

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

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

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 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 1.b.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reconocimiento de ingresos por 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 inmobiliarias y de entidades de capital riesgo, lo 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, 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 las Instituciones de Inversión Colectiva inmobiliarias y entidades de capital riesgo 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 inmobiliarias y entidades de capital riesgo 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 19 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 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 01/23/01616

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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



Ignacio Alcaraz Elorrieta

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20687

24 de marzo de 2023

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

AZORA GESTIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Notas de la 1 a 24)

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2022	31/12/2021	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Tesorería		-	-	Deudas con Intermediarios financieros o particulares	Nota 11	2.680	3.134
Caja		-	-	Préstamos y créditos		-	-
Bancos		-	-	Comisiones a pagar		-	-
				Acreeedores por prestaciones de servicios		115	61
Créditos a intermediarios financieros o particulares	Nota 6	9.729	7.474	Acreeedores empresas del grupo		1.355	975
Depósitos a la vista		6.495	6.265	Remuneraciones pendientes de pago al personal		1.210	2.098
Depósitos a plazo		-	-	Otros acreeedores		-	-
Adquisición temporal de activos		-	-	Ajustes por valoración: intereses devengados no vencidos		-	-
Deudores por comisiones pendientes		3.234	1.209	Derivados		-	-
Deudores por operaciones de valores		-	-	Opciones		-	-
Deudores empresas del grupo		-	-	Otros contratos		-	-
Deudores depósitos de garantía		-	-	Pasivos subordinados		-	-
Otros deudores		-	-	Préstamos participativos		-	-
Activos dudosos		-	-	Otros pasivos		-	-
Ajustes por valoración		-	-	Provisiones para riesgos		-	-
Valores representativos de deuda		-	-	Provisiones para pensiones y obligaciones similares		-	-
Deuda Pública cartera interior		-	-	Provisiones para impuestos y otras contingencias legales		-	-
Deuda Pública cartera exterior		-	-	Provisiones para otros riesgos		-	-
Valores de renta fija cartera interior		-	-	Pasivos fiscales	Nota 13	592	1.145
Valores de renta fija cartera exterior		-	-	Corrientes	Nota 13.i	592	1.145
Activos financieros híbridos		-	-	Diferidos		-	-
Activos dudosos		-	-	Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Ajustes por valoración		-	-	Periodificaciones		-	-
Inversiones vencidas pendientes de cobro		-	-	Comisiones y otros productos cobrados no devengados		-	-
Acciones y participaciones		3.649	3.726	Gastos devengados no vencidos		-	-
Acciones y participaciones en cartera interior	Nota 5	1	1	Otras periodificaciones		-	-
Acciones y participaciones en cartera exterior		-	-	Otros pasivos		-	-
Participaciones	Nota 7	3.648	3.725	Administraciones Públicas		-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto		-	-	Saldo por operaciones de arrendamiento financiero		-	-
Provisiones por deterioro de valor de acciones y participaciones		-	-	Desembolsos pendientes en suscripción de valores		-	-
Derivados		-	-	Otros pasivos		-	-
Opciones compradas		-	-			-	-
Otros instrumentos		-	-			-	-
Contratos de seguros vinculados a pensiones		-	-			-	-
Inmovilizado material	Nota 8	33	38			-	-
De uso propio		33	38			-	-
Inmuebles de inversión		-	-			-	-
Inmovilizado material mantenido para la venta		-	-			-	-
Provisiones por deterioro de valor de los activos materiales		-	-			-	-
Activos Intangibles	Nota 9	626	1.536			-	-
Fondo de Comercio		-	-			-	-
Aplicaciones informáticas		-	-			-	-
Otros activos intangibles		626	1.536			-	-
Provisiones por deterioro de valor de los activos intangibles		-	-			-	-
Activos fiscales		-	-			-	-
Corrientes		-	-			-	-
Diferidos		-	-			-	-
Periodificaciones	Nota 10	63	59			-	-
Gastos anticipados		63	59			-	-
Otras periodificaciones		-	-			-	-
Otros activos	Nota 10	53	-			-	-
Anticipos y créditos al personal		-	-			-	-
Accionistas por desembolsos exigidos		-	-			-	-
Fianzas en garantía de arrendamientos		-	-			-	-
Otros activos		53	-			-	-
TOTAL ACTIVO		14.153	12.833	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		14.153	12.833
Cuentas de orden		-	-			-	-
Cuentas de riesgo y compromiso		-	-			-	-
Otras cuentas de orden	Nota 16	1.495.798	1.255.624			-	-

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2022.

AZORA GESTIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (NOTAS 1 A 24)

(Miles de euros)

DEBE	Nota	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	HABER	Nota	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Intereses y cargas asimiladas de los pasivos financieros		-	-	Intereses, dividendos y rendimientos asimilados de los activos financieros		-	-
Intereses		-	-	Intermediarios financieros		-	-
Pasivos subordinados		-	-	Deuda pública interior		-	-
Rectificaciones de los costes por intereses por operaciones de cobertura		-	-	Deuda pública exterior		-	-
Remuneraciones de capital con características de pasivo financiero		-	-	Valores de renta fija interior		-	-
Otros intereses		-	-	Valores de renta fija exterior		-	-
Comisiones y corretajes satisfechos	Nota 20	-	2.031	Dividendos de acciones y participaciones		-	-
Comisiones de comercialización		-	2.031	Rectificación de los productos financieros por operaciones de cobertura		-	-
Servicios vinculados con la gestión de IIC inmobiliarias		-	-	Otros intereses y rendimientos		-	-
Operaciones con valores		-	-	Comisiones recibidas	Nota 19	17.954	27.135
Operaciones con instrumentos derivados		-	-	Comisiones de gestión de Fondos de Inversión financieros		-	-
Comisiones pagadas por delegación de gestión		-	-	Comisiones de suscripción y reembolso de Fondos de Inversión financieros		-	-
Comisiones pagadas por asesoramiento		-	-	Comisiones de gestión de Sociedades de Inversión de Capital Variable		-	-
Comisiones retrocedidas		-	-	Comisiones de gestión de IIC inmobiliarias		7.616	14.199
Comisiones pagadas a representantes/agentes		-	-	Comisiones de gestión de IIC de inversión libre		-	-
Otros comisiones		-	-	Comisiones de gestión de IIC de inversión libre		-	-
Pérdidas por operaciones financieras		-	-	Comisiones de suscripción y reembolso de IIC de inversión libre		-	-
Deuda Pública interior		-	-	Comisiones de gestión de IIC de IIC de inversión libre		-	-
Deuda Pública exterior		-	-	Comisiones de suscripción y reembolso de IIC de IIC de inversión libre		-	-
Valores de renta fija interior		-	-	Comisiones de gestión de IIC extranjeras		-	-
Valores de renta fija exterior		-	-	Comisiones de gestión de entidades de capital riesgo		10.338	12.936
Acciones y participaciones cartera interior		-	-	Comisiones de gestión discrecional de carteras		-	-
Acciones y participaciones cartera exterior		-	-	Servicios de asesoramiento		-	-
Derivados		-	-	Servicios de custodia y administración de participaciones y acciones		-	-
Rectificaciones de pérdidas por operaciones de cobertura		-	-	Servicios de comercialización de participaciones y acciones		-	-
Otras pérdidas		-	-	Otras comisiones		-	-
Pérdidas por diferencias de cambio		-	-	Servicios de RTO		-	-
Gastos de personal	Nota 21	6.177	8.209	Ganancias por operaciones financieras		-	-
Sueldos y cargas sociales		6.085	8.201	Deuda Pública interior		-	-
Dotaciones y aportaciones a fondos de pensiones		-	-	Deuda Pública exterior		-	-
Indemnizaciones por despidos	Nota 2.p	92	8	Valores de renta fija interior		-	-
Gastos de formación		-	-	Valores de renta fija exterior		-	-
Retribuciones a los empleados basadas en instrumentos de capital		-	-	Acciones y participaciones cartera interior		-	-
Otros gastos de personal		-	-	Acciones y participaciones cartera exterior		-	-
Gastos generales	Nota 22	951	885	Derivados		-	-
Inmuebles e instalaciones		215	209	Rectificaciones de pérdidas por operaciones de cobertura		-	-
Sistemas informáticos		-	-	Otras ganancias		-	-
Publicidad y representación		-	23	Ganancias por diferencia de cambio		-	-
Servicios de profesionales independientes		452	500	Otros productos de explotación		-	-
Servicios administrativos subcontratados		-	-	Ingresos por alquiler de edificios en propiedad		-	-
Otros gastos		284	153	Ingresos por alquiler de equipos informáticos y software		-	-
Contribuciones e impuestos		-	-	Otros productos de explotación		-	-
Amortizaciones	Notas 8 y 9	920	924	Recuperaciones de valor de los activos deteriorados		-	-
Inmovilizado material de uso propio		10	13	Créditos y otros activos financieros de renta fija		-	-
Inversiones inmobiliarias		-	-	Instrumentos de capital		-	-
Activos intangibles		910	911	Inmovilizado material		-	-
Otras cargas de explotación		137	186	Activos intangibles		-	-
Tasas en registros oficiales	Nota 2.g	6	6	Resto		-	-
Otros conceptos		131	180	Recuperación de provisiones para riesgos		-	-
Pérdidas por deterioro de valor de los activos		-	-	Provisiones por actas fiscales y similares		-	-
Créditos y otros activos financieros de renta fija		-	-	Otras provisiones		-	-
Instrumentos de capital		-	-	Otras ganancias		-	-
Inmovilizado material		-	-	En activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Activos intangibles		-	-	Por venta de activos no financieros		-	-
Resto		-	-	Por venta de participaciones GAM		-	-
Dotaciones a provisiones para riesgos		-	-	Diferencia negativa en combinaciones de negocios		-	-
Provisiones para impuestos y otras contingencias legales		-	-	Otras ganancias		-	-
Otras provisiones		-	-	Impuesto sobre el beneficio del periodo	Notas 13.iii y 13.iv	2.442	3.725
Otras pérdidas		-	-	Resultado de actividades interrumpidas (beneficios)		-	-
En activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-	Resultado de actividades interrumpidas (pérdidas)		-	-
Por venta de activos no financieros		-	-	Resultado neto del periodo. Beneficios.		7.327	11.175
Por venta de participaciones GAM		-	-	TOTAL DEBE		17.954	27.135
Otras pérdidas		-	-	TOTAL HABER		17.954	27.135

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2022.

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 2022 (NOTAS 1 A 24)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de euros)

	Nota	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	7.327	11.175
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		-	-
Otros ingresos/gastos		-	-
Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
Efecto impositivo		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		-	-
Otros ingresos/gastos		-	-
Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		7.327	11.175

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2022.

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 2022
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (NOTAS 1 A 24)

(Miles de euros)

	Capital		Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Dividendos a cuenta y aprobados	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Ajustes por valoración en patrimonio neto	Total Patrimonio Neto
	Emitida y suscrita	Capital pendiente de desembolso no exigido									
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	2.000	-	3.319	-	2.060	-	-	(1.000)	-	-	6.379
Ajustes por cambios de criterio 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2021	2.000	-	3.319	-	2.060	-	-	(1.000)	-	-	6.379
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	11.175	11.175	-	-	-	-	-	11.175
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(8.000)	-	-	(8.000)
Operaciones con acciones y participaciones en patrimonio propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	60	-	(2.060)	-	-	1.000	-	-	(1.000)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	2.000	-	3.379	-	11.175	-	-	(8.000)	-	-	8.554
Ajustes por cambios de criterio 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2022	2.000	-	3.379	-	11.175	-	-	(8.000)	-	-	8.554
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	7.327	7.327	-	-	-	-	-	7.327
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(2.500)	-	-	(2.500)
Operaciones con acciones y participaciones en patrimonio propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	675	-	(11.175)	-	-	8.000	-	-	(2.500)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	4.054	-	7.327	-	-	(2.500)	-	-	8.881
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	2.000	-	4.054	-	7.327	-	-	(2.500)	-	-	10.881

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2022.

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 2022 (NOTAS 1 A 24)

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		5.158	10.334
Resultado del ejercicio antes de impuestos		9.769	14.900
Ajustes al resultado		920	(2.484)
Amortizaciones	Notas 8 y 9	920	924
Pérdida/Recuperación neta por deterioro de valor de los activos		-	-
Dotaciones/Recuperaciones netas a provisiones para riesgos		-	-
Imputación de subvenciones		-	-
Pérdidas/Ganancias netas por operaciones financieras		-	-
Diferencias de cambios		-	-
Otros ingresos y gastos		-	(3.408)
Aumento (Disminución) neta en los activos y pasivos de explotación		(3.531)	1.598
Créditos a intermediarios financieros o particulares	Nota 6	(2.025)	232
Otros activos	Nota 10	(57)	7
Deudas con intermediarios financieros o particulares		-	-
Otros pasivos	Nota 13.i	(1.449)	1.359
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.000)	(3.680)
Pago de intereses		-	-
Cobros de dividendos		-	-
Cobros de intereses		-	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre Beneficios		(2.000)	(3.680)
Otros cobros (pagos)		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		72	120
Pagos por inversiones		(5)	(13)
Participaciones		-	-
Activos intangibles		-	(5)
Inmovilizado material	Nota 8	(5)	(8)
Otros activos financieros		-	-
Otros activos		-	-
Cobros por desinversiones		77	133
Participaciones	Nota 7	77	133
Activos intangibles		-	-
Inmovilizado material		-	-
Otros activos financieros		-	-
Otros activos		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		(5.000)	(9.000)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	-
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
Amortización de instrumentos de patrimonio		-	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	-
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	-
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	-
Emisión de otras deudas		-	-
Devolución y amortización de obligaciones y otros valores negociables		-	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	-
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	-
Devolución y amortización de otras deudas		-	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(5.000)	(9.000)
Dividendos		(5.000)	(9.000)
Remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV):		-	-
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV):		230	1.454
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	Notas 6	6.265	4.811
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	Notas 6	6.495	6.265

Las Notas 1 a 24 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 terminado el
31 de diciembre de 2022

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.

Con fecha 9 de marzo de 2012 la Sociedad fue inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) 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.

El objeto social de la Sociedad, tal y como se indica en los estatutos sociales, comprende el ejercicio de las siguientes actividades:

- a. La gestión de inversiones, el control y la gestión de riesgos, la administración, representación y gestión de suscripciones y reembolsos de Instituciones de Inversión Colectiva (IIC):
 - la gestión discrecional e individualizada de carteras de inversiones, incluidas las pertenecientes a fondos de pensiones, en virtud de un mandato otorgado por los inversores o persona legalmente autorizada, siempre que tales carteras incluyan uno o varios instrumentos financieros;
 - la administración, representación y gestión de Entidades de Capital Riesgo (ECR), Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (EICC), de Fondos de Capital Riesgo Europeos (FCRE), y de Fondos de Emprendimiento Social Europeos (FESE), en los términos establecidos por la normativa vigente; y
 - la comercialización de acciones o participaciones de IIC, ECR, EICC, FCRE y FESE, ya sea directamente, mediante agentes o apoderados o mediante entidades autorizadas para la prestación de servicios de inversión.
- b. Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar las siguientes actividades complementarias:
 - el asesoramiento sobre inversiones en uno o varios instrumentos financieros;
 - la custodia y administración de las participaciones de los fondos de inversión y, en su caso, de las acciones de las sociedades de inversión de los FCRE y FESE; y
 - la recepción y transmisión de órdenes de clientes en relación con uno o varios instrumentos financieros.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

En particular, al 31 de diciembre de 2022, el programa de actividades de la Sociedad recoge:

- a. La gestión de inversiones, el control y la gestión de riesgos, la administración, representación y gestión de suscripciones y reembolsos de FII y SII;
- b. La administración, representación y gestión de ECRy EICC;
- c. La comercialización de acciones o participaciones de IIC propias y ECR.

Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar la siguiente actividad complementaria:

- a. La gestión discrecional e individualizada de carteras de inversiones, incluidas las pertenecientes a fondos de pensiones, en virtud de un mandato otorgado por los inversores o persona legalmente autorizada.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Villanueva 2 C, Escalera 1, 1º 7A, de Madrid.

Desde el ejercicio 2013, Azora Capital, S.L. (en adelante, "Azora Capital") es el Accionista Único de la Sociedad en virtud de la operación de venta de acciones de la Sociedad descrita en las cuentas anuales del citado ejercicio y realizada con la correspondiente aprobación de la CNMV.

En el ejercicio 2013, Azora Capital aportó a la Sociedad los activos y pasivos integrantes del negocio de prestación de servicios de gestión a Nestar Residencial, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (anteriormente denominada Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A)(en adelante, "Nestar Residencial"), 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.

En el ejercicio 2019 Azora Capital constituyó, Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. (en adelante, "FCR"), habiéndose inscrito el mismo en la CNMV con fecha 28 de noviembre 2019 y estando encomendada la gestión y representación del mismo a la Sociedad. Con fecha 9 de junio de 2020 se produjo la entrada en el capital del FCR de determinados inversores internacionales y la correspondiente dilución en el accionariado de Azora Capital. Asimismo, a partir de dicha fecha, la Sociedad comenzó a percibir comisiones relacionadas con la gestión del FCR.

A 31 diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad gestiona Nestar Residencial y el FCR.

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad forma parte del Grupo Azora. Su Accionista Único es Azora Capital, constituida en Madrid, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas de Azora Capital se depositan en el Registro Mercantil de Madrid y su formulación se realiza dentro del plazo legal establecido. Las cuentas anuales consolidadas de Azora Capital del ejercicio 2022 serán formuladas por el Consejo de Administración de Azora Capital en la reunión que tendrá lugar el 23 de marzo de 2023 y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas previendo que serán aprobadas sin modificación alguna.

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 1/2021, de 25 de marzo, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales y estados financieros de las Empresas de Servicios de Inversión y sus grupos consolidables, Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva y Sociedades Gestoras de Entidades de Tipo Cerrado y otras normas de obligado cumplimiento aprobadas por la CNMV; el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado, entre otros, por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021 y, en lo no previsto en estas, la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España.
- 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.

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

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 2022 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 23 de marzo de 2023, 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 2021 fueron aprobadas por el Accionista Único de la Sociedad el 22 de marzo de 2022.

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).
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 2-C)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, 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 aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

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

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

f) Impacto medioambiental

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

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, esta no tiene 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, lo que no necesariamente significa que los riesgos y oportunidades de sostenibilidad en las decisiones o, en su caso, asesoramiento de inversión en el marco de su actividad, descrita en el apartado a) de esta nota, no puedan llegar a ser significativos.

g) Comisión Nacional del Mercado de Valores

La Sociedad está regulada por la CNMV. Los importes satisfechos en concepto de tasas al organismo regulador durante el ejercicio 2022 y 2021, han ascendido a 6 y 6 miles euros, respectivamente, que se incluyen en el capítulo "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 1082/2012, 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 miles de euros para las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva.
 - 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 CNMV, 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 estas 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. Los gastos de estructura comprenderán: los gastos de personal, los gastos generales, contribuciones e impuestos, amortizaciones y otras cargas de explotación.

Al 31 de diciembre de 2022 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.

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 2022 la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en el Real Decreto 1082/2012.

i) Información cuantitativa y cualitativa derivados del actual entorno macroeconómico

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

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

En este contexto, aun teniendo en cuenta la complejidad y riesgo geopolítico de esta situación, la Sociedad ha realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible, evaluando las consecuencias de este hecho en las operaciones futuras de la Sociedad. Hasta la fecha, dichos impactos no han sido significativos en la medida en que la actividad de la Sociedad y las sociedades gestionadas no están expuestas directamente a los mismos, si bien un empeoramiento de las principales variables macroeconómicas podría afectar tanto a los posibles clientes como al valor de los activos y participaciones de la Sociedad. De esta forma, se han establecido distintos planes de contingencia con el fin de minimizar los impactos que el actual entorno económico pueda tener en los resultados operacionales de la Sociedad.

j) Hechos posteriores

Con fecha 3 de marzo de 2023 la Sociedad ha comenzado la gestión del vehículo Azora Multifamily SICC, S.A.U.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2022 no se ha producido ningún hecho adicional 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 2022 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 1/2021, de 25 de marzo, de la CNMV y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007:

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 están 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 1/2021 de la CNMV, de 25 de marzo, existan 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 este 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.

Los activos financieros se desglosan en función de su valoración en los siguientes capítulos del balance:

- Tesorería: saldos en efectivo y, en su caso, saldos deudores con disponibilidad inmediata en el Banco de España y otros bancos centrales.
- Créditos a intermediarios financieros o particulares: incluye, en su caso, cuentas y depósitos a la vista y a plazo, comisiones pendientes de cobro, adquisiciones temporales de activos (operaciones simultáneas) y saldos deudores con empresas del Grupo al que, en su caso, pertenece la Sociedad. Cada uno de los activos incluidos se desglosan en el balance según su naturaleza, incluyéndose, en su caso, los intereses devengados y no vencidos y las provisiones por deterioro de valor de créditos en el epígrafe "Ajustes por valoración". La totalidad de estos activos se incluyen, a efectos de su valoración, en la categoría de "Activos financieros a coste amortizado".
- Acciones y participaciones:

- Acciones y participaciones en cartera interior/externa: incluye, en su caso, instrumentos financieros emitidos por otras entidades, tales como acciones y cuotas participativas o participación en fondos y sociedades de inversión colectiva, que tienen la naturaleza de instrumentos de capital para el emisor, salvo que se trate de participaciones en entidades dependientes, multigrupo y asociadas. La totalidad de estos activos se incluyen, en su caso, a efectos de su valoración, en las categorías de "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias" y/o "Activos financieros a coste".
- Participaciones: incluye, en su caso, las inversiones de la Sociedad en empresas dependientes, multigrupo o asociadas, descritas en la Nota 2.a. A efectos de su valoración, la totalidad de estos activos se incluyen en la categoría de "Activos financieros a coste".

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.

Los pasivos financieros se desglosan en función de su valoración en el capítulo del balance "Pasivos financieros a coste amortizado".

Los pasivos financieros se desglosan en función de su presentación en el siguiente epígrafe del balance:

- Deudas con intermediarios financieros o particulares: incluye, en su caso, saldos acreedores por obligaciones pendientes de pago a intermediarios financieros y particulares, tales como deudas por comisiones pendientes de pago, deudas con empresas del Grupo al que, en su caso, pertenece la Sociedad, remuneraciones al personal pendientes de pago y otros acreedores. Cada uno de los pasivos incluidos se desglosan en el balance según su naturaleza, incluyéndose, en su caso, los intereses devengados y no vencidos en el epígrafe "Ajustes por valoración: intereses devengados no vencidos". La totalidad de estos pasivos se incluyen, a efectos de su valoración, como "Pasivos financieros a coste amortizado".

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

i. Valoración de los activos financieros

Los activos financieros se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

- Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría, en su caso, las siguientes inversiones:
 - instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas;
 - instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones;
 - activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado;
 - aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares;
 - préstamos participativos con intereses de carácter contingente;
 - activos financieros que deberían

clasificarse en la siguiente categoría (Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias) pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Valoración inicial

Los activos financieros se valoran, en términos generales, inicialmente, al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

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

Valoración posterior

- Activos financieros a coste amortizado: los activos financieros clasificados, a efectos de su valoración, en esta categoría se valorarán por su coste amortizado, imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que se valoren inicialmente por su valor nominal continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

El coste amortizado de un instrumento financiero es el importe al que inicialmente fue valorado un activo financiero o un pasivo financiero, menos los reembolsos de principal que se hubieran producido, más o menos, según proceda, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante la utilización del método del tipo de interés efectivo, de la diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento y, para el caso de los activos financieros, menos cualquier reducción de valor por deterioro que hubiera sido reconocida, ya sea directamente como una disminución del importe del activo o mediante una cuenta correctora de su valor.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras; en su cálculo se incluirán las comisiones financieras que se carguen por adelantado en la concesión de financiación.

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

ii. Valoración de los pasivos financieros

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

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría, excepto cuando, en su caso, deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, de acuerdo con los criterios incluidos en el párrafo siguiente.
- b. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye, en su caso, los pasivos financieros mantenidos para negociar. Asimismo, se incluyen en esta categoría los pasivos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

Valoración inicial

Los pasivos financieros se valoran, en términos generales, inicialmente, al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

- Pasivos financieros a coste amortizado: los pasivos financieros clasificados, a efectos de su valoración, en esta categoría se valorarán por su coste amortizado (tal y como éste ha sido definido en el apartado b.i anterior), imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo (tal y como éste ha sido definido en el apartado b.i anterior). No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que se valoren inicialmente por su valor nominal continuarán valorándose por dicho importe.

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 2022, 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

Deterioro

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

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

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

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a estos activos financieros, el proceso de evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de estos activos se lleva a cabo individualmente para la totalidad de los activos financieros valorados a su coste amortizado.

- Activos financieros a coste: el importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcularán, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

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

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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) Activo material

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 capítulo "Pérdidas por Deterioro del Resto de Activos – Activos Materiales" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Al 31 de diciembre de 2022 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 incurrían.

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 2022, los activos intangibles de la Sociedad son de vida útil definida y corresponden a aplicaciones informáticas adquiridas a título oneroso y al activo intangible generado por la adquisición del contrato de gestión de Nestar Residencial (anteriormente denominada Lazora) por parte de Azora Capital (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, esto es, 3 años para las aplicaciones informáticas y la duración del contrato, para el contrato de gestión.

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 capítulo "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, 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, fianzas y otros activos.

El capítulo "Resto de Pasivos" recoge el importe de las obligaciones a pagar, con naturaleza de pasivos financieros, no incluidos en otras categorías.

l) Provisiones y contingencias

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, dividendos y rendimientos asimilados" e "Intereses y cargas

asimiladas” de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente, en función de su periodo 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 “Dividendos de acciones y participaciones” 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, de sociedades inmobiliarias y de Entidades de Capital Riesgo, se incluyen en el saldo del capítulo “Comisiones percibidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 19). 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.

Adicionalmente, ciertos contratos de gestión prevén la posibilidad de remunerar a la Sociedad con unos honorarios de incentivo, cuando se alcancen en un momento concreto uno o varios parámetros de rentabilidad. Dado que el importe correspondiente no puede ser estimado con fiabilidad hasta el momento en que se cumplan estos parámetros, es en dicho momento, cuando la Sociedad procede a su registro como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Las comisiones satisfechas en concepto de comercialización de Instituciones de Inversión Colectiva y Entidades de Capital Riesgo, de delegación de administración, y de captación de inversiones se incluyen en el capítulo “Comisiones satisfechas” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 20). En la medida en que 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 los 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 19 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 los ejercicios 2022 y 2021 las indemnizaciones por despido llevadas a cabo por la Sociedad han ascendido a 92 miles de euros y 8 miles de euros, respectivamente, registrados en el capítulo “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En opinión de los Administradores de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022 no existían razones que hicieran necesaria la contabilización de una provisión adicional por este concepto a dicha fecha.

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 solo 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 Capital (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 las partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser distribución de resultados, operaciones con instrumentos de capital propio, 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 6).

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 2022 y 2021, la Sociedad no ha mantenido saldos 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 el artículo 67 de la Ley 35/2033, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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 2021 fue aprobada por decisión del Accionista Único el 22 de marzo de 2022.

La propuesta de distribución del beneficio de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2022, que su Consejo de Administración propondrá a su Accionista Único para su aprobación, se muestra a continuación:

	Miles de euros
A reservas voluntarias	827
A dividendo a cuenta	2.500
A dividendo complementario	4.000
Beneficio neto de la Sociedad	7.327

Durante el ejercicio 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado repartir un dividendo a cuenta en la reunión celebrada el 7 de junio de 2022 por importe de 2.500 miles de euros, que figura registrado en el epígrafe "Menos: Dividendos a cuenta y aprobados" del Patrimonio neto del balance al 31 de diciembre de 2022. Dicho importe se encontraba totalmente desembolsado al cierre del ejercicio 2022.

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:

	Miles de Euros
	07/06/2022
Beneficio antes de impuestos:	4.424
Previsión Impuesto de Sociedades	(1.106)
Beneficio después de Impuestos:	3.318
Dotación a reserva legal	-
Cantidad máxima a distribuir	3.318
Cantidad propuesta a distribuir	2.500
Previsión de tesorería del periodo comprendido 8 de junio de 2022 y 7 de junio de 2023:	
Saldos de tesorería al 8 de junio de 2022	4.774
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	3.243
- Cobros proyectados	21.512
- Pagos proyectados	(18.269)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-
Pago dividendo a cuenta propuesto a distribuir	(2.500)
Saldo de tesorería proyectada al 7 de junio de 2023	5.517

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:



	Miles de euros	
	2022	2021
Resultado neto del ejercicio	7.327	11.175
Número medio ponderado de acciones en circulación (Nota 12)	2.000	2.000
Beneficio básico por acción (euros/acción)	3,66	5,59

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 2022 no existían acciones ordinarias con efecto dilusivo, por lo que el beneficio coincide con el básico por acción.

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

Las remuneraciones percibidas por los miembros de Consejo de Administración durante el ejercicio 2022 ascienden a 80 miles de euros (80 miles de euros durante el ejercicio 2021), registradas en el capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y 2021 está formado por 2 mujeres y 2 hombres.

La Alta Dirección de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y 2021 está formada por 2 mujeres y 4 hombres.

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

Ejercicio 2022

	Nº Personas	Miles de Euros					
		Retribuciones Fijas y Variables	Dietas	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Alta Dirección	6	2.420	-	-	-	-	-

Ejercicio 2021

	Nº Personas	Miles de Euros					
		Retribuciones Fijas y Variables	Dietas	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Alta Dirección	6	3.718	-	-	-	-	-

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

En los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no ha satisfecho importe alguno por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores, el cual ha sido satisfecho por Azora Capital. El importe satisfecho por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2022 ha ascendido a 61 miles de euros (55 miles de euros en el ejercicio 2021).

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 2022, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ni sus personas vinculadas han comunicado a la Sociedad que hayan 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. Acciones y participaciones en cartera interior

a) Desglose

La composición de los saldos de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021, atendiendo a la clasificación, cotización, moneda y naturaleza se indica a continuación:

	Miles de euros	
	2022	2021
Clasificación:		
Acciones y participaciones en cartera interior	1	1
	1	1
Cotización:		
No cotizados	1	1
	1	1
Moneda:		
Miles de euros	1	1
	1	1
Naturaleza:		
Acciones del Fondo de Garantía de Inversiones, S.A.	1	1
	1	1

b) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a los saldos de este epígrafe.

6. Crédito a intermediarios financieros o particulares

a) Desglose

La composición de los saldos de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021, atendiendo a la clasificación, naturaleza y moneda de las operaciones se indica a continuación:

	Miles de euros	
	2022	2021
Clasificación:		
Inversiones crediticias	9.729	7.474
	9.729	7.474
Naturaleza:		
Depósitos a la vista	6.495	6.265
Deudores por comisiones pendientes	3.234	1.209
	9.729	7.474
Moneda:		
Miles de euros	9.729	7.474
	9.729	7.474

El epígrafe "Depósitos a la vista" recoge el importe de las cuentas corrientes con entidades financieras.

El epígrafe "Deudores por comisiones pendientes" recoge el importe de las comisiones pendientes de cobro por la actividad de gestión de la Sociedad al cierre del ejercicio 2022 por importe de 3.074 miles de euros (véanse Notas 17 y 19) y cuentas por cobrar con FCR, Nestar Residencial, Azora Capital, Azzam Vivienda, S.L.U. (en adelante "Azzam Vivienda") y otros por importe de 94, 13, 32, 2 y 19 miles de euros, respectivamente (véase Nota 17). A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la totalidad de las comisiones pendientes de cobro mencionadas anteriormente han sido cobradas.

b) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a los saldos de este epígrafe.

7. Participaciones

La composición del saldo de este capítulo del activo del balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a la participación en la entidad asociada Encasa Cibeles, S.L. (en adelante, "Encasa") y Nestar Residencial.

El movimiento que se ha producido durante el ejercicio 2022 y 2021, en el saldo de este capítulo del activo del balance es el siguiente:

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros					
		31-12-2020	Adiciones	Retiros	Saldo al 31-12-2021	Retiros	Saldo al 31-12-2022
Encasa	0,28%	450	-	(133)	317	-	317
Nestar Residencial	0,36%	-	3.408	-	3.408	(77)	3.331
TOTAL		450	3.408	(133)	3.725	(77)	3.648

Año 2022

- Con fechas 8 de marzo, 23 de marzo y 6 de septiembre de 2022, los accionistas de Nestar Residencial aprobaron en su Junta General de Accionistas la distribución de dividendos con cargo a reservas de libre disposición por importe total de 77 miles de euros, que ha sido considerado como devolución de la inversión.

Año 2021

- Tal y como se indica en la Nota 19, como consecuencia del honorario de incentivo devengando en el ejercicio 2021 por parte de Nestar Residencial, con fecha 15 de diciembre de 2021 los accionistas de Nestar Residencial aprobaron en su Junta General de Accionistas una ampliación de capital

social mediante aportación no dineraria por importe de 3.408 miles de euros que fue íntegramente suscrita por la Sociedad como contraprestación del 50% del citado honorario de incentivo.

- Con fecha 22 de diciembre de 2021, los accionistas de Encasa aprobaron en su Junta General de Accionistas el reparto de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por importe total de 133 miles de euros.

Encasa

El objeto social de la sociedad es la compra y venta o disposición de bienes inmuebles de naturaleza urbana, así como la tenencia, promoción de obras, reformas y mejoras de dichos bienes. Adicionalmente, no mantiene activos en gestión.

Dicha sociedad no cotiza en bolsa.

Nestar Residencial

El objeto social exclusivo de la sociedad es la inversión en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, exclusividad que es compatible con la inversión en valores y activos líquidos de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable.

Dicha sociedad no cotiza en bolsa.

La información más significativa relacionada con las entidades asociadas al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

Ejercicio 2022

	% Participación	Miles de euros				Valor en Libros
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	
Encasa ⁽¹⁾	0,28%	21.273	(2.702)	100.179	118.750	317
Nestar Residencial ⁽²⁾	0,35%	408.401	27.537	528.304	964.242	3.331

⁽¹⁾ Obtenidos de las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 en proceso de auditoría por PriceWaterhouseCoopers, S.L.

⁽²⁾ Sociedad auditada por Deloitte S.L.

Ejercicio 2021

	% Participación	Miles de euros				Valor en Libros
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	
Encasa ⁽¹⁾	0,28	21.273	(289)	100.468	121.452	317
Nestar Residencial ⁽²⁾	0,36	387.766	(2.241)	493.778	883.785	3.408

⁽¹⁾ Sociedad auditada por PriceWaterhouseCoopers, S.L.

⁽²⁾ Sociedad auditada por Deloitte S.L.

Para determinar la existencia de deterioro de valor de las participaciones en empresas asociadas, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del patrimonio neto de la sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha. En este sentido, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no ha identificado deterioro alguno en el valor de las participaciones en empresas asociadas.

8. Inmovilizado material – De uso propio

La composición del saldo de este capítulo del activo del balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021, así como el movimiento que se ha producido en el mismo durante el ejercicio, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros		
	Mobiliario	Equipos Informáticos	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	80	95	175
Adiciones	-	5	5
Saldos al 31 de diciembre de 2022	80	100	180
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(68)	(69)	(137)
Dotaciones	(1)	(9)	(10)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(69)	(78)	(147)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	12	26	38
Saldos al 31 de diciembre de 2022	11	22	33

Ejercicio 2021

	Miles de euros		
	Mobiliario	Equipos Informáticos	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	80	88	168
Adiciones	-	7	7
Saldos al 31 de diciembre de 2021	80	95	175
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(67)	(58)	(125)
Dotaciones	(1)	(11)	(12)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(68)	(69)	(137)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	13	30	43
Saldos al 31 de diciembre de 2021	12	26	38

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados y en uso, en ambos ejercicios, por importe de 96 miles de euros. A su vez, durante el ejercicio 2022 y 2021, no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a este capítulo del balance del activo de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio la Sociedad no mantenía elementos de inmovilizado material afectos a garantías.

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

9. Activos intangibles – Otros activos intangibles

El movimiento que se ha producido durante el ejercicio 2022 y 2021, en el saldo de este capítulo del activo del balance es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros		
	Contrato de Gestión	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	15.000	121	15.121
Adiciones	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	15.000	121	15.121
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(13.508)	(77)	(13.585)
Dotaciones	(883)	(27)	(910)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(14.391)	(104)	(14.495)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1.492	44	1.536
Saldos al 31 de diciembre de 2022	609	17	626

Ejercicio 2021

	Miles de euros		
	Contrato de Gestión	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	15.000	116	15.116
Adiciones	-	5	5
Saldos al 31 de diciembre de 2021	15.000	121	15.121
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(12.622)	(52)	(12.674)
Dotaciones	(886)	(25)	(911)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(13.508)	(77)	(13.585)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	2.378	64	2.442
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1.492	44	1.536

El capítulo "Contrato de Gestión" del detalle anterior se origina por la valoración de la transmisión por parte de Azora Capital del contrato de gestión de Nestar Residencial recibida como aportación no dineraria en el ejercicio 2013 (véanse Notas 1.a y 2.i).

Con fecha 7 de septiembre de 2018, Nestar Residencial firmó un contrato de gestión con la Sociedad cuyo objetivo es regular los términos y condiciones bajo los cuales la Sociedad prestará a Nestar Residencial, entre otros, los servicios de gestión y administración de los activos, y que sustituye al contrato de gestión suscrito con la misma, el 27 de marzo de 2012, y que se encontraba vigente a dicha fecha.

De esta manera, la vida útil del contrato de gestión de Nestar Residencial registrado como Activo Intangible se extendió el 7 de septiembre de 2018, prospectivamente, hasta la nueva de fecha de vencimiento, 7 de septiembre de 2023.

La Sociedad evalúa periódicamente 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.

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 indicios de deterioro de valor alguno en el ejercicio 2022.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, existen activos intangibles totalmente amortizados y en uso, en ambos ejercicios por importe de 31 miles de euros. A su vez, durante el ejercicio 2022 y 2021, no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a este capítulo del balance del activo de la Sociedad.

10. Periodificaciones y otros activos

La composición del saldo de estos capítulos del activo del balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
<i>Periodificaciones-</i>		
Gastos anticipados	63	59
<i>Otros activos-</i>		
Hacienda pública, deudora por IVA	45	-
Otros activos	8	-
	116	59

La cuenta "Gastos anticipados" a 31 de diciembre de 2022 y 2021 del detalle anterior incluye, entre otros, las periodificaciones de las primas de seguros.

11. Deudas con intermediarios financieros o 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 2022 y 2021, se indica a continuación:

	Miles de euros	
	2022	2021
Clasificación:		
Pasivos financieros a coste amortizado	2.680	3.134
	2.680	3.134
Naturaleza:		
Acreedores empresas del Grupo (Notas 13 y 17)	1.355	975
Acreedores por prestación de servicios	115	61
Remuneraciones pendientes de pago al personal (Nota 21)	1.210	2.098
	2.680	3.134

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, el saldo del capítulo "Acreedores empresas del Grupo" recogía, principalmente, la deuda a corto plazo con la sociedad dominante del grupo de consolidación fiscal, Azora Capital, por importe de 1.174 y 732 miles de euros, respectivamente, surgidos a consecuencia de la integración en Régimen de Consolidación Fiscal de los resultados fiscales individuales aportados por la Sociedad (véase Nota 13).

12. Capital escriturado

Capital

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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, tal y como se indica en la Nota 1, al 31 de diciembre de 2022 el Accionista Único de la Sociedad es Azora Capital 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".

Al 31 de diciembre de 2022, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, en relación a los artículos 438 y siguientes, la Sociedad:

- a. Tiene inscrita la condición y la identidad de Accionista Único de la Unipersonalidad en el Registro Mercantil de Madrid.
- b. Mantiene actualizado un libro de registro de los contratos celebrados con el Accionista Único.

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad mantenía un contrato de refacturación de costes y servicios con Azora Capital y contratos de prestación de determinados servicios corporativos con Azora Capital (véase Nota 17).

Reservas

La composición del saldo de este capítulo del balance, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se muestra a continuación:

	Miles de euros	
	2022	2021
Reservas:		
Reserva legal	400	400
Reserva voluntaria	3.654	2.979
	4.054	3.379

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 solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 actualmente sociedad dominante del correspondiente grupo consolidado Azora Capital estando esta 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 del Impuesto sobre beneficios, 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 Capital. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta un saldo de 1.174 y 732 miles de euros, respectivamente, en concepto de cuenta por pagar con el Grupo, que se incluye en el epígrafe "Deudas con particulares – pasivos financieros a coste amortizado" del balance (Véase Nota 11).

i. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El saldo del capítulo "Pasivos fiscales" del pasivo del balance incluye, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

	Miles de euros	
	2022	2021
Retenciones por IRPF	525	1.025
Organismos de la Seguridad Social acreedores	65	62
Hacienda Pública, IVA devengado	2	58
	592	1.145

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 2022 y 2021:

	Miles de euros	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	9.769	14.900
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible fiscal	9.769	14.900
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota íntegra	2.442	3.725
Retenciones y cobros (pagos a cuenta)	(1.268)	(2.993)
Cuota a pagar/(devolver) del ejercicio	1.174	732

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 2022 y 2021 es la siguiente:



	Miles de euros	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	9.769	14.900
Diferencia permanente	-	-
Cuota al 25%	2.442	3.725
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	2.442	3.725

iv. Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades, correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021, se muestra a continuación:

	Miles de euros	
	2022	2021
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	2.442	3.725
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	-	-
Total gasto por impuesto	2.442	3.725

v. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. 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

Tal y como se indica en la Nota 1-h, de acuerdo con lo indicado en el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio la Sociedad tiene que mantener y cumplir, respectivamente, unos Recursos propios mínimos y Coeficientes de inversión y de diversificación determinados. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad

mantenía los Recursos propios mínimos y cumplía los Coeficientes de inversión y diversificación indicados en dicho Real Decreto.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese con sus obligaciones contractuales de pago con la misma. Asimismo, este riesgo es más significativo cuanto mayor es la concentración de contrapartes.

A 31 de diciembre de 2022, tal y como se indica en la Nota 1-a, la Sociedad gestiona únicamente Nestar Residencial y el FCR, poniendo de manifiesto un riesgo por concentración de contrapartes. La política de la Sociedad consiste en aplicar procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro. Asimismo, la Sociedad trabaja activamente en captación de capital para el desarrollo de nuevos contratos de gestión que permita ampliar el número de vehículos gestionados en el corto plazo.

Históricamente no se han puesto de manifiesto situaciones de insolvencia.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo registrados en los capítulos "Crédito a intermediarios financieros-Cuentas a la vista" por importes de 6.495 y 6.265 miles de euros, respectivamente (véase Nota 6), que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

Riesgo de liquidez

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

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

Riesgo de mercado

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

Las medidas adoptadas por la Sociedad para mitigar el impacto de la variación de los factores de riesgo mencionados, así como del riesgo de solvencia y de liquidez son las siguientes:

- Factores de riesgo:
 - a) Tipo de interés: la Sociedad no tienen contratados instrumentos financieros que puedan verse afectados por variaciones en los tipos de interés. Asimismo, dada la situación actual de los mercados

financieros en relación a los tipos de interés, la Sociedad realiza una monitorización recurrente de sus posiciones de tesorería para optimizar sus posiciones.

b) Tipo de cambio: la Sociedad no mantiene posiciones en moneda distinta del euro por lo que no se ve afectada por la variación y volatilidad de dicho factor de riesgo.

En cuanto al riesgo de solvencia y de liquidez, la Sociedad lleva a cabo las políticas y procedimientos mencionados en los apartados "Riesgo de crédito" y "Riesgo de liquidez", anteriores.

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 diferencian 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.

Riesgo de sostenibilidad

El riesgo de sostenibilidad engloba todo acontecimiento o estado medioambiental, social o de gobernanza que, de ocurrir, pudiera surtir un efecto material negativo sobre el valor de la inversión. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden ocasionar una disminución del precio de los activos subyacentes y, por tanto, afectar negativamente al valor de la cartera del cliente.

La Sociedad trata de reconocer, evaluar y ponderar adecuadamente todos los factores de riesgo relevantes a la hora de tomar las decisiones de inversión en los vehículos que gestiona (Nestar Residencial y el FCR), Así, los factores y riesgos de sostenibilidad se utilizan como una herramienta adicional que ofrece una mayor información sobre los riesgos no financieros actuales y potenciales de las inversiones. No obstante, para aquellas Instituciones de Inversión Colectiva que no se encuentran dentro de los artículos 8 o 9 del Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros, las decisiones de inversión en sus inversiones subyacentes no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.

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 1082/2012, 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 2022 y 2021 (véase Nota 19):

	Miles de euros	
	2022	2021
Patrimonio neto:		
Sociedades de inversión inmobiliarias-		
Nestar Residencial	964.242	883.785
Resto-		
FCR	531.556	371.839
Total cuentas de orden	1.495.798	1.255.624

17. Partes vinculadas

El detalle de las principales saldos y operaciones con vinculadas, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Activo:		
<i>Participaciones-</i>		
Nestar Residencial (Nota 7)	3.331	3.408
<i>Deudores por comisiones pendientes-</i>		
FCR (Nota 6.a)	3.002	1.192
Azzam Vivienda (Nota 6.a)	2	10
Nestar Residencial (anteriormente denominada Lazora) (Nota 6.a)	179	-
Azora Capital (Nota 6.a)	32	5
Total activo	6.546	4.615
Pasivo:		
<i>Deudas con particulares-(Nota 11)</i>		
Azora Capital	1.349	963
Azzam Vivienda	6	12
Total pasivo	1.355	975
Pérdidas y ganancias:		
<i>Gastos-</i>		
Azzam Vivienda	(67)	(12)
Azora Capital	(535)	(259)
<i>Ingresos-</i>		
FCR (Nota 19)	7.616	14.199
Nestar Residencial (Nota 19)	10.338	12.936
Total pérdidas y ganancias	17.352	26.864

Adicionalmente, se considera como operaciones con vinculadas el activo intangible generado por el traspaso durante el ejercicio 2013 por parte de Azora Capital del contrato de gestión de Nestar Residencial

por importe de 15.000 miles de euros (véase Nota 9) así como el activo material traspasado durante el ejercicio 2013 por parte de Azora Capital por importe de 62 miles de euros.

Durante el ejercicio 2022 las transacciones con Azora Capital y Azzam Vivienda se corresponden con saldos comerciales por la prestación de servicios.

18. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad no tiene pactadas cuotas de arrendamiento mínimas anuales como arrendataria.

La totalidad de las cuotas por arrendamiento operativo que en los ejercicios 2022 y 2021 han ascendido a 215 y 209 miles de euros, respectivamente (véase Nota 22.a). Estas cuotas corresponden a las refacturaciones realizadas por la Sociedad Dominante del Grupo, Azora Capital, S.L. quien es quien tiene suscrito el contrato de alquiler por el arrendamiento de sus oficinas en calle Villanueva 2 C, Escalera 1, 1º 7A, de Madrid.

19. Comisiones recibidas

Comprende el importe de todas las comisiones devengadas en el ejercicio.

Según se indica en la Nota 1.a, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tenía encomendadas la dirección, gestión y administración de Nestar Residencial y el FCR.

Por estos servicios recurrentes la Sociedad cobra las siguientes comisiones:

Nestar Residencial

La comisión de gestión anual se calcula sobre el Gross Asset Value (GAV) de la cartera de activos inmobiliarios existente al cierre del trimestre inmediatamente anterior.

Adicionalmente, existe una comisión de adquisición que se calcula sobre el precio de compra de los activos inmobiliarios adquiridos.

FCR

La comisión de gestión anual se calcula sobre el capital comprometido e invertido en base diaria.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 el detalle de las comisiones devengadas, comisiones pendientes de cobro, así como el patrimonio neto de las sociedades gestionadas es el siguiente:

	Miles de euros		
	Patrimonio Neto (Nota 16)	Comisiones Devengadas ⁽¹⁾	Comisiones Pendientes de Cobro (Nota 6)
Ejercicio 2022:			
Sociedades gestionadas-			
Nestar Residencial	964.242	7.616	166
FCR	531.556	10.338	2.908
	1.495.798	17.954	3.074
Ejercicio 2021:			
Sociedades gestionadas-			
Nestar Residencial	883.785	14.199	-
FCR	371.839	12.936	1.192
	1.255.624	27.135	1.192

⁽¹⁾ Tal y como se indica en la Nota 17, en los ejercicios 2022 y 2021 se considera entidades vinculadas Nestar Residencial y el FCR.



Adicionalmente a los honorarios mencionados anteriormente, en determinados contratos, la Sociedad tiene derecho a percibir honorarios de incentivo, cuyo cálculo se determina en cada uno de los contratos.

En este sentido, y de acuerdo con los términos recogidos en el contrato de prestación de servicios de gestión corporativa e inversión entre Nestar Residencial y la Sociedad, en el ejercicio 2021 se generó un honorario por este concepto de 6.816 miles de euros, no habiendo generado importe en 2022.

De un lado, de acuerdo lo establecido en dicho contrato, el 50% del mencionado honorario, que ascendió a 3.408 miles de euros, fue liquidado mediante el pago en acciones de Nestar Residencial, ejecutado a través de una ampliación de capital aprobada por la Junta General de Accionistas de Nestar Residencial el 15 de diciembre de 2021 y que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de marzo de 2022 (Véase Nota 7). De otro lado, el 50% restante del honorario de incentivo mencionado, que asciende igualmente a 3.408 miles de euros, fue liquidado mediante el pago en efectivo en diciembre de 2021.

20. Comisiones satisfechas

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

	Miles de euros	
	2022	2021
FCR	-	2.031
	-	2.031

El saldo correspondiente al FCR del ejercicio 2021 recoge los honorarios devengados por un tercero por los servicios de comercialización y colocación para el desarrollo y la captación de nuevos inversores.

21. Gastos de personal

a) Composición

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Sueldos y salarios	5.493	7.551
Seguridad Social	592	650
Indemnizaciones (Nota 2.p)	92	8
	6.177	8.209

En el epígrafe "Sueldos y salarios" del detalle anterior se incluye la retribución variable de los empleados de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este importe se encuentra pendiente de pago, y se incluye en el saldo del capítulo "Pasivos Financieros a Coste Amortizado – Deudas con particulares" del pasivo del balance (véase Nota 11).

b) Número de empleados

El número medio de empleados de la Sociedad, durante los ejercicios 2022 y 2021, así como la distribución por categorías profesionales y por sexo, al cierre de dichos ejercicios, se muestra a continuación:

	2022				2021			
	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	4	9	13	13	4	9	13	13
Técnicos	5	7	12	12	6	9	15	15
Administrativos	9	12	21	19	10	8	18	18
	18	28	46	44	20	26	46	46

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad ha tenido una persona empleada con discapacidad igual o superior al 33%.

22. Gastos generales

a) Desglose

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Arrendamientos y cánones	215	209
Servicios profesionales independientes	452	500
Primas de seguros	154	138
Servicios bancarios y similares	10	9
Publicidad, propaganda y RR.PP.	30	23
Suministros y mantenimiento	1	4
Otros servicios	89	2
	951	885

b) Otra información

Incluido en el epígrafe "Servicios de Profesionales Independientes", se recogen los honorarios satisfechos por la Sociedad a su auditor en concepto de auditoría del ejercicio 2022 y 2021, que han ascendido a 13 miles euros, para ambos ejercicios.

Durante el ejercicio 2022 no se han prestado servicios distintos de auditoría por parte del auditor o entidades vinculadas (2 miles de euros en el ejercicio 2021).

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:

	Días	
	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	14,95	17,83
Ratio de operaciones pagadas	17,75	17,73
Ratio de operaciones pendientes de pago	21,01	27,92

	Miles de Euros	
	2022	2021
Total pagos realizados	1.404	3.344
Total pagos pendientes	109	34

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 los capítulos "Acreedores por prestación de servicios" y "Acreedores empresas del Grupo" 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.

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

	2022
Volumen monetario (miles de euros)	697.715
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	<i>50%</i>
Número de facturas	491
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	<i>96%</i>

d) Información sobre medio ambiente

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 del grupo. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

23. Información sobre el Servicio de Atención al cliente

En virtud de la Orden del Ministerio de Economía 734/2004 (de 11 de marzo) sobre departamentos y servicios de atención al cliente y el defensor del cliente de las entidades financieras que desarrolla la Ley 44/2002 (de 22 de noviembre) de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, la Sociedad tiene creado el Departamento de Atención al Cliente y ha establecido un Reglamento, que regula de forma sistemática y completa el funcionamiento de dicho Departamento, asegurando el fácil acceso por parte de los clientes al sistema de reclamación, así como una ágil tramitación y resolución de las quejas o reclamaciones interpuestas por aquellos.

El Departamento de Atención al Cliente ha presentado al Consejo de Administración de la Sociedad que formula estas cuentas anuales un informe explicativo sobre el desarrollo de su función durante el ejercicio 2022. En dicho informe se indica que a lo largo del ejercicio 2022 no se han producido reclamaciones de clientes.

24. Hechos posteriores

Con fecha 3 de marzo de 2023 la Sociedad ha comenzado la gestión de Azora Multifamily SICCC, S.A.U.

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

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

Entorno económico y situación de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

Sectores como el hotelero, especialmente apoyado en su rama de turismo de sol y playa, seguirán originando apetito entre los inversores europeos, principalmente en aquellos con la necesidad de obtener retornos superiores a la inflación. Por otra parte, la demanda generalizada de vivienda en España se sostendrá en 2023, pese al enfriamiento anteriormente comentado. Factores como una mejor posición financiera por parte de los hogares españoles, una creciente inmigración, conllevando un crecimiento neto de la población en las grandes ciudades, y una demanda no satisfecha de viviendas de calidad permitirá al sector residencial mantener niveles sanos de inversión en 2023.

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

Evolución y resultados de los negocios de la Sociedad

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha registrado comisiones recibidas por importe de 17.954 miles de euros y el resultado neto del ejercicio se ha situado en 7.327 miles de euros. En el balance, el total activo asciende a 14.153 miles de euros y los fondos propios a 10.881 miles de euros.

Evolución previsible de la entidad

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad concentrará su actividad en el desarrollo de los contratos de gestión con Lazora y el FCR (véase nota 1-a de la memoria adjunta) así como en continuar trabajando en la captación de capital para el desarrollo de nuevos contratos de gestión que permita ampliar el número de vehículos gestionados.

Con fecha 3 de marzo de 2023 la Sociedad ha comenzado la gestión del vehículo Azora Multifamily SICC, S.A.U.

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

Actividades de Investigación y Desarrollo

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

Adquisición de acciones propias

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

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Véase Nota 22 de la memoria adjunta.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Véase Nota 24 de la memoria adjunta.

Riesgos e incertidumbres

Los riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad son los inherentes al sector en el que ésta opera, y han sido descritos en la Nota 14 de las presentes cuentas anuales. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos los mecanismos de control necesarios para poder mitigar dichos riesgos e incertidumbres asociadas al negocio.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U., formuló con fecha 23 de marzo de 2023 las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, extendidas en 42 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por la Vicesecretaria del Consejo de Administración.

Asimismo, la Vicesecretaria no Consejera del Consejo de Administración hace constar que el Consejero Baztán Consultores, S.L. (representada por Dña. M^a Concepción Osácar Garaicoechea), se ha ausentado de la citada reunión del Consejo de Administración, habiendo delegado su representación y voto para la formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 de Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U., en la Consejera Dña. María del Mar González Díez

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Baztán Consultores, S.L.
(Presidente. Representada por Dña. M^a
Concepción Osácar Garaicoechea)

Dña. María del Mar González Díez
Consejera

D. Ismael Picón García de Leániz
Consejero

D. Juan Ramón Güell Cancela
Consejero

Dña. María Izaskun Ortiz Romero
Vicesecretaria no Consejera