

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

Cuentas Anuales correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2023 e Informe
de Gestión, junto con el Informe
de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 1.b.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reconocimiento de ingresos por comisiones percibidas

Descripción

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la verificación, para las Instituciones de Inversión Colectiva inmobiliarias y entidades de capital riesgo gestionadas, de que las condiciones y los porcentajes de las comisiones percibidas reflejadas en los correspondientes contratos de gestión y administración han sido debidamente aplicados durante el ejercicio.

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

En la nota 19 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La *Otra información* comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



DELOITTE, S.L.

Ignacio Alcaraz Elorrieta

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20687

2024 Núm. 01/24/00687

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

22 de marzo de 2024

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2023 e
Informe de Gestión

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

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Notas de la 1 a 23)

(Miles de euros)

ACTIVO	31/12/2023	31/12/2022	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Tesorería			Deudas con intermediarios financieros o particulares	Nota 11	5.668	2.680
Caja	-	-	Préstamos y créditos		-	-
Bancos	-	-	Comisiones a pagar		-	-
			Acreedores por prestaciones de servicios		553	115
			Acreedores por operaciones de valores		-	-
Créditos a intermediarios financieros o particulares	10.661	9.729	Acreedores empresas del grupo		2.738	1.355
Depósitos a la vista	7.449	6.495	Remuneraciones pendientes de pago al personal		2.377	1.210
Depósitos a plazo	-	-	Otros acreedores		-	-
Adquisición temporal de activos	-	-	Ajustes por valoración: intereses devengados no vencidos		-	-
Deudores por comisiones pendientes	3.212	3.234			-	-
Deudores por operaciones de valores	-	-	Derivados		-	-
Deudores empresas del grupo	-	-	Opciones		-	-
Deudores depósitos de garantía	-	-	Otros contratos		-	-
Otros deudores	-	-			-	-
Activos dudosos	-	-	Pasivos subordinados		-	-
Ajustes por valoración	-	-	Préstamos participativos		-	-
			Otros pasivos		-	-
Valores representativos de deuda			Provisiones para riesgos		-	-
Deuda Pública cartera interior	-	-	Provisiones para pensiones y obligaciones similares		-	-
Deuda Pública cartera exterior	-	-	Provisiones para impuestos y otras contingencias legales		-	-
Valores de renta fija cartera interior	-	-	Provisiones para otros riesgos		-	-
Valores de renta fija cartera exterior	-	-			-	-
Activos financieros híbridos	-	-	Pasivos fiscales	Nota 13	266	592
Activos dudosos	-	-	Corrientes	Nota 13.i	266	592
Ajustes por valoración	-	-	Diferidos		-	-
			Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Inversiones vencidas pendientes de cobro			Periodificaciones		-	-
			Comisiones y otros productos cobrados no devengados		-	-
Acciones y participaciones	3.659	3.649	Gastos devengados no vencidos		-	-
Acciones y participaciones en cartera interior	11	1	Otras periodificaciones		-	-
Acciones y participaciones en cartera exterior	-	-			-	-
Participaciones	3.648	3.648	Otros pasivos		-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto	-	-	Administraciones Públicas		-	-
Provisiones por deterioro de valor de acciones y participaciones	-	-	Saldos por operaciones de arrendamiento financiero		-	-
			Desembolsos pendientes en suscripción de valores		-	-
			Otros pasivos		-	-
Derivados			TOTAL PASIVO		5.934	3.272
Opciones compradas	-	-				
Otros instrumentos	-	-	Ajustes por valoración en patrimonio neto			
			Activos financieros con cambios en patrimonio neto		-	-
Contratos de seguros vinculados a pensiones			Coberturas de flujos de efectivo		-	-
			Coberturas de inversiones netas en el extranjero		-	-
			Diferencias de cambio		-	-
Inmovilizado material	24	33	Resto de ajustes		-	-
De uso propio	24	33			-	-
Inmuebles de inversión	-	-	Capital	Nota 12	2.000	2.000
Inmovilizado material mantenido para la venta	-	-	Emitido y suscrito		2.000	2.000
Provisiones por deterioro de valor de los activos materiales	-	-	Capital pendiente de desembolso no exigido		-	-
					-	-
Activos intangibles	8	626	Prima de emisión		-	-
Fondo de Comercio	-	-			-	-
Aplicaciones informáticas	-	-	Reservas	Nota 12	4.880	4.054
Otros activos intangibles	8	626	Reserva legal		400	400
Provisiones por deterioro de valor de los activos intangibles	-	-	Reservas voluntarias		4.480	3.654
			Otras reservas		-	-
Activos fiscales			Resultados de ejercicios anteriores		-	-
Corrientes	-	-	Remanente		-	-
Diferidos	-	-	Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	-
			Resultado del ejercicio	Nota 3	7.405	7.327
Periodificaciones	1.767	63	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Gastos anticipados	69	63			-	-
Otras periodificaciones	1.698	-	Acciones y participaciones en patrimonio propias		-	-
					-	-
Otros activos	100	53	Dividendos a cuenta y aprobados		(4.000)	(2.500)
Anticipos y créditos al personal	-	-			-	-
Accionistas por desembolsos exigidos	-	-	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Fianzas en garantía de arrendamientos	-	-			-	-
Otros activos	100	53	TOTAL PATRIMONIO NETO		10.285	10.881
TOTAL ACTIVO	16.219	14.153	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		16.219	14.153
Cuentas de orden						
Cuentas de riesgo y compromiso	-	-				
Otras cuentas de orden	1.675.550	1.495.798				

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (NOTAS 1 A 23)
(Miles de euros)

DEBE	Nota	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	HABER	Nota	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Intereses y cargas asimilados de los pasivos financieros				Intereses, dividendos y rendimientos asimilados de los activos financieros		61	-
Intereses				Intermediarios financieros			
Pasivos subordinados				Deuda pública interior			
Rectificaciones de los costes por intereses por operaciones de cobertura				Deuda pública exterior			
Remuneraciones de capital con características de pasivo financiero				Valores de renta fija interior			
Otros intereses				Valores de renta fija exterior			
Comisiones y corretajes satisfechos				Dividendos de acciones y participaciones			
Comisiones de comercialización				Rectificación de los productos financieros por operaciones de cobertura			
Servicios vinculados con la gestión de IIC inmobiliarias				Otros intereses y rendimientos		61	
Operaciones con valores							
Operaciones con instrumentos derivados				Comisiones recibidas	Nota 19	18.744	17.954
Comisiones pagadas por delegación de gestión				Comisiones de gestión de Fondos de Inversión financieros			
Comisiones pagadas por asesoramiento				Comisiones de suscripción y reembolso de Fondos de Inversión financieros			
Comisiones retrocedidas				Comisiones de gestión de Sociedades de Inversión de Capital Variable			
Comisiones pagadas a representantes/agentes				Comisiones de gestión de IIC inmobiliarias		8.152	7.616
Otras comisiones				Comisiones de suscripción y reembolso de IIC inmobiliarias			
Pérdidas por operaciones financieras				Comisiones de gestión de IIC de inversión libre			
Deuda Pública interior				Comisiones de suscripción y reembolso de IIC de inversión libre			
Deuda Pública exterior				Comisiones de gestión de IIC de inversión libre			
Valores de renta fija interior				Comisiones de suscripción y reembolso de IIC de inversión libre			
Valores de renta fija exterior				Comisiones de gestión de IIC de inversión libre			
Acciones y participaciones cartera interior				Comisiones de gestión de IIC de inversión libre			
Acciones y participaciones cartera exterior				Comisiones de gestión de IIC de inversión libre			
Derivados				Comisiones de gestión de IIC de inversión libre			
Rectificaciones de pérdidas por operaciones de cobertura				Comisiones de gestión de IIC de inversión libre			
Otras pérdidas				Comisiones de gestión de IIC de inversión libre			
Pérdidas por diferencias de cambio				Comisiones de gestión de IIC de inversión libre			
Gastos de personal	Nota 20	6.906	6.177	Ganancias por operaciones financieras			
Sueldos y cargas sociales		6.906	6.085	Deuda Pública interior			
Dotaciones y aportaciones a fondos de pensiones				Deuda Pública exterior			
Indemnizaciones por despidos	Nota 2.p		92	Valores de renta fija interior			
Gastos de formación				Valores de renta fija exterior			
Retribuciones a los empleados basadas en instrumentos de capital				Acciones y participaciones cartera interior			
Otros gastos de personal				Acciones y participaciones cartera exterior			
Gastos generales	Nota 21	1.141	951	Derivados			
Inmuebles e instalaciones		274	215	Rectificaciones de pérdidas por operaciones de cobertura			
Sistemas informáticos				Otras ganancias			
Publicidad y representación							
Servicios de profesionales independientes		452	452	Ganancias por diferencia de cambio		1	
Servicios administrativos subcontratados							
Otros gastos		465	284	Otros productos de explotación			
Contribuciones e impuestos				Ingresos por alquiler de edificios en propiedad			
Amortizaciones	Notas 8 y 9	627	920	Ingresos por alquiler de equipos informáticos y software			
Inmovilizado material de uso propio		9	10	Otros productos de explotación			
Inversiones inmobiliarias							
Activos intangibles		618	910	Recuperaciones de valor de los activos deteriorados			
Otras cargas de explotación				Créditos y otros activos financieros de renta fija			
Tasas en registros oficiales	Nota 2.g	210	137	Instrumentos de capital			
Otros conceptos		206	131	Inmovilizado material			
Pérdidas por deterioro de valor de los activos				Activos intangibles			
Créditos y otros activos financieros de renta fija				Resto			
Instrumentos de capital				Recuperación de provisiones para riesgos			
Inmovilizado material				Provisiones por actos fiscales y similares			
Activos intangibles				Otras provisiones			
Resto							
Dotaciones a provisiones para riesgos				Otras ganancias			
Provisiones para impuestos y otras contingencias legales				En activos no corrientes mantenidos para la venta			
Otras provisiones				Por venta de activos no financieros			
Otras pérdidas				Por venta de participaciones GAM			
En activos no corrientes mantenidos para la venta				Diferencia negativa en combinaciones de negocios			
Por venta de activos no financieros				Otras ganancias			
Por venta de participaciones GAM							
Otras pérdidas							
Impuesto sobre el beneficio del período	Notas 13.iii y 13.iv	2.517	2.442				
Resultado de actividades interrumpidas (beneficios)				Resultado de actividades interrumpidas (pérdidas)			
Resultado neto del período. Beneficios.		7.405	7.327	Resultado neto del período. Pérdidas.			
TOTAL DEBE		18.806	17.954	TOTAL HABER		18.806	17.954

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2023.

8

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (NOTAS 1 A 23)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de euros)

	Nota	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	7.405	7.327
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		-	-
Otros ingresos/gastos		-	-
Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
Efecto impositivo		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		-	-
Otros ingresos/gastos		-	-
Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		7.405	7.327

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2023.



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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (NOTAS 1 A 23)

(Miles de euros)

	Capital		Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Dividendos a cuenta y aprobados	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Ajustes por valoración en patrimonio neto	Total Patrimonio Neto
	Emitted and subscribed	Capital pendiente de desembolso no exigido										
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	2.000	-	-	3.379	-	11.175	-	-	(8.000)	-	-	8.554
Ajustes por cambios de criterio 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2022	2.000	-	-	3.379	-	11.175	-	-	(8.000)	-	-	8.554
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	7.327	-	-	-	-	-	7.327
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones y participaciones en patrimonio propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.500)	-	-	(2.500)
Combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	2.000	-	-	675	-	(11.175)	-	-	8.000	-	-	(2.500)
Ajustes por cambios de criterio 2022	-	-	-	4.054	-	7.327	-	-	(2.500)	-	-	10.881
Ajustes por errores 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2023	2.000	-	-	4.054	-	7.327	-	-	(2.500)	-	-	10.881
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	7.405	-	-	-	-	-	10.881
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.405
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones y participaciones en patrimonio propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.000)	-	-	(4.000)
Combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	825	-	(7.327)	-	-	2.500	-	-	(4.001)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	2.000	-	-	4.880	-	7.405	-	-	(4.000)	-	-	10.285

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2023.

-4-

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (NOTAS 1 A 23)

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		10.663	5.045
Resultado del ejercicio antes de impuestos		9.922	9.656
Ajustes al resultado		627	920
Amortizaciones	Notas 8 y 9	627	920
Pérdida/Recuperación neta por deterioro de valor de los activos		-	-
Dotaciones/Recuperaciones netas a provisiones para riesgos		-	-
Imputación de subvenciones		-	-
Pérdidas/Ganancias netas por operaciones financieras		-	-
Diferencias de cambios		-	-
Otros ingresos y gastos		-	-
Aumento (Disminución) neta en los activos y pasivos de explotación		1.249	(3.531)
Créditos a intermediarios financieros o particulares	Nota 6	22	(2.025)
Otros activos	Nota 10	(52)	(57)
Deudas con intermediarios financieros o particulares	Nota 11	1.605	-
Otros pasivos	Nota 13.i	(326)	(1.449)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.135)	(2.000)
Pago de intereses		-	-
Cobros de dividendos		-	-
Cobros de intereses		-	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre Beneficios		(1.135)	(2.000)
Otros cobros (pagos)		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		(1.708)	72
Pagos por inversiones		(1.708)	(5)
Participaciones		-	-
Activos intangibles		-	-
Inmovilizado material	Nota 8	-	(5)
Otros activos financieros	Nota 5	(10)	-
Otros activos		(1.698)	-
Cobros por desinversiones		-	77
Participaciones	Nota 7	-	77
Activos intangibles		-	-
Inmovilizado material		-	-
Otros activos financieros		-	-
Otros activos		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		(8.001)	(5.000)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	-
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
Amortización de instrumentos de patrimonio		-	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	-
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	-
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	-
Emisión de otras deudas		-	-
Devolución y amortización de obligaciones y otros valores negociables		-	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	-
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	-
Devolución y amortización de otras deudas		-	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(8.001)	(5.000)
Dividendos		(8.001)	(5.000)
Remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV):		-	-
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV):		954	117
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	Notas 6	6.495	6.265
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	Notas 6	7.449	6.495

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2023.

8

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

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2023

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

a) Reseña histórica

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

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

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

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

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

- la recepción y transmisión de órdenes de clientes en relación con uno o varios instrumentos financieros.

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

En particular, al 31 de diciembre de 2023, el programa de actividades de la Sociedad recoge:

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

Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar la siguiente actividad complementaria:

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

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

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

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

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

Con fecha 3 de marzo de 2023 la Sociedad comenzó la gestión de Azora Multifamily SICC, S.A.U. (en adelante "Multifamily SICC"). Sin embargo, con fecha 27 de diciembre de 2023, Multifamily SICC se ha liquidado, extinguiéndose así el contrato de gestión con la Sociedad. Durante el ejercicio 2023, no se recibieron comisiones por parte de Multifamily SICC.

En el ejercicio 2023 Azora Capital constituyó, Azora European Climate Solutions Fund, F.C.R., (en adelante, "FCR ECS"), habiéndose inscrito el mismo en la CNMV con fecha 27 de octubre 2023 y estando encomendada la gestión y representación del mismo a la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2023, no se han recibido comisiones por parte del FCR ECS al no haberse producido la entrada de ningún inversor en el mismo.

A 31 diciembre de 2023 la Sociedad gestiona Nestar Residencial, el FCR y el FCR ECS, en 2022 la sociedad gestionaba únicamente Nestar Residencial y el FCR.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad forma parte del Grupo Azora. Su Accionista Único es Azora Capital, constituida en Madrid, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados.

Las cuentas anuales consolidadas de Azora Capital se depositan en el Registro Mercantil de Madrid y su formulación se realiza dentro del plazo legal establecido. Las cuentas anuales consolidadas de Azora Capital del ejercicio 2023 serán formuladas por el Consejo de Administración de Azora Capital en la reunión que tendrá lugar el 22 de marzo de 2024 y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas previendo que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Bases de presentación de las cuentas anuales

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

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

- a. El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. La Circular 1/2021, de 25 de marzo, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales y estados financieros de las Empresas de Servicios de Inversión y sus grupos consolidables, Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva y Sociedades Gestoras de Entidades de Tipo Cerrado y otras normas de obligado cumplimiento aprobadas por la CNMV; el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado, entre otros, por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021 y, en lo no previsto en estas, la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

b.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 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 20 de marzo de 2024, 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 2022 fueron aprobadas por el Accionista Único de la Sociedad el 6 de junio de 2023.

b.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro (véanse Notas 2-f, 2-h y 2-i).
- La vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 2-h y 2-i).
- El cálculo de las provisiones (véase Nota 2-l).
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 14)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, pudiera ser que acontecimientos que, en su caso, tengan lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación que, en su caso, pudieran producirse en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

d) Agrupación de partidas

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

e) Cambios en criterios contables, errores y estimaciones

Durante el ejercicio 2023, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022.

f) Impacto medioambiental

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

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, esta no tiene gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales, lo que no necesariamente significa que los riesgos y oportunidades de sostenibilidad en las decisiones o, en su caso, asesoramiento de inversión en el marco de su actividad, descrita en el apartado a) de esta nota, no puedan llegar a ser significativos.

g) Comisión Nacional del Mercado de Valores

La Sociedad está regulada por la CNMV. Los importes satisfechos en concepto de tasas al organismo regulador durante el ejercicio 2023 y 2022, han ascendido a 5 y 6 miles euros, respectivamente, que se incluyen en el capítulo "Otras cargas de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

De acuerdo con el artículo 100.1 del Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, los recursos propios de las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva han de ser, como mínimo, igual a la mayor de las siguientes cantidades:

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

- Un capital social mínimo íntegramente desembolsado de 125 miles de euros para las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva.
- Adicionalmente, este capital social mínimo deberá de ser incrementado en una proporción del 0,02% del valor efectivo del patrimonio de las Instituciones de Inversión Colectiva y las entidades reguladas en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, que administren y/o gestionen, incluidas las carteras cuya gestión haya delegado, pero no las carteras que esté administrando y/o gestionando por delegación, en la parte que dicho patrimonio exceda de 250 millones de euros. En ningún caso la suma exigible del capital inicial y de la cantidad adicional deberá sobrepasar los 10 millones de euros.

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

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

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

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

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

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

- b. El 25 por ciento del importe de los gastos de estructura cargados a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio precedente. Los gastos de estructura comprenderán: los gastos de personal, los gastos generales, contribuciones e impuestos, amortizaciones y otras cargas de explotación.

Al 31 de diciembre de 2023 la mayor de las cantidades corresponde a la descrita en el punto b) anterior.

Adicionalmente, el artículo 102 del Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva (Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio) establece que los recursos propios (de acuerdo con el artículo 100.1.a) de dicho Reglamento), se invertirán en activos líquidos o fácilmente convertibles en efectivo a corto plazo y no incluirán posiciones especulativas. Entre dichos activos se podrán encontrar, los señalados en el artículo 30.1.a) de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, los depósitos en entidades de crédito, las cuentas a la vista y las acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva, incluidas las que gestionen, siempre que tales Instituciones de Inversión Colectiva cumplan lo previsto en el artículo 48.1.c) y d), salvo la prohibición de invertir más de un 10% del patrimonio de la Institución de Inversión Colectiva en acciones o participaciones de otras Instituciones de Inversión Colectiva. El resto de los recursos propios podrán estar invertidos en cualquier activo adecuado para el cumplimiento de su fin social, entre los que se encontrarán las instituciones previstas en este reglamento, las Entidades de Capital Riesgo y Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado siempre que la inversión se realice con carácter de permanencia.

Asimismo, el artículo 104 del mencionado reglamento establece que las inversiones de las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva no podrán superar el 25% de sus recursos propios en valores emitidos o avalados por una misma entidad o entidades pertenecientes al mismo grupo económico.

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en el Real Decreto 1082/2012.

i) Información cuantitativa y cualitativa derivados del actual entorno macroeconómico

Los conflictos iniciados durante el ejercicio 2022 y 2023 en Rusia, Ucrania e Israel, están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. El escenario macroeconómico derivado de esta situación se traduce en subidas generalizadas de precios, fundamentalmente, relacionadas con las materias primas, la energía y el transporte. Todo lo anterior está originando como respuesta un aumento de los tipos de interés, que afectan al mercado bancario y de financiación.

No obstante a lo anterior, los Administradores de la Sociedad mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

j) Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2023 no se ha producido ningún hecho adicional significativo no descrito en las restantes Notas de esta memoria.

2. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2023 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 1/2021, de 25 de marzo, de la CNMV y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007:

a) Participaciones

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

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

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

Cuando, de acuerdo a lo dispuesto en la Circular 1/2021 de la CNMV, de 25 de marzo, existan evidencias de deterioro de estas participaciones, el importe de dicho deterioro se estima como la diferencia negativa entre su importe recuperable (calculado como el mayor importe entre el valor razonable de la participación menos los costes necesarios para su venta, o su valor en uso, definido este como el valor actual de los flujos de efectivo que se esperan recibir de la participación en forma de dividendos y los correspondientes a su enajenación o disposición por otros medios) y su valor contable. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de estas clases de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada (consolidado, en su caso), corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración. Las pérdidas por deterioro sobre estas participaciones se registran con cargo al capítulo "Pérdidas por deterioro del valor de activos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

b) Definición y clasificación de los activos y pasivos financieros

i. Definición

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

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

ii. Clasificación de los activos financieros

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

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

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

- Acciones y participaciones:

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

iii. Clasificación de los pasivos financieros

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

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

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

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

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

i. Valoración de los activos financieros

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

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

ii. Valoración de los pasivos financieros

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

d) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

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

Sin perjuicio de lo descrito en la Nota 2.g. para las cesiones temporales de activos, durante el ejercicio 2023, la Sociedad no ha realizado transferencias de instrumentos financieros que no hayan supuesto la baja de los mismos del balance.

e) Compensaciones de saldos

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

f) Deterioro del valor de los activos financieros

Deterioro

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Adquisición y cesión temporal de activos

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

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

h) Activo material

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

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

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

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

	Años de Vida Útil
Mobiliario e instalaciones	4
Equipos informáticos	4

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

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

La Sociedad reconoce contablemente, en su caso, cualquier pérdida (o recuperación) que haya podido producirse en el valor registrado de activos materiales con origen en su deterioro, utilizando el capítulo "Pérdidas por Deterioro del Resto de Activos – Activos Materiales" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Al 31 de diciembre de 2023 no se habían producido pérdidas por deterioro en estos activos.

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

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

i) Activos intangibles

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

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

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022, los activos intangibles de la Sociedad son de vida útil definida y corresponden a aplicaciones informáticas adquiridas a título oneroso y al activo intangible generado por la adquisición del contrato de gestión de Nestar Residencial por parte de Azora Capital (véase Nota 1.a). Al menos al final del ejercicio se procede a revisar la vida útil estimada, el valor residual y método de amortización de los elementos del inmovilizado intangible, de cara a detectar cambios significativos en los mismos que, de producirse, se ajustarán mediante la correspondiente corrección del cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de ejercicios futuros de la dotación a su amortización en virtud de las nuevas vidas útiles.

Estos activos intangibles se amortizan en función de la vida útil definida, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales, esto es, 3 años para las aplicaciones informáticas y la duración del contrato, para el contrato de gestión. Al 31 de diciembre de 2023 el contrato de gestión con Nestar Residencial se encuentra totalmente amortizado.

8

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

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

j) Activos y pasivos fiscales

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

k) Otros activos y pasivos

El capítulo "Otros Activos" recoge el importe de los activos no registrados en otras partidas, entre los que figuran los anticipos y créditos al personal, fianzas y otros activos.

En relación con los honorarios abonados a terceros por los servicios de interlocución y captación de inversores que inviertan en nuevos vehículos a gestionar por la Sociedad, éstos son capitalizados en el epígrafe "Periodificaciones - otras periodificaciones" del balance, en la medida en que los Administradores de la Sociedad estiman que dichos vehículos se van a formalizar y van a comenzar a devengar comisiones de gestión con un elevado grado de probabilidad. En el momento en el que dichos vehículos comiencen a devengar comisiones de gestión, los importes capitalizados serán clasificados en el epígrafe "Activos Intangibles" del balance siguiendo las mismas normas de registro y de valoración que las descritas en la Nota 2-i.

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

l) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

m) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

i. Ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilados

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

ii. Comisiones, honorarios y conceptos asimilados

Los ingresos y gastos en concepto de comisiones y honorarios asimilados se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias con criterios distintos según sea su naturaleza. Los más significativos son:

- Las comisiones procedentes de la actividad de gestión y administración de Instituciones de Inversión Colectiva, de sociedades inmobiliarias y de Entidades de Capital Riesgo, se incluyen en el saldo del capítulo "Comisiones percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 19). En la medida en que dichas comisiones tienen su origen en servicios que se prolongan a lo largo del tiempo, éstas se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo de ejecución de dichos servicios.

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

- Las comisiones satisfechas en concepto de comercialización de Instituciones de Inversión Colectiva y Entidades de Capital Riesgo, de delegación de administración, y de captación de inversiones. En la medida en que tienen su origen en servicios que se prolongan a lo largo del tiempo, éstas se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo de ejecución de los servicios.

iii. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

n) Patrimonios gestionados

Los patrimonios gestionados por la Sociedad que son propiedad de terceros no se incluyen en el balance. Las comisiones generadas por esta actividad se incluyen en el capítulo "Comisiones Percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas. En las Notas 16 y 19 se facilita información sobre los patrimonios de terceros gestionados por la Sociedad y las comisiones devengadas por dicha gestión.

o) Compromisos por pensiones

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

p) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad tiene la obligación de indemnizar a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido, gastos registrados en el capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 2.p). En opinión de los Administradores de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2023 no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

q) Impuesto sobre Beneficios

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

Existe una diferencia temporaria cuando existe una diferencia entre el valor en libros y la base fiscal de un elemento patrimonial. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales. Una diferencia temporaria imponible es aquella que generará en el futuro la obligación para la Sociedad de realizar algún pago a la Administración correspondiente. Una diferencia temporaria deducible es aquella que generará para la Sociedad algún derecho de reembolso o un menor pago a realizar a la Administración correspondiente en el futuro.

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

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

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

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

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

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

Grupo Tributario, la cuota resultante de aplicar los porcentajes definidos por la misma en función de la contribución relativa de las diferentes sociedades en el Grupo Tributario. Como consecuencia de ello, la Sociedad registra los créditos y débitos fiscales intergrupo comunicados por la Sociedad Dominante.

r) Estados de cambios en el patrimonio neto

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

Estados de ingresos y gastos reconocidos

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

Por tanto, en estos estados se presentan:

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

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

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

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

Estados totales de cambios en el patrimonio neto

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

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

s) Estados de flujos de efectivo

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

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

A efectos de la elaboración de los estados de flujos de efectivo, se ha considerado como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo de las cuentas a la vista registradas en el epígrafe "Crédito a intermediarios financieros" del balance (véase Nota 6).

t) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de la Sociedad es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en "moneda extranjera". Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no ha mantenido saldos en moneda extranjera.

u) Transacciones con vinculadas

Se considerarán transacciones con partes vinculadas a todas aquellas que se produzcan entre la Sociedad y las entidades o personas que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 67 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con empresas vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (véase Nota 17).

3. Distribución de los resultados de la Sociedad

a) Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados positivos correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 fue aprobada por decisión del Accionista Único el 6 de junio de 2023.

La propuesta de distribución del beneficio de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2023, que su Consejo de Administración propondrá a su Accionista Único para su aprobación, se muestra a continuación:

	Miles de euros
A reservas voluntarias	740
A dividendo a cuenta	4.000
A dividendo complementario	2.665
Beneficio neto de la Sociedad	7.405

Durante el ejercicio 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó repartir un dividendo a cuenta en la reunión celebrada el 11 de diciembre de 2023 por importe de 4.000 miles de euros, que figura registrado en el epígrafe "Menos: Dividendos a cuenta y aprobados" del Patrimonio neto del balance al 31 de diciembre de 2023. Dicho importe se encontraba totalmente desembolsado al cierre del ejercicio de 2023.

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

	Miles de Euros
	11/12/2023
Beneficio antes de impuestos:	9.626
Previsión Impuesto de Sociedades	(2.406)
Beneficio después de Impuestos:	7.220
Dotación a reserva legal	-
Cantidad máxima a distribuir	7.220
Cantidad propuesta a distribuir	4.000
Previsión de tesorería del periodo comprendido entre el 11 de diciembre de 2023 y 10 de diciembre de 2024:	
Saldos de tesorería al 11 de diciembre de 2023	9.030
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	4.185
- Cobros proyectados	19.455
- Pagos proyectados	(15.270)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-
Pago dividendo a cuenta propuesto a distribuir	(4.000)
Saldo de tesorería proyectada al 10 de diciembre de 2024	9.215

b) Beneficio por acción

i. Beneficio básico por acción

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

De acuerdo con ello:

	Miles de euros	
	2023	2022
Resultado neto del ejercicio	7.405	7.327
Número medio ponderado de acciones en circulación (Nota 12)	2.000	2.000
Beneficio básico por acción (euros/acción)	3,70	3,66

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 2023 no existían acciones ordinarias con efecto dilusivo, por lo que el beneficio coincide con el básico por acción.

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

Las remuneraciones percibidas por los miembros de Consejo de Administración durante el ejercicio 2023 ascienden a 80 miles de euros (80 miles de euros durante el ejercicio 2022), registradas en el capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no tenía concedidos anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a los miembros actuales o anteriores del Consejo de Administración compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida o de responsabilidad civil.

El Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y 2022 está formado por 2 mujeres y 2 hombres.

La Alta Dirección de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 está formada por 2 mujeres y 5 hombres y en 2022 estaba formada por 2 mujeres y 4 hombres.

Las retribuciones percibidas por los mismos, en sus funciones de Alta Dirección de la Sociedad durante los ejercicios 2023 y 2022 clasificadas por conceptos son las siguientes:

Ejercicio 2023

	Nº Personas	Miles de Euros					
		Retribuciones Fijas y Variables	Dietas	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Alta Dirección	7	700	-	-	-	-	-

Ejercicio 2022

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

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

El seguro de responsabilidad civil de los Administradores es satisfecho por Azora Capital, S.L., como Sociedad Dominante del Grupo al que la sociedad pertenece. Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha satisfecho a Azora Capital, S.L. un importe de 12 miles de euros por este concepto.

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

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los Consejeros deben comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el Consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo. Durante el ejercicio 2023, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ni sus personas vinculadas han comunicado a la Sociedad que hayan desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

5. Acciones y participaciones en cartera interior

a) Desglose

La composición de los saldos de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2023 y 2022, atendiendo a la clasificación, cotización, moneda y naturaleza se indica a continuación:

	Miles de euros	
	2023	2022
Clasificación:		
Acciones y participaciones en cartera interior	11	1
	11	1
Cotización:		
No cotizados	11	1
	11	1
Moneda:		
Miles de euros	11	1
	11	1
Naturaleza:		
Acciones del Fondo de Garantía de Inversiones, S.A.	1	1
Acciones de Plaza de Colón Inversiones, SIL, S.A.	10	-
	11	1

b) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a los saldos de este epígrafe.

6. Crédito a intermediarios financieros o particulares

a) Desglose

La composición de los saldos de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2023 y 2022, atendiendo a la clasificación, naturaleza y moneda de las operaciones se indica a continuación:

	Miles de euros	
	2023	2022
Clasificación:		
Inversiones crediticias	10.661	9.729
	10.661	9.729
Naturaleza:		
Depósitos a la vista	7.449	6.495
Deudores por comisiones pendientes	3.212	3.234
	10.661	9.729
Moneda:		
Miles de euros	10.661	9.729
	10.661	9.729

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

El epígrafe "Deudores por comisiones pendientes" recoge el importe de las comisiones pendientes de cobro por la actividad de gestión de la Sociedad al cierre del ejercicio 2023 por importe de 3.137 miles de euros, correspondientes a FCR (véanse Notas 17 y 19) y cuentas por cobrar con Azora Capital, S.L., Brisa Desarrollos y Residencial, S.A. (en adelante "Brisa Desarrollos y Residencial"), Azzam Vivienda, S.L.U. (en adelante "Azzam Vivienda") y FCR por importe de 56, 9, 6 y 4 miles de euros, respectivamente (véase Nota 17). A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la práctica totalidad de las cantidades pendientes de cobro mencionadas anteriormente han sido cobradas.

b) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a los saldos de este epígrafe.

7. Participaciones

La composición del saldo de este capítulo del activo del balance al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponde a la participación en la entidad asociada Encasa Cibeles, S.L. (en adelante, "Encasa") y Nestar Residencial.

El movimiento que se ha producido durante el ejercicio 2023 y 2022, en el saldo de este capítulo del activo del balance es el siguiente:

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros					
		Saldo 31-12-2021	Adiciones	Retiros	Saldo al 31-12-2022	Retiros	Saldo al 31-12-2023
Encasa	0,28%	317	-	-	317	-	317
Nestar Residencial	0,32%	3.408	-	(77)	3.331	-	3.331
TOTAL		3.725	-	(77)	3.648	-	3.648

Año 2023

- Durante el ejercicio 2023 no se han producido movimientos en este capítulo.

Año 2022

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

Encasa

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

Dicha sociedad no cotiza en bolsa.

Nestar Residencial

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

Dicha sociedad no cotiza en bolsa.

La información más significativa relacionada con las entidades asociadas al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

Ejercicio 2023

	% Participación	Miles de euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Encasa ⁽¹⁾	0,28%	21.273	2.861	97.477	121.611	317
Nestar Residencial ⁽²⁾	0,32%	433.581	7.521	613.332	1.054.434	3.331

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

⁽²⁾ Sociedad auditada por Deloitte S.L.

Ejercicio 2022

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

⁽¹⁾ Sociedad auditada por PriceWaterhouseCoopers.

⁽²⁾ Sociedad auditada por Deloitte S.L.

Para determinar la existencia de deterioro de valor de las participaciones en empresas asociadas, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del patrimonio neto de la sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha. En este sentido, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no ha identificado deterioro alguno en el valor de las participaciones en empresas asociadas.

8

8. Inmovilizado material – De uso propio

La composición del saldo de este capítulo del activo del balance al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como el movimiento que se ha producido en el mismo durante el ejercicio, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de euros		
	Mobiliario	Equipos Informáticos	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	69	111	180
Saldos al 31 de diciembre de 2023	69	111	180
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(69)	(78)	(147)
Dotaciones	-	(9)	(9)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(69)	(87)	(156)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	-	33	33
Saldos al 31 de diciembre de 2023	-	24	24

Ejercicio 2022

	Miles de euros		
	Mobiliario	Equipos Informáticos	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	69	95	164
Adiciones	-	16	16
Saldos al 31 de diciembre de 2022	69	111	180
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(68)	(69)	(137)
Dotaciones	(1)	(9)	(10)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(69)	(78)	(147)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1	26	27
Saldos al 31 de diciembre de 2022	-	33	33

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados y en uso, por importe de 116 y 96 miles de euros, respectivamente. A su vez, durante el ejercicio 2023 y 2022, no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a este capítulo del balance del activo de la Sociedad.

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

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad no tenía compromisos de adquisición de inmovilizado material.

9. Activos intangibles – Otros activos intangibles

El movimiento que se ha producido durante el ejercicio 2023 y 2022, en el saldo de este capítulo del activo del balance es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de euros		
	Contrato de Gestión	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste:			
Saldo al 31 de diciembre de 2022	15.000	121	15.121
Adiciones	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	15.000	121	15.121
Amortización acumulada:			
Saldo al 31 de diciembre de 2022	(14.391)	(104)	(14.495)
Dotaciones	(609)	(9)	(618)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	(15.000)	(113)	(15.113)
Activo intangible neto:			
Saldo al 31 de diciembre de 2022	609	17	626
Saldo al 31 de diciembre de 2023	-	8	8

Ejercicio 2022

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

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

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

De esta manera, la vida útil del contrato de gestión de Nestar Residencial registrado como Activo Intangible se extendió el 7 de septiembre de 2018, prospectivamente, hasta la nueva fecha de vencimiento. A 31 de diciembre de 2023 el contrato de gestión con Nestar Residencial se encuentra totalmente amortizado.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, existen activos intangibles totalmente amortizados, por importe de 15.073 y 31 miles de euros, respectivamente. A su vez, durante el ejercicio 2023 y 2022, no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a este capítulo del balance del activo de la Sociedad.

10. Periodificaciones y otros activos

La composición del saldo de estos capítulos del activo del balance al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
<i>Periodificaciones-</i>		
Gastos anticipados	69	63
Otras periodificaciones	1.698	-
<i>Otros activos-</i>		
Cientes terceros	6	-
Hacienda pública, deudora por IVA	22	45
Otros activos	72	8
	1.867	116

Dentro del epígrafe "Otras periodificaciones" al 31 de diciembre de 2023 se incluye los honorarios abonados a terceros por los servicios de interlocución y captación de inversores que inviertan en nuevos vehículos a gestionar por la Sociedad, los cuales se encuentran pendientes de formalizar.

11. Deudas con intermediarios financieros o particulares

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance, atendiendo a los criterios de clasificación y naturaleza, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se indica a continuación:

	Miles de euros	
	2023	2022
Clasificación:		
Pasivos financieros a coste amortizado	5.668	2.680
	5.668	2.680
Naturaleza:		
Acreedores empresas del Grupo (Nota 17)	2.738	1.355
Acreedores por prestación de servicios	553	115
Remuneraciones pendientes de pago al personal (Nota 20)	2.377	1.210
	5.668	2.680

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, el saldo del capítulo "Acreedores empresas del Grupo" recogía, principalmente, la deuda a corto plazo con la sociedad dominante del grupo de consolidación fiscal, Azora Capital, por importe de 2.505 y 1.174 miles de euros, respectivamente, surgidos a consecuencia de la integración en Régimen de Consolidación Fiscal de los resultados fiscales individuales aportados por la Sociedad (véase Nota 13).

12. Capital escriturado

Capital

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social de la Sociedad está compuesto por 2.000.000 de acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos políticos y económicos, no existiendo restricciones estatutarias para su transmisibilidad y, asimismo, no cotizando en Bolsa.

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 1, al 31 de diciembre de 2023 el Accionista Único de la Sociedad es Azora Capital por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad tiene carácter de "Sociedad Anónima Unipersonal".

Al 31 de diciembre de 2023, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, en relación a los artículos 438 y siguientes, la Sociedad:

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

Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad mantenía un contrato de refacturación de costes y servicios con Azora Capital y contratos de prestación de determinados servicios corporativos con Azora Capital (véase Nota 17).

Reservas

La composición del saldo de este capítulo del balance, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se muestra a continuación:

	Miles de euros	
	2023	2022
Reservas:		
Reserva legal	400	400
Reserva voluntaria	4.480	3.654
	4.880	4.054

Reserva legal

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

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital social ya aumentado. Salvo para esta finalidad, mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la reserva legal está íntegramente dotada.

13. Situación fiscal

La Sociedad optó por el régimen fiscal de los Grupos de Sociedades previsto en el Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, siendo actualmente sociedad dominante del correspondiente grupo consolidado Azora Capital estando esta obligada ante las autoridades fiscales a la presentación y liquidación del Impuesto.

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

Dentro de las diferentes partidas que componen la liquidación del Impuesto sobre beneficios, se establecen créditos y débitos intergrupo como consecuencia de la integración en Régimen Consolidado de los resultados fiscales individuales aportados por las diferentes sociedades que componen el Grupo Tributario, del que es sociedad dominante Azora Capital. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad presenta un saldo de 2.505 y 1.174 miles de euros, respectivamente, en concepto de cuenta por pagar con el Grupo, que se incluye en el epígrafe "Deudas con particulares – pasivos financieros a coste amortizado" del balance (Véase Nota 11).

i. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El saldo del capítulo "Pasivos fiscales" del pasivo del balance incluye, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

	Miles de euros	
	2023	2022
Retenciones por IRPF	102	525
Organismos de la Seguridad Social acreedores	74	65
Hacienda Pública, IVA devengado	90	2
	266	592

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

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Beneficios correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022:

	Miles de euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	9.922	9.769
Diferencias temporales no activadas	145	-
Base imponible fiscal	10.067	9.769
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota íntegra	2.517	2.442
Retenciones y cobros (pagos a cuenta)	(12)	(1.268)
Cuota a pagar/(devolver) del ejercicio	2.505	1.174

iii. Conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto corriente sobre Beneficios

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto corriente sobre Beneficios correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	9.922	9.769
Diferencia temporales no activadas	145	-
Cuota al 25%	2.517	2.442
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	2.517	2.442

iv. Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades, correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022, se muestra a continuación:

	Miles de euros	
	2023	2022
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	2.517	2.442
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	-	-
Total gasto por impuesto	2.517	2.442

v. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Son susceptibles de actuación inspectora por las autoridades fiscales para la Sociedad los últimos cuatro ejercicios en relación con el impuesto sobre beneficios y con el resto de los principales impuestos.

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

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

14. Gestión del riesgo

Estructura de la gestión del riesgo. Coberturas

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

Exposición al riesgo

Tal y como se indica en la Nota 1-h, de acuerdo con lo indicado en el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio la Sociedad tiene que mantener y cumplir, respectivamente, unos Recursos propios mínimos y Coeficientes de inversión y de diversificación determinados. A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad

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

Riesgo de crédito

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

A 31 de diciembre de 2023, tal y como se indica en la Nota 1-a, la Sociedad gestiona únicamente Nestar Residencial, el FCR y el FCR ECS, poniendo de manifiesto un riesgo por concentración de contrapartes. La política de la Sociedad consiste en aplicar procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro. Asimismo, la Sociedad trabaja activamente en captación de capital para el desarrollo de nuevos contratos de gestión que permita ampliar el número de vehículos gestionados en el corto plazo.

Históricamente no se han puesto de manifiesto situaciones de insolvencia.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo registrados en los capítulos "Crédito a intermediarios financieros-Cuentas a la vista" por importes de 7.449 y 6.495 miles de euros, respectivamente (véase Nota 6), que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

Riesgo de liquidez

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra en su balance en los capítulos "Tesorería" y "Crédito a intermediarios financieros-Cuentas a la vista". En este sentido, la política de la Sociedad es la de llevar a cabo un seguimiento continuado de la estructura de su balance por plazos de vencimiento, detectando de forma anticipada las eventuales necesidades de liquidez a corto y medio plazo, adoptando una estrategia que conceda estabilidad a las fuentes de financiación. Consecuentemente, al cierre del ejercicio 2023 se han evaluado las obligaciones financieras para los próximos doce meses conforme al presupuesto de tesorería disponible y no se prevén dificultades para atender los pasivos corrientes a su vencimiento.

Riesgo de mercado

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

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

- Factores de riesgo:

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

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

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

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

Riesgo operacional

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

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

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

Riesgo de sostenibilidad

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

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

15. Gestión de capital

La estrategia de gestión de los recursos propios de la Sociedad ha consistido en mantener, en todo momento, unos niveles de recursos propios superiores a los establecidos en el artículo 100.1 del Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (véase Nota 1-h).

16. Otras cuentas de orden

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

A continuación, se muestra la composición del saldo de dicho epígrafe, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (véase Nota 19):

	Miles de euros	
	2023	2022
Patrimonio neto:		
Sociedades de inversión inmobiliarias- Nestar Residencial	1.054.434	964.242
Resto- FCR	620.966	531.556
FCR ECS	150	-
Total cuentas de orden	1.675.550	1.495.798

17. Partes vinculadas

El detalle de las principales saldos y operaciones con vinculadas, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Activo:		
<i>Participaciones-</i>		
Nestar Residencial, S.I.I. (Nota 7)	3.331	3.331
Encasa Cibeles, S.L.	317	317
<i>Deudores por comisiones pendientes-</i>		
FCR (Nota 6.a)	3.141	3.002
Azzam Vivienda (Nota 6.a)	6	2
Nestar Residencial, S.I.I. (Nota 6.a)	-	179
Azora Capital (Nota 6.a)	56	32
Brisa Desarrollos y Residencial (Nota 6.a)	9	-
Total activo	6.860	6.863
Pasivo:		
<i>Deudas con particulares- (Nota 11)</i>		
Azora Capital	2.717	1.349
Azzam Vivienda	21	6
Total pasivo	2.738	1.355
Pérdidas y ganancias:		
<i>Gastos-</i>		
Azzam Vivienda	(92)	(67)
Azora Capital	(606)	(535)
<i>Ingresos-</i>		
FCR (véase Nota 19)	10.592	7.616
Nestar Residencial, S.I.I. (véase Nota 19)	8.152	10.338

Durante el ejercicio 2023 las transacciones con Azora Capital y Azzam Vivienda se corresponden con saldos comerciales por la prestación de servicios.

18. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022 la Sociedad no tiene pactadas cuotas de arrendamiento mínimas anuales como arrendataria.

La totalidad de las cuotas por arrendamiento operativo que en los ejercicios 2023 y 2022 han ascendido a 224 y 215 miles de euros, respectivamente (véase Nota 21.a). Estas cuotas corresponden a las refacturaciones realizadas por la Sociedad Dominante del Grupo, Azora Capital, S.L. quien es quien tiene suscrito el contrato de alquiler por el arrendamiento de sus oficinas en calle Villanueva 2 C, Escalera 1, 1º 7A, de Madrid.

19. Comisiones recibidas

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

Según se indica en la Nota 1.a, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad tenía encomendadas la dirección, gestión y administración de Nestar Residencial, el FCR y el FCR ECS. No obstante, durante el ejercicio 2023 no se han recibido comisiones por parte del FCR ECS.

Por estos servicios recurrentes la Sociedad cobra las siguientes comisiones:

Nestar Residencial

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

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

FCR

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

Durante los ejercicios 2023 y 2022 el detalle de las comisiones devengadas, comisiones pendientes de cobro, así como el patrimonio neto de las sociedades gestionadas es el siguiente:

	Miles de euros		
	Patrimonio Neto (Nota 16)	Comisiones Devengadas ⁽¹⁾	Comisiones Pendientes de Cobro (Nota 6)
Ejercicio 2023:			
Sociedades gestionadas-			
Nestar Residencial	1.054.434	8.152	-
FCR	620.966	10.592	3.137
FCR ECS	150	-	-
	1.675.550	18.744	3.137
Ejercicio 2022:			
Sociedades gestionadas-			
Nestar Residencial	964.242	10.338	166
FCR	531.556	7.616	2.908
	1.495.798	17.954	3.074

⁽¹⁾ Tal y como se indica en la Nota 17, en los ejercicios 2023 y 2022 se considera entidades vinculadas Nestar Residencial y el FCR.

Adicionalmente a los honorarios mencionados anteriormente, en determinados contratos, la Sociedad tiene derecho a percibir honorarios de incentivo, cuyo cálculo se determina en cada uno de los contratos. En los ejercicios de 2023 y 2022 no se han devengado honorarios de incentivo.

20. Gastos de personal

a) Composición

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

	Miles de euros	
	2023	2022
Sueldos y salarios	6.192	5.493
Seguridad Social	714	592
Indemnizaciones (Nota 2.p)	-	92
	6.906	6.177

En el epígrafe "Sueldos y salarios" del detalle anterior se incluye la retribución variable de los empleados de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este importe se encuentra pendiente de pago, y se incluye en el saldo del capítulo "Pasivos Financieros a Coste Amortizado – Deudas con particulares" del pasivo del balance (véase Nota 11).

b) Número de empleados

El número medio de empleados de la Sociedad, durante los ejercicios 2023 y 2022, así como la distribución por categorías profesionales y por sexo, al cierre de dichos ejercicios, se muestra a continuación:

	2023				2022			
	Empleados al Cierre del Ejercicio			Número Medio de Empleados	Empleados al Cierre del Ejercicio			Número Medio de Empleados
	Mujeres	Hombres	Total		Mujeres	Hombres	Total	
Directivos	4	10	14	14	4	9	13	13
Técnicos	5	9	14	13	5	7	12	12
Administrativos	9	12	21	22	9	12	21	19
	18	31	49	49	18	28	46	44

Durante los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no ha tenido empleados con discapacidad igual o superior al 33%.

21. Gastos generales

a) Desglose

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Inmuebles e instalaciones	224	215
Servicios profesionales independientes	452	452
Otros gastos;		
Primas de seguros	169	154
Servicios bancarios y similares	4	10
Publicidad, propaganda y RR.PP.	31	30
Suministros y mantenimiento	20	1
Otros servicios	241	89
	1.141	951

b) Otra información

Incluido en el epígrafe "Servicios de Profesionales Independientes", se recogen los honorarios satisfechos por la Sociedad a su auditor en concepto de auditoría del ejercicio 2023 y 2022, que han ascendido a 14 y 13 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2023 se han prestado servicios distintos de auditoría por parte del auditor o entidades vinculadas al mismo por importe de 3 miles de euros (no se prestaron otros servicios distintos de auditoría en 2022).

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

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

	Días	
	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	10,63	14,95
Ratio de operaciones pagadas	9,42	17,75
Ratio de operaciones pendientes de pago	19,62	21,16

	Miles de Euros	
	2023	2022
Total pagos realizados	2.690	1.404
Total pagos pendientes	239	109

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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

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

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

	2023	2022
Volumen monetario (miles de euros)	2.547	698
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	<i>95%</i>	<i>50%</i>
Número de facturas	1.399	491
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	<i>88%</i>	<i>96%</i>

d) Información sobre medio ambiente

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

22. Información sobre el Servicio de Atención al cliente

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

El Departamento de Atención al Cliente ha presentado al Consejo de Administración de la Sociedad que formula estas cuentas anuales un informe explicativo sobre el desarrollo de su función durante el ejercicio 2023. En dicho informe se indica que a lo largo del ejercicio 2023 no se han producido reclamaciones de clientes.

23. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio de 2023 no se han producido hechos adicionales significativos no descritos en las notas de la memoria anteriores.

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

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2023

Entorno económico

Durante 2023, los inversores se vieron beneficiados tanto en los mercados de renta variable como en los de renta fija, a pesar de un entorno global complejo caracterizado por conflictos y crisis económicas en varios países. Las bolsas mundiales obtuvieron ganancias considerables, mientras que la renta fija volvió a ofrecer rentabilidades atractivas gracias a la subida de los tipos de interés. La volatilidad se mantuvo baja, especialmente en los mercados de renta variable. Dos factores clave detrás del rendimiento positivo del mercado fueron el crecimiento del PIB mundial a pesar de una política monetaria restrictiva, y los buenos resultados de las grandes empresas cotizadas a nivel mundial. Además, hubo señales de fortaleza económica en países como Estados Unidos, Japón y Latinoamérica, mientras que China y Europa mostraron cierta debilidad.

Los bancos centrales de varios países mantuvieron políticas monetarias restrictivas para combatir la inflación. Tanto la Reserva Federal como el Banco Central Europeo optaron por subir tipos en 2023 de manera significativa aunque este último optó por pausar las alzas a finales de año debido al enfriamiento económico en Europa y la inestabilidad de Oriente Medio.

En la Eurozona, hubo una desaceleración económica significativa en 2023, con un crecimiento esperado del PIB del 0,7%, principalmente debido al debilitamiento de Alemania. Sin embargo, esta debilidad económica también llevó a una reducción en la inflación. España destacó como una de las economías con una contribución positiva al crecimiento del área, impulsada por el turismo y la demanda doméstica, con niveles muy superiores a los registrados en los demás países de la Eurozona.

En relación con la evolución del mercado inmobiliario, éste ha estado marcado por la subida de tipos de interés por parte de los Bancos Centrales. Esta subida de tipos ha provocado una corrección de valor a la baja en la mayoría de los activos inmobiliarios, y ha endurecido notablemente el coste y el acceso a financiación bancaria.

En Europa los volúmenes anuales de inversión inmobiliaria alcanzaron mínimos de la década en varios mercados europeos. Los elevados costes de la deuda y la debilidad de la economía siguieron limitando la toma de decisiones en 2023. En países como Francia, Alemania y Holanda los volúmenes de inversión han caído más del 50% respecto al año anterior, y se han presenciado caídas del 44% y 31% en Italia y UK respectivamente. No obstante en el último trimestre del año, estamos viendo que la situación se está revertiendo en el sur de Europa (+85%), donde los volúmenes aumentaron en comparación con el mismo periodo del año anterior.

En términos de inversión, en España, se ha registrado un volumen de inversión de 11.200 millones de euros, lo que supone un descenso respecto al año anterior del 36%. En cuanto a tipología de activo, el sector hotelero ha liderado la inversión, suponiendo más del 35% de la inversión total y siendo el único que crece con respecto al año anterior. El residencial se sitúa en segundo lugar en cuanto a nivel de inversión en España en el ejercicio 2023 con un volumen del 23%. Sin embargo, ha habido un repunte considerable en el último trimestre del año, lo que parece indicar, según CBRE, que estemos en puertas de un 2024 con buenas oportunidades de inversión y operaciones de mayor envergadura.

Para el año 2024 se espera que la inflación se estabilice provocando, como viene descontando el mercado, una bajada en los tipos de interés, aunque aún es pronto para estimar cuándo comenzará esta bajada, y en qué niveles se estabilizarán los tipos eventualmente. Por tanto, aun cuando se espera que el 2024 sea un año con mayor volumen de inversión inmobiliaria que el 2023 es probable que las valoraciones sigan bajando.

El dinero disponible para invertir sigue siendo elevado. La mayor parte de este capital se destinará a estrategias Value Add u Oportunistas, donde hay una necesidad de obtener mayores retornos por parte de los inversores finales.

Evolución y resultados de los negocios de la Sociedad

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha registrado comisiones recibidas por importe de 18.744 miles de euros y el resultado neto del ejercicio se ha situado en 7.405 miles de euros. En el balance, el total activo asciende a 16.219 miles de euros y los fondos propios a 10.285 miles de euros.

Evolución previsible de la entidad

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad concentrará su actividad en el desarrollo de los contratos de gestión con Nestar Residencial, el FCR y el FCR ECS (véase nota 1-a de la memoria adjunta) así como en continuar trabajando en la captación de capital para el desarrollo de nuevos contratos de gestión que permita ampliar el número de vehículos gestionados.

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

Actividades de Investigación y Desarrollo

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

Adquisición de acciones propias

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022 la Sociedad no había realizado operaciones con acciones propias.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Véase Nota 21 de la memoria adjunta.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Véase Nota 23 de la memoria adjunta.

Riesgos e incertidumbres

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

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U., formuló con fecha 20 de marzo de 2024 las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, extendidas en 42 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por la Vicesecretaria del Consejo.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Baztán Consultores, S.L.
(Presidente. Representada por Dña. Ma
Concepción Osácar Garaicoechea)

Dña. María del Mar González Díez
Consejera

Ismael Picón García de Leániz
Consejero

D. Juan ón G" II Cancela
Consejer

Dña. María Izaskun rtiz Romero
Vicesecretaria no Consejera