del saldo de este epígrafe del activo del balance está al 31 de diciembre de 2017 y 2016 íntegramente compuesto por inmovilizado de uso propio, así como el movimiento que se ha producido en el mismo durante el ejercicio, ha sido el siguiente:

	Euros		
	Mobiliario	Equipos Informáticos	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	62.000,11	40.737,03	102.737,14
Adiciones	-	7.320,65	7.320,65
Bajas	-	(713,27)	(713,27)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	62.000,11	47.344,41	109.344,52
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(56.946,74)	(22.913,86)	(79.860,60)
Dotaciones	(5.053,37)	(10.547,86)	(15.601,23)
Bajas	-	68,41	68,41
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(62.000,11)	(33.393,31)	(95.393,42)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	5.053,37	17.823,17	22.876,54
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	13.951,10	13.951,10

Al 31 de diciembre de 2017, existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados y en su totalidad por importe de 67.099 euros (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2016). A su vez, durante el ejercicio 2017 y 2016, no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a este epígrafe del balance del activo de la Sociedad.

8. Activo intangible – Otro activo intangible

El movimiento que se ha producido durante el ejercicio 2017 y 2016, en el saldo de este epígrafe del activo del balance es el siguiente:

	Euros		
	Contrato de gestión	Aplicaciones informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	15.000.000,00	17.400,29	15.017.400,29
Adiciones	-	6.747,39	6.747,39
Bajas	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	15.000.000,00	24.147,68	15.024.147,68
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(7.412.671,29)	(15.865,26)	(7.428.536,55)
Dotaciones	(1.875.000,00)	(1.663,10)	(1.876.663,10)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(9.287.671,29)	(17.528,36)	(9.305.199,65)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	7.587.328,71	1.535,03	7.588.863,74
Saldos al 31 de diciembre de 2017	5.712.328,71	6.619,32	5.718.948,03

El epígrafe "Contrato de gestión" del detalle anterior se origina por la valoración de la transmisión por parte de Azora Capital, S.L. del contrato de gestión de Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. recibida como aportación no dineraria en el ejercicio 2013 (véanse Notas 1.a y 2.i).

En este contexto, la Sociedad ha procedido a evaluar la recuperabilidad del mismo realizando un test de deterioro del activo. Para la realización de dicho test, la Sociedad ha obtenido el valor actual de los flujos de caja que se obtendrían de la explotación del citado contrato de gestión. En relación con dicho análisis se ha contemplado que Lazora iniciará en su plan de negocio las desinversiones de activos de acuerdo con las condiciones generales del contrato de gestión y las específicas a cada proyecto de inversión. Los flujos de caja resultantes de la gestión del proyecto han sido descontados a una tasa razonable de riesgo financiero y de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que la sensibilidad del test permite desviaciones lo suficientemente importantes como para no identificar deterioro de valor alguno en el ejercicio 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, existen activos intangibles totalmente amortizados y en uso por importe de 14.796 euros (13.832 euros por este concepto a 31 de diciembre de 2016). A su vez, durante el ejercicio 2017 y 2016, no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a este epígrafe del balance del activo de la Sociedad.

9. Resto de activos

La composición del saldo de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Fianza alquiler oficinas	2.700,88	252,00
Hacienda pública deudora por IVA (Nota 13)	32.486,25	43.779,82
Anticipos y créditos al personal	2.726,97	30.074,30
Gastos anticipados	42.822,98	81.783,25
	80.737,08	155.889,37

La cuenta "Gastos anticipados" a 31 de diciembre de 2017 y 2016 del detalle anterior incluye, entre otros, las periodificaciones de las primas de seguros.

10. Deudas con particulares

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance, atendiendo a los criterios de clasificación y naturaleza, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se indica a continuación:

	Euros	
	2017	2016
Clasificación:		
Pasivos financieros a coste amortizado	1.714.339,86	1.012.765,82
	1.714.339,86	1.012.765,82
Naturaleza:		
Acreedores empresas del Grupo (Nota 17)	179.030,15	728.993,89
Acreedores por prestación de servicios	35.309,71	283.771,93
Remuneraciones pendientes de pago al personal (Nota 22)	1.500.000,00	-
	1.714.339,86	1.012.765,82

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo del capítulo "Acreedores empresas del Grupo" recoge, principalmente, 78.717,45 y 634.440,28 euros, respectivamente, de deudas a corto plazo con la sociedad dominante del grupo de consolidación fiscal, Azora Altus, S.A. surgidos a consecuencia de la integración en Régimen de Consolidación Fiscal de los resultados fiscales individuales aportados por la Sociedad (véase Nota 13 y 17). Adicionalmente, este epígrafe recoge al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 62.000,11 euros, en ambos ejercicios, correspondientes a la compra de mobiliario de oficina a Azora Altus, S.A. (véase Nota 17).

11. Resto de pasivos

La composición del saldo de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se indica a continuación:

	Euros	
	2017	2016
Administraciones Públicas (Nota 13)	355.903,66	105.870,25
Ingresos anticipados	-	135.681,64
	355.903,66	241.551,89

El epígrafe ingresos anticipados a 31 de diciembre de 2016 recogía la periodificación de la comisión de gestión percibida de Siresa Campus, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

12. Capital escriturado

Capital

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital social de la Sociedad está compuesto por 2.000.000 de acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos políticos y económicos, no existiendo restricciones estatutarias para su transmisibilidad y, asimismo, no cotizando en Bolsa.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2017 el Accionista Único de la Sociedad es Azora Capital, S.L., por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad tiene carácter de "Sociedad Anónima Unipersonal".

Reservas

La composición del saldo de este epígrafe del balance, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se muestra a continuación:

	Euros	
	2017	2016
Reservas:		
Reserva legal	400.000,00	400.000,00
Reserva voluntaria	7.875.933,42	9.734.972,94
	8.275.933,42	10.134.972,94

El 26 de abril de 2017, la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas aprobó repartir un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por importe de 1.875.000 euros. Dicho importe se encuentra totalmente desembolsado al cierre del ejercicio 2017.

Por su parte, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad de 11 de mayo de 2016 acordó repartir un dividendo extraordinario por importe de 1.875.000 euros con cargo a reservas de libre disposición. Dicho importe fue totalmente desembolsado durante el ejercicio 2016.

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades que obtengan beneficios en el ejercicio económico deberán destinar un 10% del mismo a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social, excepto cuando existan pérdidas acumuladas que hicieran que el patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra de capital social, en cuyo caso el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas y destinándose el 10% del beneficio restante a dotar la correspondiente reserva legal.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital social ya aumentado. Salvo para esta 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.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la reserva legal está íntegramente dotada.

13. Situación fiscal

La Sociedad optó por el régimen fiscal de los Grupos de Sociedades previsto en 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 sobre Sociedades, siendo sociedad dominante del correspondiente grupo consolidado Azora Altus, S.A., estando ésta obligada ante las autoridades fiscales a la presentación y liquidación del Impuesto.

El tipo de gravamen a efectos del Impuesto sobre beneficios es del 25%.

Dentro de las diferentes partidas que componen la liquidación, se establecen créditos y débitos intergrupo como consecuencia de la integración en Régimen Consolidado de los resultados fiscales individuales aportados por las diferentes sociedades que componen el Grupo Tributario, del que es sociedad dominante Azora Altus, S.A. Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad presenta un saldo de 78.717,45 euros (634.440,28 euros al 31 de diciembre de 2016), en concepto de cuenta a pagar con el Grupo, que se incluye en el epígrafe "Pasivos financieros a coste amortizado – Deudas con particulares" del balance (véase Nota 10).

Al 31 de diciembre de 2017, se registra un importe en concepto de IVA de 32.486,25 euros (43.779,82 euros al 31 de diciembre de 2016), que se incluyen en el epígrafe "Resto de Activos" del balance (véase Nota 9).

El saldo del capítulo "Resto de pasivos" del pasivo del balance incluye, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los siguientes saldos con las Administraciones Públicas (véase Nota 11):

	Euros	
	2017	2016
Retenciones por IRPF	306.403,17	65.092,43
Organismos de la Seguridad Social acreedores	49.500,49	40.777,82
	355.903,66	105.870,25

i. Desglose del gasto por impuesto sobre sociedades

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades, correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016, se muestra a continuación:

	Euros	
	2017	2016
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	4.227.044,55	3.305.684,24
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	(100,85)	(69,15)
Total gasto por impuesto	4.226.943,70	3.305.615,09

ii. Conciliación del resultado contable y de la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre beneficios correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016:

	Euros	
	2017	2016
Resultado contable antes de impuestos	16.939.301,36	13.221.575,57
Diferencias permanentes:		
Aumentos	80.066,00	-
Diferencias temporales:		
Aumentos	903,23	5.463,80
Disminuciones	-	(4.302,40)
Base imponible fiscal	17.020.270,59	13.222.736,97

Las diferencias permanentes del ejercicio 2017 se corresponden con gastos considerados fiscalmente como no deducibles, relativos a la donación realizada por la Sociedad a una fundación.

iii. Activos y pasivos fiscales

Los activos y pasivos fiscales reconocidos por la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

	Euros			
	Activos Fiscales Diferidos		Pasivos Fiscales Diferidos	
	2017	2016	2017	2016
Saldo al inicio del ejercicio	1.484,45	1.670,01	1.274,40	1.529,11
Amortización	(185,56)	(185,56)	(286,41)	(254,71)
Saldo al cierre del ejercicio	1.298,89	1.484,45	987,99	1.274,40

iii. Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto corriente sobre beneficios

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto corriente sobre beneficios correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Resultado contable antes de impuestos	16.939.301,36	13.221.575,57
Diferencia permanente	80.066,00	-
Cuota al 25%	4.254.841,84	3.305.393,89
Otros	124,96	221,20
Deducciones		
Bonificación a la cuota	(28.023,10)	-
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	4.226.943,70	3.305.615,09

iv. 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 inspecciones por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Son susceptibles de actuación inspectora por las autoridades fiscales para la Sociedad los últimos cuatro ejercicios en relación con el impuesto sobre beneficios y con el resto de los principales impuestos. 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 o a aplicar dichas deducciones.

14. Gestión del riesgo

Estructura de la gestión del riesgo. Coberturas

La Sociedad no tiene posiciones en productos derivados y no hace ninguna cobertura de su cartera de inversiones.

Exposición al riesgo

Dada la actividad de la Sociedad, el uso de instrumentos financieros está condicionado al cumplimiento del Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva (Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio) que establece que las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva invertirán sus recursos propios mínimos exigibles (de acuerdo con el artículo 100.1.a) del mencionado Reglamento), en activos líquidos o fácilmente convertibles en efectivo a corto plazo y no incluirán posiciones especulativas. Entre dichos activos se podrán encontrar, los señalados en el artículo 30.1.a) de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, los depósitos en entidades de crédito, las cuentas a la vista y las acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva, incluidas las que gestionen, siempre que tales Instituciones de Inversión Colectiva cumplan lo previsto en el artículo 48.1.c) y d), salvo la prohibición de invertir más de un 10% del patrimonio de la Institución de Inversión Colectiva en acciones o participaciones de otras Instituciones de Inversión Colectiva. El resto de los recursos propios podrán estar invertidos en cualquier activo adecuado para el cumplimiento de su fin social, entre los que se encontrarán las instituciones previstas en este reglamento,

las Entidades de Capital Riesgo y Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado siempre que la inversión se realice con carácter de permanencia (véase Nota 6).

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.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina en la posibilidad de pérdida derivada por el incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2017, no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito por acreditado.

Dada la naturaleza de los activos y las contrapartidas de la Sociedad, la exposición al riesgo de crédito no es significativa.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de tesorería y los activos líquidos equivalentes que muestra en su balance, detallada en la Nota 5.

Riesgo de mercado

Este riesgo proviene de la variación de los factores de riesgo -tipo de interés, tipo de cambio, renta variable y volatilidad de éstos- así como del riesgo de solvencia y de liquidez de los distintos productos con los que opera la Sociedad.

Algunos contratos de gestión de la Sociedad contemplan la posibilidad de resolución anticipada en caso de variaciones sustantivas en el accionariado del inversor o del Grupo Azora al que pertenece la Sociedad. Así, el contrato firmado con Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A. contempla la opción de resolución anticipada en el supuesto de pérdida de control de los accionistas de Azora Altus, S.A. Este contrato aporta 18.530.335,05 miles de euros en concepto de "Comisiones percibidas" a 31 de diciembre de 2017 (14.673.131,47 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), representando el 69% de dicho epígrafe durante el ejercicio 2017 (64% durante el ejercicio 2016) –véase Nota 21-.

Riesgo operacional

Este riesgo refleja la posible pérdida resultante de deficiencias o fallos de los procesos internos, recursos humanos o sistemas, o bien el derivado de situaciones externas. Se trata de sucesos que tienen una causa originaria puramente operativa, lo que los diferencia del resto de riesgos, y que podrían generar quebrantos para la Sociedad.

El objetivo de la Sociedad en materia de control y gestión del riesgo operacional se fundamenta en la identificación, prevención, valoración, mitigación y seguimiento de dicho riesgo.

La mayor exigencia para la Sociedad es identificar y eliminar focos de riesgo, independientemente de que hayan producido pérdidas o no. La medición también contribuye a la gestión, al permitir que se establezcan prioridades y jerarquicen las decisiones.

15. Gestión de Capital

La estrategia de gestión de los recursos propios de la Sociedad ha consistido en mantener, en todo momento, unos niveles de recursos propios superiores a los establecidos en el artículo 100.1 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (véase Nota 1-h).

16. Otras cuentas de orden

El saldo de este epígrafe recoge los importes representativos de derechos, obligaciones y otras situaciones jurídicas que en el futuro puedan tener repercusiones patrimoniales, así como aquellos otros saldos que se precisan para reflejar todas las operaciones realizadas por la Sociedad, aunque no comprometan su patrimonio.

A continuación, se muestra la composición del saldo de dicho epígrafe, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (véase Nota 21):

	Euros	
	2017	2016
Patrimonio Neto:		
Sociedades de Inversión Inmobiliarias:	592.687.168,16	617.577.004,56
Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	592.687.168,16	548.662.263,27
Siresa Campus, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	-	68.914.741,29
Patrimonio Neto:	1.847.264.756,19	1.570.007.507,91
Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (*)	1.662.151.323,11	1.560.572.647,18
Colón Viviendas, SOCIMI, S.A.	9.496.375,08	9.434.860,73
Tempore Properties, SOCIMI, S.A.	175.617.058,00	-
Total cuentas de orden:	2.439.951.924,35	2.187.584.512,47

(*) Incluye el patrimonio neto de Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes por importe de 658.745.273,03 y 488.529.824,09 euros en los ejercicios 2017 y 2016, respectivamente.

17. Partes vinculadas

El detalle de las principales saldos y operaciones con vinculadas, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
ACTIVO:		
PASIVO:		
Deudas con particulares (Véase Nota 10)	179.030,15	728.993,89
Total Pasivo:	179.030,15	728.993,89
PÉRDIDAS Y GANANCIAS:		
Azzam Vivienda, S.L.U.	337.447,31	322.710,75
Colón Viviendas, SOCIMI, S.A. (Véase Nota 21)	82.846,74	78.309,18
Total Pérdidas y Ganancias:	420.294,05	401.019,93

Adicionalmente, se consideran como operaciones con vinculadas el activo intangible generado por el traspaso durante el ejercicio 2013 por parte de Azora Capital, S.A. del contrato de gestión de Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. por importe de 15.000.000 euros (véase Nota 8) así como el activo material traspasado durante el ejercicio 2013 por parte de Azora Altus, S.A. por importe de 62.000,11 euros (véase Nota 10).

Las transacciones con Azzam Vivienda, S.L.U. se corresponden con los gastos asociados a la subcontratación de servicios inmobiliarios de ciertos vehículos gestionados por la Sociedad.

18. Arrendamientos

Las cuotas de arrendamiento mínimas anuales que tiene pactadas la Sociedad como arrendataria (sin incluir otros gastos repercutidos, en su caso, como suministros, gastos de comunidad, seguridad, impuestos y similares), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, que son anuales y renovables tácitamente, sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC, actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, ni el Impuesto sobre el Valor Añadido, son las siguientes:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Euros	
	2017	2016
Menos de un año	74.089,20	68.180,64
Entre uno y cinco años	27.701,32	28.408,60
Más de cinco años	-	-
	101.790,52	96.589,24

La totalidad de las cuotas por arrendamiento operativo corresponde al contrato de alquiler que la Sociedad tiene suscrito por el arrendamiento de sus oficinas. En este sentido, el vencimiento del citado contrato está fijado en abril 2018 prorrogable a abril 2019.

19. Intereses y rendimientos asimilados

Este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias comprende los intereses devengados durante el ejercicio 2017 y 2016 por todos los activos financieros cuyo rendimiento, implícito o explícito, se obtiene de aplicar el método del tipo de interés efectivo, con independencia de que se valoren por su valor razonable. Los intereses se registran por su importe bruto, sin deducir, en su caso, las retenciones de impuestos realizadas en origen.

Seguidamente se desglosa el origen de los intereses y rendimientos asimilados devengados por la Sociedad durante el ejercicio 2017 y 2016:

	Euros	
	2017	2016
Cuentas a la vista (Nota 5)	1.063,56	1.710,23
Otros	155,89	121,25
	1.219,45	1.831,48

20. Intereses y cargas asimiladas

Este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias comprende los intereses devengados en el ejercicio por todos los pasivos financieros con rendimiento, implícito o explícito que se obtienen de aplicar el método del tipo de interés efectivo, con independencia de que se valoren por su valor razonable.

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Gastos financieros	4.679,87	489,45
	4.679,87	489,45

21. Comisiones percibidas

Comprende el importe de todas las comisiones devengadas en el ejercicio, excepto las que formen parte integral del tipo de interés efectivo de los instrumentos financieros.

Según se indica en la Nota 1-a, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad tenía encomendadas la dirección y administración de cinco Sociedades.

Por estos servicios recurrentes la Sociedad cobra las siguientes comisiones:

Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

Comisión de gestión anual, calculada sobre el importe del inmovilizado bruto más existencias de la sociedad al cierre del semestre natural inmediatamente anterior a la fecha de devengo de la comisión, actualizado a Índice de Precios al Consumo.

Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Comisión de gestión anual calculada sobre el "net asset value" del Grupo al cierre del trimestre natural.

Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Comisión de gestión anual sobre el valor de los activos resultante de la última tasación (GAV – Gross Asset Value) realizada, emitida trimestralmente por un tasador oficial.

Colón Viviendas SOCIMI, S.A.

Comisión de gestión anual, calculada sobre el importe del inmovilizado bruto e Inmovilizado de la sociedad al cierre del semestre natural inmediatamente anterior a la fecha de devengo de la comisión, actualizado a Índice de Precios al Consumo.

Tempore Properties, SOCIMI, S.A.

Comisión de gestión anual, calculada sobre el valor de los activos resultante de la última tasación (GAV – Gross Asset Value) realizada que emita anualmente un tasador oficial, así como una comisión sobre las rentas brutas mensuales percibidas, ambas pagaderas mensualmente.

La totalidad del importe de la cifra de negocios proviene de sociedades que enmarcan su actividad dentro del territorio español.

El detalle, por sociedades, de los ingresos percibidos por comisiones devengadas durante los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:



	Euros		
	Patrimonio Neto	Comisiones Devengadas	Comisiones Pendientes de Cobro (*)
Ejercicio 2017:			
Sociedades gestionadas:			
Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	592.687.168,16	6.991.088,07	-
Colón Viviendas, SOCIMI, S.A.	9.496.375,08	82.846,74	-
Siresa Campus, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (**)	-	466.709,75	-
Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (***)	1.662.151.323,11	18.530.335,05	4.650.000,00
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes	-	895.820,00	232.800,00
Tempore Properties, SOCIMI, S.A. (****)	175.617.058,00	68.175,96	68.175,96
Totales	2.439.951.924,35	27.034.975,57	4.950.975,96
Ejercicio 2016:			
Sociedades gestionadas:			
Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	548.662.263,27	6.955.391,26	-
Colón Viviendas, SOCIMI, S.A.	9.434.860,73	78.309,18	-
Siresa Campus, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	68.914.741,29	544.590,36	-
Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (***)	1.560.572.647,18	14.673.131,47	4.357.621,24
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes	-	691.451,66	197.092,50
Totales	2.187.584.512,47	22.942.873,93	4.554.915,14

(*) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la comisión pendiente de cobro se registra en el epígrafe "Créditos a intermediarios financieros" del activo del balance (véase Nota 5).

(**) Sociedad gestionada por la Sociedad hasta noviembre 2017 (véase Nota 1).

(***) Incluye el patrimonio neto de Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes por importe de 658.745.273,03 y 488.529.824,09 euros en los ejercicios 2017 y 2016, respectivamente.

(****) Sociedad gestionada por la Sociedad desde noviembre 2017 (véase Nota 1).

22. Gastos de personal

a) Composición

La composición del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Sueldos y salarios	6.220.490,96	6.116.963,67
Seguridad Social	470.223,44	326.072,70
Otros gastos de personal	10.414,74	63.873,82
	6.701.129,14	6.506.910,19

El saldo de la cuenta "Sueldos y salarios" del detalle anterior incluye la retribución variable de los empleados de la Sociedad. Parte de este importe se encuentra pendiente de pago al cierre del ejercicio 2017, y se incluye en el saldo del epígrafe "Pasivos Financieros a Coste Amortizado – Deudas con particulares" del pasivo del balance (véase Nota 10).

b) Número de empleados

El número medio de empleados de la Sociedad, durante los ejercicios 2017 y 2016, así como la distribución por categorías profesionales y por sexo, al cierre de dichos ejercicios, se muestra a continuación:

	2017				2016			
	Empleados al cierre del ejercicio			Número Medio de Empleados	Empleados al cierre del ejercicio			Número Medio de Empleados
	Mujeres	Hombres	Total		Mujeres	Hombres	Total	
Directivos	5	8	13	10	1	8	9	5
Técnicos	2	8	10	10	2	7	9	6
Administrativos	13	7	20	19	13	6	19	19
	20	23	43	39	16	21	37	30

Durante los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no ha tenido personas empleadas con discapacidad igual o superior al 33%.

23. Gastos generales

a) Desglose

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Arrendamientos y cánones	73.577,79	79.960,91
Servicios profesionales	554.569,75	613.087,80
Primas de seguros	130.381,32	131.296,55
Servicios bancarios y similares	4.595,59	2.238,98
Publicidad, propaganda y RR.PP.	28.428,29	21.186,83
Suministros y mantenimiento	30.349,41	64.691,97
Otros servicios	609.592,85	334.639,66
TOTAL:	1.431.495,00	1.247.102,70

b) Otra información

Incluido en el saldo de la cuenta "Servicios de Profesionales Independientes", se recogen los honorarios satisfechos por la Sociedad a su auditor en concepto de auditoría del ejercicio 2017 y 2016, que han ascendido a 10.000,00 euros, en ambos ejercicios. No se han prestado servicios distintos de auditoría por parte del auditor o entidades vinculadas al mismo durante los ejercicios 2017 y 2016.

c) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12,87	9,86
Ratio de operaciones pagadas	12,87	7,83
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	39,86
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	1.382	1.042
Total pagos pendientes	-	71

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 desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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 el capítulo "Resto de pasivos" del pasivo del balance.

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.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2017 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.

**Azora Gestión,
Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

Informe de Gestión del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017

Entorno macroeconómico y situación de la Sociedad

En 2017 la economía española ha seguido mostrando un estimable dinamismo. Según los últimos datos disponibles, el Producto Interior Bruto ha registrado una tasa de crecimiento anual del 3,1%, que supera al previsto anteriormente, y que representa el tercer avance anual por encima de la media histórica desde 2007; el incremento del empleo se mantiene elevado, lo que permitirá reducir la tasa de paro en tres puntos. De otro lado, el déficit público sea situado por debajo del nivel objetivo del 3,2% del PIB. Finalmente, la inflación se cerrará en niveles superiores a los del anterior ejercicio, en torno al 2% frente al -0,2%, si bien la inflación subyacente se mantiene en niveles reducidos, y la balanza por cuenta corriente presentará de nuevo un saldo positivo debido al buen comportamiento de las exportaciones y a los ingresos proporcionados por el turismo. Como resumen, la economía española sigue desarrollando una intensa recuperación, superior a la media europea de su entorno, con un mejor equilibrio de sus magnitudes básicas que el experimentado en anteriores ciclos expansivos.

Los fundamentos de la economía española permiten confiar en la continuidad del crecimiento en los próximos años, aunque a un ritmo menor que el observado desde el inicio de la recuperación. Estas expectativas de desaceleración se sustentan en la moderación del impulso hasta ahora proporcionado por la política monetaria expansiva y los bajos precios del petróleo, así como en el agotamiento de la demanda doméstica contenida y en un efecto prácticamente neutral de la política fiscal. Las previsiones para 2018 siguen siendo de un crecimiento esperado del PIB del 2,6% y la creación de 860.000 nuevos puestos de trabajo en el bienio 2018/2019, lo que situaría la tasa de paro en el entorno del 13-14 % al final de 2019.

El sector inmobiliario español, en el que Azora Gestión desarrolla sus actividades de promoción y gestión de sociedades de inversión, ha continuado en 2017 el proceso de recuperación, no exento de riesgos, iniciado en 2014, tras seis años de severa recesión. Los diferentes segmentos del sector inmobiliario relacionados con la Sociedad -viviendas de protección pública en arrendamiento, edificios de oficinas en alquiler, hoteles y residencias universitarias- han tenido en su conjunto un comportamiento positivo, en términos de demanda, actividad y evolución de precios, si bien, todo ello condicionado a las exigencias de máxima competitividad de mercado y a una eficiente dirección en las áreas de gestión comercial, niveles de ocupación, mantenimiento y mejora de activos patrimoniales y control de costes internos.

En las actividades desarrolladas por la Sociedad, se debe destacar:

La mejora de los ingresos y resultados del ejercicio. En 2017, la Sociedad ha registrado unos ingresos de 27.034.975 euros y un resultado de explotación de 16.932.301 euros; el resultado del ejercicio se ha situado en 12.712.357 euros. En el balance de situación, el total activo asciende a 15.310.128 euros y el patrimonio neto a 13.238.291 euros.

La consolidación del proceso de reestructuración del grupo de sociedades gestoras Azora iniciado en 2013 y la ampliación del accionariado de la Sociedad con la incorporación en 2014 del Grupo industrial y financiero Canepa Iberia Holdings, S.A.R.L., de reconocido prestigio internacional en su trayectoria empresarial.

El desarrollo satisfactorio de los contratos de gestión corporativa asumidos con las sociedades inversoras. De especial relevancia, se destaca el contrato de gestión de servicios corporativos e inmobiliarios suscrito en marzo de 2014 con Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A., sociedad con accionariado internacional, cotizada en Bolsa desde marzo 2014, y cuya actividad principal es la adquisición y promoción de bienes inmuebles y la tenencia de participaciones en entidades SOCIMI e instituciones de inversión inmobiliaria. Asimismo, se señala el desarrollo satisfactorio del contrato de gestión suscrito en 2004 con Lazora SII, S.A., sociedad líder en el segmento de vivienda de protección pública para arrendamiento.

La definición, actualización e implantación de políticas corporativas y de sistemas de gestión de riesgos y control interno con el objetivo de alinearse con las mejores prácticas de gobierno corporativo y cumplimiento, todo ello en el exigente marco regulatorio de las sociedades cotizadas y de inversiones inmobiliarias.

Finalmente, con la finalidad de optimizar la prestación de servicios a las sociedades gestionadas, se subraya la reorganización de los recursos humanos y operativos concentrados en la sociedad Azzam Vivienda S.A. y la implantación de nuevos sistemas de gestión.

Evolución previsible de la Sociedad

En el futuro próximo, la Sociedad concentrará sus actividades en el desarrollo de los contratos de gestión, realizando en determinados proyectos los procesos de desinversión de acuerdo con los planes de negocio establecidos, la adecuación de los recursos humanos y operativos a las exigencias de las obligaciones asumidas, y la identificación de nuevas oportunidades de extender sus servicios profesionales de gestión corporativa.

Asimismo, continuará implementando y mejorando las políticas de gobierno corporativo y control de riesgos e información financiera, en cumplimiento de las diferentes normas regulatorias.

Investigación y Desarrollo

Nada que reseñar dado el objeto social de la Sociedad.

Adquisición de acciones propias

La Sociedad no ha operado con acciones propias durante el ejercicio 2017.

Hechos posteriores

En los meses transcurridos de 2018, hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido en la memoria o que modifique o afecte significativamente a estas cuentas anuales.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de lo previsto en la ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la sociedad Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U. formuló con fecha 15 de marzo de 2018 las anteriores Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, extendidas en 39 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por el Secretario del Consejo y, en prueba de conformidad, firman a continuación:

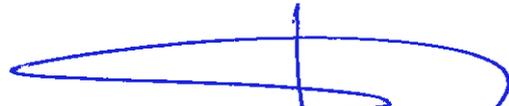


Baztán Consultores, S.L.

(Presidente. Representada por Doña M^a
Concepción Osácar Garaicoechea)



Don Javier Picón García de Leániz
Consejero



Hermanos Becquer 10, S.L

(Vicepresidente primero. Representada
por Don Fernando Gumuzio Iñiguez de
Onzoño)