

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado el 31
de diciembre de 2013, junto con el Informe
de Auditoría

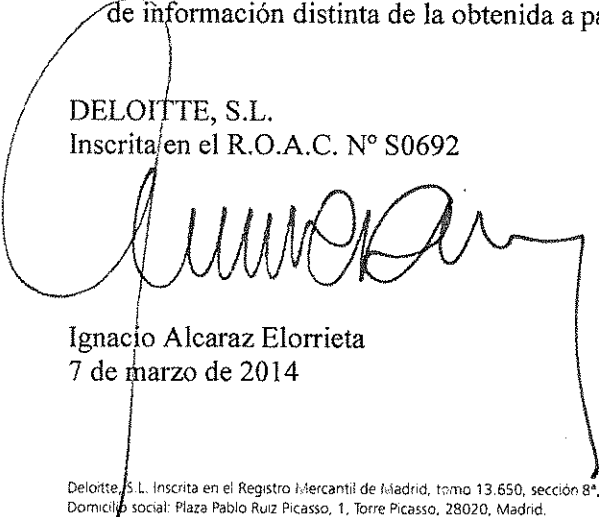
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

Al Accionista Único

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A (Sociedad Unipersonal) –en adelante, la Sociedad–, que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, 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 anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 1-b de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A (Sociedad Unipersonal) al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta
7 de marzo de 2014

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2013, junto con el
Informe de Auditoría

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

BALANZES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012 (NOTAS 1 A 4)
(Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2013	31/12/2012 (*)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2013	31/12/2012 (*)
TESORERÍA		-	-	PASIVO			
CARTERA DE NEGOCIACIÓN		-	-	CARTERA DE NEGOCIACIÓN		-	-
Valores representativos de deuda		-	-	OTROS PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON		-	-
Instrumentos de capital		-	-	CAMBIOS EN PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
Derivados de negociación		-	-	PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO	11	1.160.582,20	283,65
Otros activos financieros		-	-	Deudas con intermediarios financieros		-	-
<i>Pro-memoria: Prestados o en garantía</i>		-	-	Deudas con particulares		1.160.582,20	283,65
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON		-	-	Empréstitos y pasivos subordinados		-	-
CAMBIOS EN PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-	Otros pasivos financieros		-	-
Valores representativos de deuda		-	-	DERIVADOS DE COBERTURA		-	-
Otros instrumentos de capital		-	-	PASIVOS ASOCIADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA		-	-
Otros activos financieros		-	-	PROVISIONES		-	3.630,00
<i>Pro-memoria: Prestados o en garantía</i>		-	-	Fondos para pensiones y obligaciones similares		-	-
ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	6	1.038.330,77	504.752,85	Provisiones para impuestos y otras contingencias legales		-	-
Valores representativos de deuda		506.415,88	504.752,85	Otras provisiones		-	3.630,00
Otros instrumentos de capital	7	531.914,89	-	PASIVOS FISCALES	8 y 14	998,00	648,70
<i>Pro-memoria: Prestados o en garantía</i>		-	-	Corrientes		-	-
INVERSIONES CREDITICIAS	5	5.524.494,19	1.501.876,56	Diferidos		998,00	648,70
Crédito a intermediarios financieros		5.524.494,19	1.501.876,56	RESTO DE PASIVOS	12	163.569,61	-
Crédito a particulares		-	-	TOTAL PASIVO		1.325.149,81	4.562,35
Otros activos financieros		-	-	FONDOS PROPIOS	13	18.530.835,16	2.004.111,30
CARTERA DE INVERSIÓN A VENCIMIENTO		-	-	CAPITAL		2.000.000,00	2.000.000,00
<i>Pro-memoria: Prestados o en garantía</i>		-	-	Espinado		2.000.000,00	2.000.000,00
DERIVADOS DE COBERTURA		-	-	Menos: Capital no exigido		-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA		-	-	PRIMA DE EMISIÓN		-	-
Valores representativos de deuda		-	-	RESERVAS		15.002.165,20	-
Instrumentos de capital		-	-	OTROS INSTRUMENTOS DE CAPITAL		-	-
Activo material		-	-	Menos: Valores propios		-	-
Otros		-	-	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	2.428.669,96	2.165,20
PARTICIPACIONES		-	-	Menos: Dividendos y retribuciones		(800.000,00)	-
Entidades del grupo		-	-	AJUSTES POR VALORACIÓN	6	2.994,00	1.946,10
Entidades multigrupo		-	-	Activos financieros disponibles para la venta		2.994,00	1.946,10
Entidades asociadas		-	-	Coberturas de los flujos de efectivo		-	-
CONTRATOS DE SEGUROS VINCULADOS A PENSIONES		-	-	Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero		-	-
ACTIVO MATERIAL	8	56.416,96	-	Diferencias de cambio		-	-
De uso propio		56.416,96	-	Resto de ajustes por valoración		-	-
Inversiones inmobiliarias		-	-	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS		-	-
ACTIVO INTANGIBLE	9	13.225.355,23	-	TOTAL PATRIMONIO NETO		18.533.829,16	2.004.111,30
Fondo de comercio		-	-	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		19.858.978,97	2.008.673,65
Otro activo intangible		13.225.355,23	-	Pro-memoria:		-	-
ACTIVOS FISCALES	14	-	2.044,24	Cuentas de riesgo y compromiso		-	-
Corrientes		-	2.044,24	Otras cuentas de orden	17	602.379.441,56	-
Diferidos		-	-				
RESTO DE ACTIVOS	10	14.381,62	-				
TOTAL ACTIVO		19.858.978,97	2.008.673,65				
<i>Pro-memoria:</i>		-	-				
Cuentas de riesgo y compromiso		-	-				
Otras cuentas de orden	17	602.379.441,56	-				

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

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

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

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012 (NOTAS 1 A 4)
(Euros)

	Nota	2013	2012 (*)
INTERESES Y RENDIMIENTOS ASIMILADOS	19	99.836,66	46.346,32
INTERESES Y CARGAS ASIMILADAS	20	(5.022,56)	-
MARGEN DE INTERESES		94.814,11	46.346,32
RENDIMIENTOS DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL		-	-
COMISIONES PERCIBIDAS	21	7.409.341,82	-
COMISIONES SATISFECHAS		-	-
RESULTADOS DE OPERACIONES FINANCIERAS (neto):		-	-
Cartera de negociación		-	-
Otros instrumentos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
Instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
Otros		-	-
DIFERENCIAS DE CAMBIO (neto)		-	-
OTROS PRODUCTOS DE EXPLOTACIÓN		-	-
OTRAS CARGAS DE EXPLOTACIÓN	1-g	(730,99)	(1.540,57)
MARGEN BRUTO		7.408.610,83	(1.540,57)
GASTOS DE PERSONAL	22	(1.812.101,89)	-
GASTOS GENERALES	23	(444.064,74)	(39.804,44)
AMORTIZACIÓN	8 y 9	(1.799.158,37)	-
DOTACIONES A PROVISIONES (neto)		-	-
PÉRDIDAS POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS (neto)		-	(2.114,38)
Inversiones crediticias		-	-
Otros instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN		3.448.099,94	2.886,93
PÉRDIDAS POR DETERIORO DEL RESTO DE ACTIVOS (neto):		-	-
Activos materiales		-	-
Activos intangibles		-	-
Resto		-	-
GANANCIAS (PÉRDIDAS) EN LA BAJA DE ACTIVOS NO CLASIFICADOS COMO NO CORRIENTES EN VENTA		-	-
DIFERENCIA NEGATIVA EN COMBINACIONES DE NEGOCIOS		-	-
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DE ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA NO CLASIFICADOS COMO OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		3.448.099,94	2.886,93
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	14	(1.019.429,98)	(721,73)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR OPERACIONES CONTINUADAS		2.428.669,96	2.165,20
RESULTADO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS (neto)		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.428.669,96	2.165,20
BENEFICIO POR ACCIÓN			
Básico		1,21	0,00
Diluido		1,21	0,00

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

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



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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012 (NOTAS 1 A 4)
A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	Nota	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012 (*)
RESULTADO DEL EJERCICIO:	3	2.428.669,96	2.165,20
OTROS INGRESOS/GASTOS RECONOCIDOS	6	1.397,20	2.594,80
Activos financieros disponibles para la venta-			
Ganancias/(Pérdidas) por valoración		1.397,20	2.594,80
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		1.397,20	2.594,80
Otras reclasificaciones		-	-
Coberturas de los flujos de efectivo (+/-)		-	-
Ganancias/(Pérdidas) por valoración (+/-)		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias (+/-)		-	-
Importes transferidos al valor inicial de las partidas cubiertas (+/-)		-	-
Otras reclasificaciones (+/-)		-	-
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero (+/-)		-	-
Ganancias/(Pérdidas) por valoración (+/-)		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias (+/-)		-	-
Otras reclasificaciones (+/-)		-	-
Diferencias de cambio (+/-)		-	-
Ganancias/(Pérdidas) por valoración (+/-)		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias (+/-)		-	-
Otras reclasificaciones (+/-)		-	-
Activos no corrientes en venta (+/-)		-	-
Ganancias/(Pérdidas) por valoración (+/-)		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias (+/-)		-	-
Otras reclasificaciones (+/-)		-	-
Ganancias/(Pérdidas) actuariales en planes de pensiones (+/-)		-	-
Resto de ingresos y gastos reconocidos (+/-)		-	-
Impuesto sobre beneficio (+/-)	6	(349,30)	(648,70)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO		2.429.717,86	4.111,30

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

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



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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012 (NOTAS 1 A 4)

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otros instrumentos de capital	Menos: Valores propios	Resultado del ejercicio	Menos: Dividendos y retribuciones	Total Fondos propios	Ajustes por valoración	Subvenciones donaciones y legados	Total Patrimonio Neto
SALDOS AL 7 DE FEBRERO DE 2012 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	2.165,20	-	2.165,20	1.946,10	-	4.111,30
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado	2.000.000,00	-	-	-	-	-	-	2.000.000,00	-	-	2.000.000,00
Aumentos de capital (en la constitución)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Conversión de pasivos financieros en capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incrementos de otros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos / remuneraciones a socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con instrumentos de capital propio (neto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspasos entre partidas de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (reducción) por combinaciones de negocio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagos con instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagos con instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (*)	2.000.000,00	-	-	-	-	2.165,20	-	2.002.165,20	1.946,10	-	2.004.111,30
Ajustes por cambios de criterio contable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2013	2.000.000,00	-	-	-	-	2.165,20	-	2.002.165,20	1.946,10	-	2.004.111,30
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	2.428.669,96	-	2.428.669,96	1.047,90	-	2.429.717,86
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital (en la constitución)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Conversión de pasivos financieros en capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incrementos de otros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos / remuneraciones a socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con instrumentos de capital propio (neto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspasos entre partidas de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (reducción) por combinaciones de negocio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagos con instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagos con instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	2.000.000,00	-	15.000.000,00	-	-	1.528.669,96	-	18.530.835,16	2.994,00	-	18.533.829,16

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

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



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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012 (NOTAS 1 A 4)

(Euros)

	Nota	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012 (*)
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (+/-)			
Resultado del ejercicio (+/-)		2.428.669,96	2.165,20
Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de explotación: (+/-)		1.799.158,37	-
Amortización (+)	8 y 9	1.799.158,37	-
Pérdidas netas por deterioro de valor de los activos (+/-)		-	-
Dotaciones netas a provisiones para riesgos (+/-)		-	-
Resultado por venta de activos no financieros (+/-)		-	-
Resultado por venta de participaciones (+/-)		-	-
Otras partidas (+/-)		-	-
Resultado ajustado (+/-)		4.227.828,33	-
Aumento (Disminución) neta en los activos de explotación (+/-)		(3.648.548,18)	(1.704.596,28)
Inversiones crediticias (+/-)	5	(3.634.547,57)	(1.200.000,00)
Cartera de negociación (+/-)		-	-
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (+/-)		-	-
Activos financieros disponibles para la venta (+/-)	6 y 7	(1.663,03)	(504.596,28)
Otros activos de explotación (+/-)	14	(12.337,58)	-
Aumento (Disminución) neta en los pasivos de explotación (+/-)		1.320.238,16	-
Pasivos financieros a coste amortizado (+/-)	11	1.160.298,55	-
Cartera de negociación (+/-)		-	-
Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (+/-)		-	-
Otros pasivos de explotación (+/-)	12	159.939,61	-
Cobros/pagos por impuesto sobre beneficios (+/-)		-	-
Total Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Explotación		1.899.518,31	(1.702.431,08)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos (-)		(590.697,49)	-
Cartera de inversión a vencimiento (-)		-	-
Participaciones (-)		-	-
Activos materiales (-)		-	-
Activos intangibles (-)	9	(13.831,51)	-
Otras unidades de negocio (-)		-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta (-)		-	-
Otros pagos relacionados con actividades de inversión (-)	7	(576.865,98)	-
Cobros (+)		44.951,09	-
Cartera de inversión a vencimiento		-	-
Participaciones		-	-
Activos materiales		-	-
Activos intangibles		-	-
Otras unidades de negocio		-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	7	44.951,09	-
Otros cobros relacionados con actividades de inversión		-	-
Total Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Inversión		(545.746,40)	-
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (+/-)			
Pagos (-)		-	-
Amortización instrumentos de patrimonio (-)		-	-
Adquisición instrumentos de capital propio (-)		-	-
Devolución y amortización obligaciones y otros valores negociables (-)		-	-
Devolución y amortización de pasivos subordinados, empréstitos, préstamos y otras financiaciones recibidas (-)		-	-
Cobros	13	-	2.000.000,00
Emisión instrumentos de patrimonio (+)		-	2.000.000,00
Emisión y enajenación de instrumentos de capital propio (+)		-	-
Emisión obligaciones y otros valores negociables (+)		-	-
Emisión de pasivos subordinados, préstamos y otras financiaciones (+)		-	-
Dividendos pagados y remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	3	(900.000,00)	-
Total Flujos de Efectivo Neto de las Actividades de Financiación		(900.000,00)	2.000.000,00
4. EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (+/-)		-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (+/-) (1+2+3+4)		453.771,91	297.568,92
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (+/-)		297.568,92	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio (+/-)		751.340,83	297.568,92

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

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

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

Memoria del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2013

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

a) Reseña histórica

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

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

Su operativa se encuentra sujeta, básicamente, a lo dispuesto en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva y en el Real Decreto 1.802/2012, de 13 de julio, por el que se reglamenta dicha ley y en la restante normativa aplicable.

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

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

Con fecha 17 de enero de 2013, la Junta General de Accionistas de Azora Altus, S.L. (anteriormente denominada Azora Gestión, S.L.), aprobó, entre otros, la transmisión del 100% de las acciones de la Sociedad a Azora Capital, S.L. Con fecha 19 de abril de 2013, la Comisión Nacional del Mercado de Valores aprobó la adquisición por parte de Azora Capital, S.L. del 100% de la Sociedad.

Con fecha 18 de enero de 2013, el Accionista único de la Sociedad aportó a la Sociedad los activos y pasivos integrantes del negocio de prestación de servicios de gestión a Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., incluyendo en particular el contrato de gestión y todos los medios materiales y humanos necesarios para prestar el servicio de gestión de activos bajo el mencionado contrato de gestión.

Posteriormente, con fecha 25 mayo de 2013 la Sociedad asumió la gestión de Colón Viviendas, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad gestiona Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Colón Viviendas, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (véase Nota 17).

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad forma parte del Grupo Azora. Está controlada por Azora Capital, S.L., constituida en Madrid, que posee el 100% de las acciones de la Sociedad (véase Nota 13).

b) Bases de presentación de las cuentas anuales

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

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

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

b.2) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 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 6 de marzo de 2014, 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 2012 fueron aprobadas por el Accionista Único de la Sociedad el 25 de junio de 2013.

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 (véase Nota 2-e, 2-g y 2-h).
- La vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 2-g y 2-h).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 2-b).
- El cálculo de las provisiones (véase Nota 2 - k).
- La recuperación futura de los impuestos anticipados (véase Nota 2-p).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013, pudiera ser que acontecimientos que, en su caso, tengan lugar en el futuro

obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación que, en su caso, pudieran producirse en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria relativa al periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012 se presenta, a efectos comparativos, junto con la información correspondiente al ejercicio 2013.

En este sentido, la Sociedad inició su actividad el 7 de febrero de 2012 por lo que la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2012 no refleja un año completo de actividad.

De acuerdo con las normas de presentación de las cuentas anuales, en las cuentas del periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 y el 31 de diciembre de 2012, los importes de los epígrafes "Deudas con intermediarios financieros" del pasivo del balance de situación (283,65 euros) y "Gastos generales" (1.540,57 euros) de la cuenta de pérdidas y ganancias se han reclasificado, respecto de la presentación en el ejercicio anterior, a los epígrafes "Deudas con particulares" del balance de situación y "Otras cargas de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente. Las mencionadas reclasificaciones no tienen impacto alguno ni en el patrimonio ni en el resultado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 y se han realizado con objeto de facilitar la comparación de los datos anuales.

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) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas del periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012.

f) Impacto medioambiental

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

g) Comisión Nacional del Mercado de Valores

La Sociedad está regulada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Los importes satisfechos en concepto de tasas al organismo regulador, durante el ejercicio 2013 y el periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012, han ascendido a 730,99 y 1.540,57 de euros, respectivamente, que se incluye en el epígrafe "Otras cargas de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

- a) Un capital social de 300.000 euros, íntegramente desembolsados, incrementado:

- En un 0,02% del valor efectivo del patrimonio de las Instituciones de Inversión Colectiva y las entidades reguladas en la Ley 25/2005, de 24 de noviembre, reguladora de las entidades de capital-riesgo y sus sociedades gestoras, que administren y/o gestionen en la parte que dicho patrimonio exceda de 250 millones de euros, incluidas las carteras gestionadas por delegación. En ningún caso la suma exigible del capital inicial y de la cantidad adicional deberá sobrepasar los 10 millones de euros.
- En unos recursos propios mínimos calculados en función del valor efectivo del patrimonio gestionado a terceros, cuando se realice la actividad de gestión discrecional e individualizada de carteras, incluidas las gestionadas por delegación.
- Cuando se preste el servicio de comercialización de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva, los recursos propios mínimos deberán incrementarse en una cantidad de 100 miles de euros con carácter previo al inicio de tal actividad, más un 0,5 por mil del patrimonio efectivo de los partícipes o accionistas cuya comercialización se haya realizado directamente.
- Un 4% de los ingresos brutos por comisiones que se obtengan por la administración y/o gestión de las Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre y de las Instituciones de Inversión Colectiva de Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre o instituciones extranjeras similares. Esta exigencia se determinará como el promedio de los citados ingresos en los tres últimos años.

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 gestionadas y carteras de terceros el correspondiente a inversiones de éstas en otras instituciones o entidades de capital riesgo que estén, a su vez, gestionadas por la Sociedad.

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

Al 31 de diciembre de 2013 los recursos propios de la Sociedad excedían del importe requerido por la normativa vigente.

El artículo 102 del Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva (Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio) establece que las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva invertirán sus recursos propios mínimos, al menos en un 60% en valores admitidos a negociación en alguno de los mercados de los señalados en el artículo 30.1 a) de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, en cuentas a la vista o en depósitos en entidades de crédito y el 40% restante en activos adecuados al cumplimiento del fin social. Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad cumplía con este requisito legal.

Asimismo, el artículo 104 del mencionado reglamento establece que las inversiones de las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva en valores emitidos o avalados por una misma entidad o entidades pertenecientes al mismo grupo económico no podrán superar el 25% de sus recursos propios. Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad cumplía con este requisito legal.

i) Hechos posteriores

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad ha ampliado su programa de actividades para incluir las funciones de comercialización y gestión individualizada de carteras, tras suscribir un nuevo contrato de gestión con Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (Hispania).

No se ha producido ningún hecho relevante que reseñar posterior al 31 de diciembre de 2013 adicional a los mencionados anteriormente.

2. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2013 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 7/2008, de 26 de noviembre:

a) Definición y clasificación de los activos y pasivos financieros

i. Definición

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

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

ii. Clasificación de los activos financieros

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

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

- Crédito a intermediarios financieros: créditos de cualquier naturaleza a nombre de intermediarios financieros, salvo los instrumentados por algún procedimiento que los haga negociables. La totalidad de estos activos, que corresponden básicamente a cuentas a la vista y a plazo, a adquisiciones temporales de activos y a comisiones pendientes de cobro, se incluyen a efectos de valoración en la cartera de "Inversión crediticia".
- Valores representativos de deuda: obligaciones y demás valores que supongan una deuda para su emisor, que devengan una remuneración consistente en un interés, implícito o explícito, establecido contractualmente, e instrumentados en títulos o en anotaciones en cuenta, cualquiera que sea el sujeto emisor. A efectos de valoración la totalidad de estos activos se incluyen en la cartera de "Activos financieros disponibles para la venta".
- Otros instrumentos de capital: 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. A efectos de su valoración, la totalidad de estos activos se incluyen en la cartera de "Activos Financieros Disponibles para la Venta".

iii. Clasificación de los pasivos financieros

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

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

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

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

i. Valoración de los activos financieros

Los "Activos financieros disponibles para la venta" se valoran a su "valor razonable", sin deducir ningún coste de transacción en que pueda incurrirse en su venta o cualquier otra forma de disposición.

Se entiende por "valor razonable" de un instrumento financiero, en una fecha dada, el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes interesadas, en condiciones de independencia mutua y debidamente informadas en la materia. El valor razonable se determinará sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse en la enajenación. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo ("precio de cotización" o "precio de mercado").

Cuando no existe precio de mercado para un determinado instrumento financiero para estimar su valor razonable, se recurre al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos y, en su defecto, a modelos de valoración suficientemente contrastados por la comunidad financiera internacional; teniéndose en consideración las peculiaridades específicas del instrumento a valorar y, muy especialmente, los distintos tipos de riesgos que el instrumento lleva asociados. No obstante lo anterior, las propias limitaciones de los modelos de valoración desarrollados y las posibles inexactitudes en las asunciones exigidas por estos modelos, pueden dar lugar a que el valor razonable así estimado de un instrumento financiero no coincida exactamente con el precio por el que dicho instrumento podría ser comprado o vendido en la fecha de su valoración.

Las participaciones en el capital de otras entidades cuyo valor razonable no pueda determinarse de forma suficientemente objetiva se mantienen, en su caso, a su coste de adquisición; corregido, en su caso, por las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

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

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

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

ii. Valoración de los pasivos financieros

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

iii. Técnicas de valoración

La técnica de valoración aplicada en todos los casos por la Sociedad en la valoración de los instrumentos financieros valorados a valor razonable, es la correspondiente a la utilización de cotizaciones publicadas en mercados activos, en el caso de valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio, y de la utilización del valor liquidativo en los casos de participaciones en Instituciones de Inversión Colectiva.

iv. Registro de resultados

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

Los ajustes por cambios en el valor razonable con origen en "Activos financieros disponibles para la venta" se registran transitoriamente, netos de su correspondiente efecto fiscal, en el patrimonio neto como "Ajustes por valoración"; salvo que procedan de diferencias de cambio con origen en activos financieros monetarios que se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las partidas cargadas o abonadas en el epígrafe "Ajustes por Valoración" permanecen formando parte del patrimonio neto de la Sociedad hasta que se produce la baja en el balance del activo en el que tienen su origen; en cuyo momento se cancelan contra la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) 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.f. para las cesiones temporales de activos, durante el ejercicio 2013, la Sociedad no ha realizado transferencias de instrumentos financieros que no hayan supuesto la baja de los mismos del balance.

d) 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.

e) Deterioro del valor de los activos financieros

i. Definición

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

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

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

ii. Activos financieros valorados a su coste amortizado

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

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

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

iii. Activos financieros disponibles para la venta

La pérdida por deterioro de estos instrumentos financieros equivale a la diferencia positiva entre su coste de adquisición (neto de cualquier amortización de principal, en el caso de instrumentos de deuda) y su valor razonable; una vez deducida cualquier pérdida por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando existe una evidencia objetiva de que las diferencias negativas surgidas en la valoración de estos activos tienen su origen en un deterioro de los mismos, dejan de presentarse en el capítulo "Ajustes por Valoración" del balance y se registran, por todo el importe acumulado hasta entonces, en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si se produce una recuperación posterior de la totalidad o parte de las pérdidas por deterioro, su importe se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en que se produzca (en "Ajustes por Valoración" del balance, en el caso de instrumentos de capital).

f) 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 registra como intereses financieros durante la vida del contrato.

g) Activos materiales

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

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

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

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

	Años de Vida Útil
Mobiliario e instalaciones	4
Equipos informáticos	4

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

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

La Sociedad reconoce contablemente, en su caso, cualquier pérdida (o recuperación) que haya podido producirse en el valor registrado de activos materiales con origen en su deterioro, utilizando el epígrafe "Pérdidas por Deterioro del Resto de Activos – Activos Materiales" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Al 31 de diciembre de 2013 no se habían producido pérdidas por deterioro en estos activos (al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no disponía de activos materiales).

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 la nuevas vidas útiles.

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

h) 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 2013, los activos intangibles de la Sociedad son de vida útil definida y corresponde a aplicaciones informáticas adquiridas a título oneroso y al activo intangible generado por la asignación del contrato de gestión correspondiente a la gestión de Lazora, S.I.L., S.A. por parte de Azora Capital, S.L (véase Nota 1.a). Al menos al final del ejercicio se procede a revisar la vida útil estimada, el valor residual y método de amortización de los elementos del inmovilizado inmaterial, 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 la nuevas vidas útiles.

Estos activos intangibles se amortizan en función de la vida útil definida, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales, y amortizándose linealmente en 3 años para las aplicaciones informáticas y 8 años para el contrato de gestión, períodos en los cuales está prevista su utilización.

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

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de los activos intangibles con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas por Deterioro del Resto de Activos – Activos intangibles" de la cuenta de pérdidas y ganancias. 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 g).

i) Activos y pasivos fiscales

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

j) Resto de activos y pasivos

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

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

k) Provisiones

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

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

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

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las que fueron originalmente

reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

l) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

i. Ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilados

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

ii. Comisiones, honorarios y conceptos asimilados

Los ingresos y gastos en concepto de comisiones y honorarios asimilados se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias con criterios distintos según sea su naturaleza. El más significativo es la comisión procedentes de la actividad de gestión y administración de Instituciones de Inversión Colectiva, se incluye en el saldo del capítulo "Comisiones percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 23). 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 período de ejecución de dichos servicios.

iii. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

m) Patrimonios gestionados

Los patrimonios gestionados por la Sociedad que son propiedad de terceros no se incluyen en el balance. En las Notas 17 y 21 se facilita información sobre los patrimonios de terceros gestionados por la Sociedad. Las comisiones generadas por esta actividad se incluyen en el capítulo "Comisiones Percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas.

n) Compromisos por pensiones

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

o) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad tiene la obligación de indemnizar a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Durante el ejercicio 2013 y el periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012 no ha habido despidos. En opinión de los Administradores de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2013 no existían razones que hicieran necesaria la contabilización de una provisión por este concepto a dicha fecha.

p) 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 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 hacerlas efectivas.

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

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

La Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal con el Grupo Tributario del que es sociedad dominante Azora Altus, S.L. (véanse Notas 1-a, 13 y 14). 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.

Según establece los artículo 108 a 114 del Título VII Capítulo XII TRLIS del Impuesto sobre sociedades. Régimen especial de incentivos fiscales para las empresas de reducida dimensión, el tipo de gravamen a efectos del Impuesto sobre beneficios es del 25% para la parte de la base imponible comprendida entre 0 y 300.000 euros y del 30% para la base imponible restante. Este régimen se aplicará siempre que el importe neto de la cifra de negocios habida en el período impositivo inmediato anterior sea inferior a 10 millones de euros.

Adicionalmente, según el artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias correspondiente a los períodos impositivos que se inicien dentro de los años 2013 y 2014 para aquellas entidades que, en los mismos, no cumplan los requisitos establecidos en los apartados 1, 2 o 3 del artículo 108 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, se deducirá en la base imponible hasta el 70 por ciento de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible de no aplicarse el referido porcentaje, de acuerdo con los apartados 1 y 4 del artículo 11 de dicha Ley. La

amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de lo dispuesto en el mencionado artículo se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del primer período impositivo que se inicie dentro del año 2015. Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo al que pertenece la Sociedad cumplía los requisitos establecidos en los apartados 1, 2 o 3 del artículo 108 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

q) Estados de cambios en el patrimonio neto

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

Estados de ingresos y gastos reconocidos

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

Por tanto, en estos estados se presentan:

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

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

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

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

Estados totales de cambios en el patrimonio neto

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

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

r) Estados de flujos de efectivo

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

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

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

s) 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 2013 y 2012, la Sociedad no ha mantenido saldo en moneda extranjera.

t) Transacciones con vinculadas

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

La Sociedad realiza todas sus operaciones con empresas vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (véase Nota 18).

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 2012 fue aprobada por decisión del Accionista Único el 25 de junio de 2013.

La propuesta de distribución del beneficio de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2013, que su Consejo de Administración propondrá a su Accionista Único para su aprobación, se muestra a continuación:

	Euros
	2013
A reserva legal	242.867,00
A reservas voluntarias	1.285.802,96
A dividendos activos a cuenta	900.000,00
Beneficio neto de la Sociedad	2.428.669,96

Durante el ejercicio 2013, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha acordado repartir dividendos a cuenta en las reuniones celebradas el 19 de julio de 2013 y el 25 de octubre de 2013 por importe de 600.000 y 300.000 euros, respectivamente, que figuran registrados en el epígrafe "Menos: Dividendos y Retribuciones" del Patrimonio neto del balance al 31 de diciembre de 2013. Ambos importes se encuentran totalmente desembolsados al cierre del ejercicio 2013.

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

	Euros	
	30/09/2013	30/06/2013
Beneficio antes de impuestos	2.653.224,00	1.613.123,00
Menos-		
Provisión para el Impuesto sobre beneficios estimada	(784.748,00)	(468.937,00)
Beneficio después de impuestos	1.868.476,00	1.144.186,00
Dotación a reserva legal	(186.847,00)	(114.419,00)
Beneficio después de impuestos – Dotación a reservas	1.681.629,00	1.029.767,00
Dividendo a cuenta distribuido durante el ejercicio	600.000,00	-
Cantidad máxima a distribuir	1.081.629,00	1.029.767,00
Cantidad propuesta a distribuir	300.000,00	600.000,00
Efectivo disponible a la fecha:		
Bancos e instituciones de crédito	5.930.758,00	2.807.990,00
	5.930.758,00	2.807.990,00

b) Beneficio por acción

i. Beneficio básico por acción

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

De acuerdo con ello:

	Euros	
	2013	2012
Resultado neto del ejercicio	2.428.669,96	2.165,20
Número medio ponderado de acciones en circulación (Nota 13)	2.000.000,00	2.000.000,00
Beneficio básico por acción (euros/acción)	1,21	0,0011

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 2013 y 2012 no existían acciones ordinarias con efecto dilusivo.

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

Durante el ejercicio 2013 y durante el periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no ha registrado importe alguno en concepto de retribuciones a miembros del Consejo de Administración.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad no tenía concedidos anticipos, compromisos por pensiones, seguros de vida u otras retribuciones post-empleo, ni compromisos en garantía, ni se han concedido créditos por la Sociedad a miembros de su Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2013, el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por tres miembros, dos de ellos de género masculino y uno de ellos de género femenino.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad en cuyo capital participan, directa o indirectamente, los miembros del Consejo de Administración y sus personas vinculadas, así como las funciones que, en su caso, ejercen en ellas, al 31 de diciembre de 2013:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a dot and a small flourish.

Titular	Sociedad Afectada	Actividad de la Sociedad	Porcentaje de participación	Funciones
Baztán Consultores S.L. (representada por M ^a Concepción Osácar Garaicoechea)	Azora Capital, S.L.	Sector inmobiliario	37,50%	Vicepresidente
	Azora Capital, S.L. (*)	Sector inmobiliario	26,25%	Representante del Vicepresidente
	Siresa Salmantina, S.A. (*)	Sector inmobiliario	-	Consejera
	Siresa Hernán Cortés, S.A. (*)	Sector inmobiliario	-	Consejera
	Sociedad Inversora en Residencias para Estudiantes Euskadi, S.A. (*)	Sector inmobiliario	-	Consejera
	Lazora, S.I.I, S.A. (*)	Sector inmobiliario	-	Presidenta
	Encampus Residencias de Estudiantes, S.A. (*)	Sector inmobiliario	-	Consejera
	Azora Gestión América, S. de R.L. de C.V. (*)	Sector inmobiliario	-	Presidenta
	Residencias de Estudiantes, S.A. (*)	Sector inmobiliario	-	Consejera
	Azora Internacional Management, Sp Zo.o (*)	Sector inmobiliario	-	Consejera
	Azora Europa I, S.A. (*)	Sector inmobiliario	-	Presidenta
	Colón Viviendas, S.I.I., S.A. (*)	Sector inmobiliario	-	Presidenta
	Carey Property, S.L. (*)	Sector inmobiliario	-	Consejera
	Carey Value Added, S.L. (*)	Sector Inmobiliario	-	Consejera
	Siresa Campus, SA. (*)	Sector Inmobiliario	-	Presidenta
Javier Picón García de Léaniz	Lazora, S.I.I, S.A.	Sector inmobiliario	0,002%	Consejero
	Siresa Salmantina, S.A.	Sector inmobiliario	-	Consejero
	Siresa Hernán Cortés, S.A.	Sector inmobiliario	-	Consejero
	Residencias de Estudiantes, S.A.	Sector inmobiliario	-	Consejero
	Azora Gestión América S. de R.L. de C.V.	Sector inmobiliario	-	Secretario
Hermanos Becquer 10, S.L. (representada por Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño)	Azora Capital, S.L.	Sector inmobiliario	37,50%	Consejero
	Azora Capital, S.L. (*)	Sector inmobiliario	18,37%	Representante de Consejero
	Azora Internacional Management, Sp Zo.o (*)	Sector inmobiliario	-	Presidente
	Residencias de Estudiantes, S.A. (*)	Sector inmobiliario	-	Consejero
	EnCampus Residencias de Estudiantes, S.A. (*)	Sector inmobiliario	-	Presidente
	Azora Europa I, S.A. (*)	Sector inmobiliario	-	Consejero
	Azora Gestión América, S. de R.L. de C.V. (*)	Sector inmobiliario	-	Consejero
	Lazora, S.I.I, S.A. (*)	Sector inmobiliario	-	Consejero
	Carey Value Added, S.L. (*)	Sector inmobiliario	-	Consejero
	Carey Property, S.L. (*)	Sector inmobiliario	-	Consejero
	Colón Viviendas, S.I.I., S.A. (*)	Sector inmobiliario	-	Consejero
	Encasa Cibeles, S.L. (*)	Sector inmobiliario	-	Presidente
	Siresa Campus, SA. (*)	Sector Inmobiliario	-	Consejero

(*) Personas vinculadas de acuerdo con la definición del artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital.

5. Crédito a intermediarios financieros

a) Desglose

La composición de los saldos de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2013 y 2012, atendiendo a la clasificación, naturaleza y moneda de las operaciones se indica a continuación:

	Euros	
	2013	2012
Clasificación:		
Inversiones crediticias	5.524.494,19	1.501.876,56
	5.524.494,19	1.501.876,56
Naturaleza:		
Cuentas a la vista	751.340,83	297.568,92
Depósitos a plazo	4.700.000,00	1.200.000,00
Deudores por comisiones pendientes	65.249,25	-
Ajustes por valoración- Intereses devengados	7.904,11	4.307,64
	5.524.494,19	1.501.876,56
Moneda:		
Euro	5.524.494,19	1.501.876,56
Otras monedas	-	-
	5.524.494,19	1.501.876,56

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la composición del saldo de las Cuentas a la vista era la siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Cuentas corrientes:		
Banco Caixa Geral, S.A.	503.605,07	-
Banco de Sabadell, S.A.	247.735,76	297.568,92
Saldo al cierre del ejercicio	751.340,83	297.568,92

Durante el ejercicio 2013, las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad han devengado un tipo de interés anual del 1,21% (1,23% durante el periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012).

El saldo de la cuenta "Depósitos a plazo" del detalle anterior incluye, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, diversas imposiciones a plazo fijo mantenidas por la Sociedad en diferentes entidades de crédito. El detalle de dichas imposiciones a plazo fijo junto a su vencimiento se muestra a continuación:

31.12.2013

Contraparte	Euros	Vencimiento
Banco Caixa Geral, S.A.	3.000.000,00	02/03/2014
Banco de Sabadell, S.A.	1.000.000,00	05/05/2014
Banco de Sabadell, S.A.	700.000,00	22/05/2014
	4.700.000,00	



31.12.2012

Contraparte	Euros	Vencimiento
Banco de Sabadell, S.A.	500.000,00	22/11/2013
Banco de Sabadell, S.A.	700.000,00	22/05/2014
	1.200.000,00	

Durante el ejercicio 2013 y durante el periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012, el tipo de interés medio al que remuneran las imposiciones a plazo fijo desglosadas en el cuadro anterior, es del 1,41% y 3,45%, respectivamente.

Los intereses generados durante el ejercicio 2013 por las cuentas a la vista y por los depósitos a plazo han ascendido a 76.942,56 euros (17.500,50 euros en el periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012), que se incluyen en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 19).

La cuenta "Deudores por comisiones pendientes" recoge, fundamentalmente, el importe de las comisiones pendientes de cobro por la actividad de gestión de la Sociedad al cierre del ejercicio 2013 (véase Nota 21) -, que han sido cobradas con posterioridad al cierre del mismo.

El movimiento habido, durante el ejercicio 2013 y el periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012, en el saldo de los créditos a intermediarios financieros, sin tener en consideración las cuentas a la vista, los deudores por comisiones pendientes y los ajustes por valoración, se muestran a continuación:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Saldos al inicio del ejercicio	1.200.000,00	-
Adquisiciones / Suscripciones	21.000.000,00	1.200.000,00
Ventas / Reembolsos	(17.500.000,00)	-
Saldos al cierre del ejercicio	4.700.000,00	1.200.000,00

b) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2013 y el periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a los saldos de este epígrafe.

6. Valores representativos de deuda

a) Desglose

El desglose del saldo de este epígrafe al cierre al 31 de diciembre 2013 y 2012, atendiendo a la clasificación, naturaleza, cotización y moneda de los valores, se indica a continuación:

	Euros	
	2013	2012
Clasificación:		
Activos financieros disponibles para la venta	506.415,88	504.752,85
	506.415,88	504.752,85
Naturaleza:		
Valores Renta Fija Cartera Interior	502.992,00	501.594,80
Valores Renta Fija Cartera Exterior	-	-
Ajustes por valoración-		
Intereses devengados	3.423,88	3.158,05
Pérdidas por deterioro	-	-
	506.415,88	504.752,85
Cotización:		
Cotizados	506.415,88	504.752,85
No cotizados	-	-
	506.415,88	504.752,85
Moneda:		
Euro	506.415,88	504.752,85
Otras monedas	-	-
	506.415,88	504.752,85

Los intereses y rendimientos generados durante el ejercicio 2013 por los valores representativos de deuda, que han ascendido a 22.894,10 euros (28.845,82 euros en el periodo comprendido entre el 7

de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012) se registran en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 19).

b) Adquisiciones y enajenaciones

El movimiento habido durante el ejercicio 2013 y el periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012 en esta cartera de valores considerando el valor nominal de los activos, se indica a continuación:

	Euros	
	2013	2012
Saldos al inicio del ejercicio	499.000,00	-
Adquisiciones y variaciones de valor razonable	-	1.200.000,00
Ventas y amortizaciones	-	(701.000,00)
Saldos al cierre del ejercicio	499.000,00	499.000,00

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el desglose por plazos de vencimiento de los valores representativos de deuda, es el siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Vencimiento:		
Inferior a 1 año	502.992,00	-
Entre 1 y 5 años	-	501.594,80
	502.992,00	501.594,80

c) Ajustes por valoración

Los ajustes por cambios en el valor razonable con origen en "Activos financieros disponibles para la venta – Valores representativos de deuda" se registran, netos de su correspondiente efecto fiscal, en el patrimonio neto como "Ajustes por valoración". Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el detalle del epígrafe "Ajustes por valoración" correspondiente a los valores representativos de deuda es el siguiente:

	Euros			
	Valoración		Ajustes por valoración bruto	
	2013	2012	2013	2012
Valores Renta Fija Cartera Interior	502.992,00	501.594,80	1.397,20	2.594,80
Ajustes por valoración- Intereses devengados	3.423,88	3.158,05	-	-
	506.415,88	504.725,85	1.397,20	2.594,80

El movimiento del epígrafe "Ajustes por valoración – Activos financieros disponibles para la venta" correspondiente a "Valores representativos de deuda" durante el ejercicio 2013 y el periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012 ha sido el siguiente:



	Miles de Euros	
	2013	2012
Saldos al inicio del ejercicio	1.946,10	-
Variación por valoración bruto	1.397,20	2.594,80
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Impuesto diferido neto (Nota 14)	(349,30)	(648,70)
Saldos al cierre del ejercicio	2.994,00	1.946,10

d) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2013 y el periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afectaran a "Valores representativos de deuda".

7. Otros instrumentos de capital

a) Desglose

Al cierre del ejercicio 2013 (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2012), el saldo de este epígrafe del activo del balance recoge el valor de las acciones no cotizadas mantenidas por la Sociedad correspondientes a la sociedad Encasa Cibeles, S.L. El detalle de dichas participaciones y acciones, a dichas fechas, se muestra a continuación:

	Número de Participaciones	Miles de Euros	
		Valor de Coste	Valor Razonable
Ejercicio 2013:			
Encasa Cibeles, S.L.	603.769	531.914,89	531.914,89

b) Adquisiciones y enajenaciones

Con fecha 5 de septiembre de 2013, la Sociedad ha constituido Encasa Cibeles, S.L. mediante la aportación de 3.000,00 euros y la suscripción de 30.000 participaciones de 0,10 euros de valor nominal. Posteriormente, con fecha 22 de octubre de 2013, la sociedad Encasa Cibeles, S.L. ha llevado a cabo una ampliación de capital en la cual la Sociedad ha suscrito 501.825 participaciones por un importe de 501.909,82 euros desglosados en 50.182,50 euros de valor nominal y 451.727,32 euros de prima de ascensión. Adicionalmente, la Sociedad ha suscrito 71.944 participaciones por importe de 71.956,16 euros. Finalmente, con fecha 31 de octubre de 2013, la Junta Universal de Socios de Encasa Cibeles, S.L. ha aprobado la distribución de reservas de libre disposición, de los cuales la Sociedad ha percibido 44.951,09 euros que se registran minorando el valor de la participación, que se queda en el 0,28%.

c) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2013 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afectaran a "Otros instrumentos de capital".

d) Ajustes por valoración

Durante el ejercicio 2013 no se han puesto de manifiesto cambios en el valor razonable con origen en "Activo financiero disponible para la venta" se registran, netos de su correspondiente efecto fiscal, en el patrimonio neto como "Ajustes por Valoración".

8. Activo material

La composición del saldo de este epígrafe del activo del balance está al 31 de diciembre de 2013 (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2012) íntegramente compuesto por inmovilizado de uso propio, así como el movimiento que se ha producido en el mismo durante el ejercicio, ha sido el siguiente:

	Euros		
	Mobiliario	Equipos Informáticos	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	-	-	-
Adiciones (véase Nota 11)	62.000,11	5.098,94	67.099,05
Saldos al 31 de diciembre de 2013	62.000,11	5.098,94	67.099,05
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	-	-	-
Dotaciones	(10.446,62)	(235,47)	(10.682,09)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(10.446,62)	(235,47)	(10.682,09)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2013	51.553,49	4.863,47	56.416,96

Al 31 de diciembre de 2013, no existen activos tangibles totalmente amortizados y en uso. A su vez, durante el ejercicio 2013, no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a este epígrafe del balance del activo de la Sociedad.

9. Activo intangible – Otro activo intangible

El movimiento que se ha producido durante el ejercicio 2013 (ningún movimiento en el periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012), en el saldo de este epígrafe del activo del balance es el siguiente:

	Euros		
	Contrato de gestión	Aplicaciones informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	-	-	-
Adiciones	15.000.000,00	13.831,51	15.013.831,51
Saldos al 31 de diciembre de 2013	15.000.000,00	13.831,51	15.013.831,51
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	-	-	-
Dotaciones	(1.787.671,29)	(804,99)	(1.788.476,28)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(1.787.671,29)	(804,99)	(1.788.476,28)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2013	13.212.328,71	13.026,52	13.225.355,23

El epígrafe "Contrato de gestión" del detalle anterior se origina por la valoración de la transmisión por parte de Azora Capital, S.L.U. del contrato de gestión de Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. recibida como aportación no dineraria en el ejercicio (véanse Notas 1.a, 2.h y 13).

El activo intangible ha sido valorado considerando los flujos de caja futuros a generar por el contrato de gestión de Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (véase Nota 2.4).

En este contexto, la Sociedad ha procedido a evaluar la recuperabilidad del mismo realizando un test de deterioro del activo. Para la realización de dicho test, la Sociedad ha obtenido el valor actual de los flujos de caja que se obtendrían de la explotación del citado contrato de gestión. En relación con dicho análisis se ha contemplado que Lazora iniciará en su plan de negocio las desinversiones de activos de acuerdo con las condiciones generales del contrato de gestión y las específicas a cada proyecto de inversión.

Los flujos de caja resultantes de la gestión del proyecto han sido descontados al 10%. Asimismo, se ha evaluado la sensibilidad del citado test ante variaciones en las hipótesis claves. La dirección de la Sociedad considera que la sensibilidad del test permite desviaciones lo suficientemente importantes como para no identificar deterioro alguno del activo.

Al 31 de diciembre de 2013, no existen activos intangibles totalmente amortizados y en uso. A su vez, durante el ejercicio 2013, no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a este epígrafe del balance del activo de la Sociedad.

10. Resto de activos

La composición del saldo de este epígrafe del activo del balance, al 31 de diciembre de 2013 (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2012), es la siguiente:

	Euros
	2013
Anticipos y créditos al personal	14.381,82
	14.381,82

La cuenta "Anticipos y créditos al personal" del detalle anterior incluye en su totalidad anticipos a proveedores.

11. Deudas con particulares

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance, atendiendo a los criterios de clasificación y naturaleza, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se indica a continuación:

	Euros	
	2013	2012
Clasificación:		
Pasivos financieros a coste amortizado	1.160.582,20	283,65
	1.160.582,20	283,65
Naturaleza:		
Acreedores empresas del Grupo (Nota 18)	1.064.408,38	283,65
Acreedores por prestación de servicios	11.686,25	-
Remuneraciones pendientes de pago al personal	84.487,57	-
	1.160.582,20	283,65

El saldo del capítulo "Acreedores empresas del Grupo" recoge al 31 de diciembre de 2013 por importe de 1.002.408,27 euros (283,65 euros al 31 de diciembre de 2012) débitos a largo plazo con el Grupo Tributario Azora Altus, S.L. (anteriormente denominada Azora Gestión, S.L.) surgidos a consecuencia de la integración en Régimen de Consolidación Fiscal de los resultados fiscales individuales aportados por la Sociedad (véase Nota 14). Adicionalmente, este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2013, 62.000,11 euros correspondientes a la compra de mobiliario de oficina a Azora Altus, S.L. (anteriormente denominado Azora Gestión, S.L.) – véase Nota 8 -.

12. Resto de pasivos

La composición del saldo de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2013 (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2012), se indica a continuación:

	Euros
	2013
Administraciones Públicas (Nota 14)	163.569,61
	163.569,61

13. Capital escriturado

Capital

Al 31 de diciembre de 2013 el capital social de la Sociedad estaba compuesto por 2.000.000 acciones nominativas de 1 euros 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.

Durante el ejercicio 2013, la Junta General de Accionistas de Azora Altus, S.L. (anteriormente denominado Azora Gestión, S.L.) ha transmitido el 100% de las acciones de la Sociedad a Azora Capital, S.L., obteniéndose la aprobación por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Al 31 de diciembre de 2013 el Accionista Único de la Sociedad es Azora Capital, S.L., (entidad dominante del Grupo Azora) por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad tiene carácter de "Sociedad Anónima Unipersonal".

Reservas

La composición del saldo de este epígrafe del balance, al 31 de diciembre de 2013 (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2012), se muestra a continuación:

	Euros
	31-12-2013
Reservas:	
Reserva legal	2.165,20
Reserva voluntaria	-
Otras reservas (*)	15.000.000,00
	15.002.165,20

(*) Corresponde al reflejo contable del contrato de gestión recibido en el ejercicio 2013 de la sociedad Azora Capital, S.L. sin existir una contraprestación monetaria por parte de la Sociedad (véase Nota 9).

Reserva legal

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

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital social ya aumentado. Salvo para esta finalidad, mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20%

del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

14. Situación fiscal

La Sociedad optó por el régimen fiscal de los Grupos de Sociedades previsto en el Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, siendo sociedad dominante del correspondiente grupo consolidado Azora Gestión, S.L., estando 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% para la parte de la base imponible comprendida entre 0 y 300.000 euros y del 30% para la base imponible restante (Impuesto sobre sociedades. Régimen especial de incentivos fiscales para las empresas de reducida dimensión - Título VII Capítulo XII TRLIS, artículos 108 a 114)

Dentro de las diferentes partidas que componen la liquidación, se establecen créditos y débitos intergrupo como consecuencia de la integración en Régimen Consolidado de los resultados fiscales individuales aportados por las diferentes sociedades que componen el Grupo Tributario, del que es sociedad dominante Azora Gestión, S.L. Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presenta un saldo de 1.002.408,27 euros (283,65 euros al 31 de diciembre de 2013), en concepto de cuenta a pagar con el Grupo, que se incluye en el epígrafe "Pasivos financieros a coste amortizado – Deudas con particulares" del balance.

Al 31 de diciembre de 2013, no se registra ningún importe por retenciones y/o pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios (2.044,24 euros al 31 de diciembre de 2012), que se incluyen en el epígrafe "Activos fiscales – Corrientes" del balance.

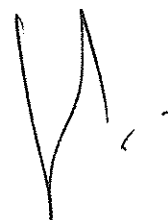
El saldo del capítulo "Resto de pasivos" del pasivo del balance incluye, al 31 de diciembre de 2013 (ningún importe al 31 de diciembre de 2012), incluye los siguientes saldos con las Administraciones Públicas (véase Nota 12):

	Euros
	2013
Retenciones por IRPF	127.368,14
Organismos de la Seguridad Social acreedores	35.008,31
Impuesto por otras retenciones practicadas	1.193,16
	163.569,61

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

El desglose del epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2013 y al periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio	1.019.429,98	721,73
	1.019.429,98	721,73



A continuación se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre beneficios correspondiente al ejercicio 2013 y al periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012:

	Euros	
	2013	2012
Resultado contable antes de impuestos	3.448.099,94	2.886,93
Diferencias permanentes:		
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Diferencias temporales:		
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Bases impositivas negativas compensadas	-	-
Base imponible fiscal	3.448.099,94	2.886,93

ii. Impuestos reconocidos en el patrimonio neto

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

	Euros	
	2013	2012
Por impuesto corriente	-	-
Total impuesto corriente	-	-
Por impuesto diferido		
Activos disponibles para la venta (Nota 6)	998,00	648,70
Total impuesto diferido	998,00	648,70
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	998,00	648,70

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 al ejercicio 2013 y al periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Resultado contable antes de impuestos	3.448.099,94	2.886,93
Cuota al 25% (0 a 300.000 euros)	75.000,00	721,73
Cuota al 30% (Resto de la base imponible)	944.429,98	-
Impacto diferencias permanentes	-	-
Deducciones		
Por gastos de formación	-	-
Total gasto por impuesto corriente reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	1.019.429,98	721,73

iv. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido 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.

15. Gestión del riesgo

Estructura de la gestión del riesgo. Coberturas

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

Exposición al riesgo

Dada la actividad de la Sociedad, el uso de instrumentos financieros está condicionado al cumplimiento del Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva (Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio) que establece que las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva invertirán sus recursos propios mínimos, al menos en un 60% en valores admitidos a negociación en alguno de los mercados de los señalados en el artículo 30.1 a) de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, en cuentas a la vista o en depósitos en entidades de crédito y el 40% restante en activos adecuados al cumplimiento del fin social (véase Nota 7).

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

Asimismo, el riesgo operacional es el mayor de los riesgos a los cuales se encuentra expuesta la Sociedad.

Riesgo de crédito

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

Al 31 de diciembre de 2013, no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito por acreditado.

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de mercado

Este riesgo proviene de la variación de los factores de riesgo -tipo de interés, tipo de cambio, renta variable y volatilidad de éstos- así como del riesgo de solvencia y de liquidez de los distintos productos con los que opera la Sociedad. Dada la operativa de la Sociedad su exposición a riesgo de mercado es moderada.

Riesgo operacional

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

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

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

16. Gestión de Capital

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

17. 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 2013 (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2012) -véase Nota 21-:

	Euros
	2013
Carteras gestionadas de Sociedades de Inversión Inmobiliarias:	
Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	578.709.971,72
Colón Viviendas, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	23.669.469,86
	602.379.441,58

18. Partes vinculadas

El detalle de las principales operaciones con vinculadas, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	Euros	
	2013	2012
ACTIVO:	-	-
PASIVO:		
Deudas con particulares (Véase Nota 11)	1.064.408,38	283,65
PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	-	-

Adicionalmente, se consideran como operaciones con vinculadas el activo intangible generado por el traspaso por parte de Azora Capital, S.L. del contrato de gestión de Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. por importe de 15.000.000 de euros (véase Nota 9). Igualmente, se consideran como operaciones con vinculadas el activo material traspasado por parte de Azora Altus, S.L. por importe de 62.000,11 euros (véase Nota 8).

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

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Euros 2013
Menos de un año	82.498,56
Entre uno y cinco años	13.749,76
Más de cinco años	-
	96.248,32

19. Intereses y rendimientos asimilados

Este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias comprende los intereses devengados durante el ejercicio 2013 y el periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012 por todos los activos financieros cuyo rendimiento, implícito o explícito, se obtiene de aplicar el método del tipo de interés efectivo, con independencia de que se valoren por su valor razonable. Los intereses se registran por su importe bruto, sin deducir, en su caso, las retenciones de impuestos realizadas en origen.

Seguidamente se desglosa el origen de los intereses y rendimientos asimilados devengados por la Sociedad durante el ejercicio 2013 y el periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012:

	Euros	
	2013	2012
Depósitos a plazo (Nota 5)	76.942,56	17.500,50
Valores representativos de deuda (Nota 6)	22.894,10	28.845,82
	99.836,66	46.346,32

20. Intereses y cargas asimiladas

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

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias, al 31 de diciembre de 2013 (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2012), es el siguiente:

	Euros 2013
Gastos financieros (*)	5.022,55
	5.022,55

(*) Corresponden en su práctica totalidad a los intereses devengados por el aval concedido a la Sociedad para el desarrollo de su operativa. Dicho aval ha sido cancelado con anterioridad al cierre del ejercicio

21. Comisiones percibidas

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

Según se indica en la Nota 1-a, al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad tenía encomendadas la dirección y administración de 2 Sociedades Inversión Inmobiliaria (la Sociedad no gestionaba ninguna Sociedad al 31 de diciembre de 2012) – véase Nota 1-a.-.

Por este servicio, la Sociedad cobra una comisión sobre el patrimonio gestionado. Desglosamos a continuación las características de las comisiones cobradas a cada una de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria gestionadas:

Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

Comisión de gestión de carácter anual, igual al 0,7% anual del importe del inmovilizado bruto más existencias que figure en el balance de situación de la Sociedad correspondiente al cierre del semestre natural inmediatamente anterior a la fecha de devengo de la comisión correspondientes a una serie de promociones determinadas por la Sociedad, actualizado a Índice de Precios al Consumo.

Colón Viviendas, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

Comisión de gestión de carácter anual consistente en un 0,75% aplicado sobre el patrimonio total de la sociedad al cierre de cada mes. El patrimonio de la sociedad será valorado de conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2008 de la CNMV y en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y demás normas de actual aplicación o cualquiera que las sustituya. Esta comisión se devengará y liquidará por semestres naturales vencidos y se abonará dentro de los cinco días siguientes a la fecha de finalización del mes a que vaya referida. Con posterioridad al cierre del ejercicio, la comisión de gestión ha sido modificada, pasando a ser calculada como un 0,70% sobre el coste de los activos actualizado anualmente con el Índice de Precios al Consumo y pagadera por semestres anticipados.

El detalle, por sociedades, de las comisiones devengadas durante el ejercicio 2013 (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2012), las comisiones pendientes de cobro al cierre del ejercicio y el patrimonio gestionado a dicha fecha, es el siguiente:

	Euros		
	Ejercicio 2013		
	Patrimonio Gestionado al 31 de diciembre de 2013	Comisiones Devengadas	Comisiones Pendientes de Cobro
Fondos de Inversión gestionados:			
Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (*)	578.709.971,72	7.337.249,95	-
Colón Viviendas, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (**)	23.669.469,86	72.091,87	65.249,25
	602.379.441,58	7.409.341,82	65.249,25

(*) Comisión de gestión devengada desde el 18 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013 (véase Nota 1-a).

(**) Comisión de gestión devengada desde el 25 de mayo de 2013 al 31 de diciembre de 2013 (véase Nota 1-a). Al 31 de diciembre de 2013, la comisión pendiente de cobro se registra en el epígrafe "Créditos a intermediarios financieros" del activo del balance (véase Nota 5).

22. Gastos de personal

a) Composición

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

	Euros
	2013
Sueldos y salarios	1.536.974,31
Seguridad Social	273.727,58
Otros gastos de personal	1.400,00
	1.812.101,89

El saldo de la cuenta "Otros gastos de personal" del detalle anterior recoge gastos de formación a los empleados de la Sociedad en el ejercicio 2013. Parte de estos importes se encontraban pendientes de pago al cierre del ejercicio y se incluye en el saldo del epígrafe "Pasivos Financieros a Coste Amortizado – Deudas con particulares" del pasivo del balance a dichas fechas (véase Nota 11).

b) Número de empleados

El número medio de empleados de la Sociedad, durante el ejercicio 2013, así como la distribución por categorías profesionales y por sexo, al cierre de dichos ejercicios, se muestra a continuación:

	2013			
	Empleados al cierre del ejercicio			Número Medio de Empleados
	Mujeres	Hombres	Total	
Directivos	-	1	1	1
Técnicos	10	6	16	15
Administrativos	9	7	16	15
Otros	3	-	3	3
	22	14	36	34

23. Gastos generales

a) Desglose

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2013 y al periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Inmuebles, instalaciones y material	102.748,92	-
Comunicaciones	30.129,57	-
Servicios de profesionales independientes	162.570,66	27.698,74
Publicidad y RRPP	3.496,63	1.553,50
Viajes de trabajo y gastos de representación	56.381,19	-
Gastos informática	34.066,70	-
Otros	54.671,07	10.552,20
	444.064,74	39.804,44

b) Otra información

Incluido en el saldo de la cuenta "Servicios de Profesionales Independientes", se recogen los honorarios satisfechos por la Sociedad a su auditor en concepto de auditoría del ejercicio 2013, que han ascendido a 10 miles de euros, único servicio prestado por dicho auditor (3 miles de euros del periodo comprendido entre el 7 de febrero de 2012 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2012).

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

A continuación se facilita la información requerida por la Ley 15/2010, de 15 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales:

	Pagos Realizados y Pendientes de Pago			
	2013		2012	
	Importe	% (*)	Importe	% (*)
Dentro del plazo máximo legal	415.460,64	100,00%	37.715,01	100,00%
Resto	-	-	-	-
Total pagos del ejercicio	415.460,64	100,00%	37.715,01	100,00%
Plazo medio ponderado excedido (días) de pago	-		-	
Aplazamientos que a la fecha de cierre superan el plazo legal	-		-	

(*) Porcentaje sobre el total.

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

Informe de Gestión del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2013

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Después de la severa recesión registrada en España en 2008-2012, se ha iniciado a partir del segundo semestre de 2013 un proceso de crecimiento económico con perspectivas de progresiva consolidación a medio plazo, como consecuencia de la mejora prevista en los países de la Unión Europea, seriamente afectados por los problemas de déficit y deuda, y de las reformas de carácter estructural emprendidas en España. En este marco general, el sector inmobiliario español ha sufrido en los últimos seis años una evolución negativa expresada en la disminución de la actividad, el descenso de precios de los activos y las dificultades de financiación de las operaciones de nuevos proyectos. No obstante, hay que destacar el fortalecimiento de la solvencia financiera del país y, especialmente, el interés de nuevos inversores, principalmente internacionales, en el sector inmobiliario español que se ha materializado en importantes operaciones formalizadas en el segundo semestre de 2013.

Con la transformación de Lazora, S.A. en Sociedad de Inversión Inmobiliaria en el primer trimestre del ejercicio 2013 y la constitución de Colón Viviendas, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. en mayo de 2013, la Sociedad ha desarrollado la actividad de gestión, administración y representación de Instituciones de Inversión Colectiva, bajo dos contratos de gestión, en cumplimiento de su objeto social.

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad ha percibido comisiones por importe de 7.409.341,82 euros y ha alcanzado un beneficio de 2.428.669,96 euros (2.165,20 euros al 31 de diciembre de 2012), presentando un patrimonio neto de 18.533.829,16 euros (2.001.111,30 euros al 31 de diciembre de 2012).

Evolución previsible de la Sociedad

La Sociedad prevé formalizar un nuevo contrato de gestión con Siresa Campus, S.A. (Siresa), sociedad dedicada a la tenencia y gestión de inmuebles de naturaleza urbana para su explotación en arrendamiento, destinado prioritariamente a colectivos de personas relacionadas con la comunidad universitaria.

El Consejo de Administración de Siresa acordó iniciar los trámites y realizar las actuaciones necesarias para la obtención de la autorización administrativa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores para la transformación de Siresa en Sociedad de Inversión Inmobiliaria, lo que supondrá para la Sociedad gestionar, aproximadamente, 90 millones de euros adicionales de patrimonio.

Finalmente, la Sociedad continuará implementando y mejorando las políticas internas necesarias para mitigar los riesgos derivados de su actividad, en cumplimiento de la legislación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Investigación y Desarrollo

Nada que reseñar dado el objeto social de la sociedad.

Adquisición de acciones propias

La Sociedad no ha operado con acciones propias durante el ejercicio 2013.

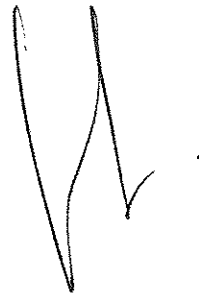


Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad ha ampliado su programa de actividades para incluir las funciones de comercialización y gestión individualizada de carteras, tras suscribir un nuevo contrato de gestión con Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (Hispania).

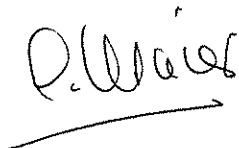
Servicio de atención al cliente

En cumplimiento de la Ley 44/2002 de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, del Real Decreto 303/2004 sobre el Reglamento de los Comisionados para la Defensa del Cliente de los Servicios Financieros y de la Orden del Ministerio de Economía 734/2004 sobre los Departamentos y Servicios de Atención al Cliente y el Defensor del Cliente de las Entidades Financieras, con fecha 16 de julio de 2012 el Consejo de Administración ratificó la adhesión al Reglamento de Defensa del Cliente en los términos contenidos en el documento de fecha 13 de julio de 2012 presentado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. El artículo 21 de dicho Reglamento establece la obligación de presentar al Consejo de Administración un Informe Anual con el resumen del análisis de las reclamaciones del ejercicio, conforme a criterios normativos. Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U. no ha recibido reclamaciones a lo largo del año 2013 por lo que no procede llevar a cabo el mencionado resumen.

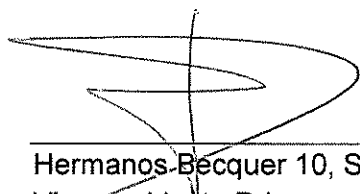
A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'W' or 'M' shape with a small dot to the right.

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 6 de marzo de 2014 las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, extendidas en 38 hojas de papel común, todas las cuentas están visadas por el Secretario del Consejo, y en prueba de conformidad, firman a continuación:



Baztán Consultores S.L. (representada por Mª Concepción Osácar Garaicoechea)
Presidente



Hermanos Becquer 10, S.L. (representada por Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño)
Vicepresidente Primero



Francisco Javier Picón García de Léaniz
Consejero

6 de marzo de 2014