

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

Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2019 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 2019, 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 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 1.b de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reconocimiento de ingresos por comisiones percibidas

Descripción

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

El adecuado registro de los ingresos por comisiones percibidas se ha considerado el aspecto más relevante para nuestra auditoría debido a que éstos corresponden a la cifra más relevante de los ingresos del ejercicio 2019, y a que dicho registro depende del cumplimiento de las condiciones reflejadas en cada uno de los contratos de gestión y administración firmados por la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Asimismo, hemos realizado procedimientos analíticos sustantivos y pruebas de detalle, para cada una de las instituciones de inversión colectiva y sociedades inmobiliarias gestionadas, consistentes en el recalcule 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 22 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco normativo de información financiera aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las notas 1.i y 30 de hechos posteriores de las cuentas anuales, que describe algunas de las medidas que, como consecuencia de la crisis del COVID 19, han sido adoptadas en los activos gestionados por la Sociedad, pertenecientes a Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. Esta crisis tendrá a su vez un impacto en las operaciones de la Sociedad y del vehículo gestionado que, dado el relativamente poco tiempo transcurrido y las numerosas incertidumbres derivadas de esta situación extraordinaria de emergencia sanitaria, no es posible evaluar de forma fiable. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La *Otra información* comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 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

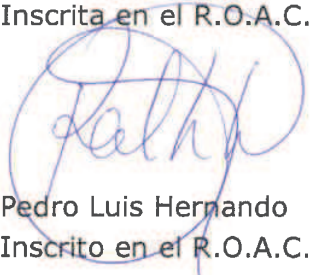
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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


Pedro Luis Hernando

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21.339

28 de abril de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/04978

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión

057

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

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (NOTAS 1 A 30)

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31-12-2019	31-12-2018	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas de la Memoria	31-12-2019	31-12-2018
TESORERÍA	Nota 5	931,08	857,83	PASIVO:			
CARTERA DE NEGOCIACIÓN-		-	-	CARTERA DE NEGOCIACIÓN		-	-
Valores representativos de deuda		-	-				
Instrumentos de capital		-	-	OTROS PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
Derivados de negociación		-	-				
Otros activos financieros		-	-	PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO-		2.025.603,73	4.227.409,20
<i>Pro-memoria: Prestados o en garantía</i>		-	-	Deudas con intermediarios financieros		-	-
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN PÉRDIDAS Y GANANCIAS-		-	-	Deudas con particulares	Nota 13 y 15	2.025.603,73	4.227.409,20
Valores representativos de deuda		-	-	Empréstitos y pasivos subordinados		-	-
Otros instrumentos de capital		-	-	Otros pasivos financieros		-	-
Otros activos financieros		-	-	DERIVADOS DE COBERTURA		-	-
<i>Pro-memoria: Prestados o en garantía</i>		-	-			-	-
ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA-	Nota 6	1.400,00	800,00	PASIVOS ASOCIADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA		-	-
Valores representativos de deuda		-	-			-	-
Otros instrumentos de capital		1.400,00	800,00	PROVISIONES-		-	-
<i>Pro-memoria: Prestados o en garantía</i>		-	-	Fondos para pensiones y obligaciones similares		-	-
INVERSIONES CREDITICIAS-		6.190.477,89	91.022.773,31	Provisiones para impuestos y otras contingencias legales		-	-
Crédito a intermediarios financieros	Nota 7	5.898.455,87	91.015.930,35	Otras provisiones		-	-
Crédito a particulares	Nota 8 y 15	292.022,02	6.842,96	PASIVOS FISCALES-	Nota 15	276.084,72	60.767.807,19
Otros activos financieros		-	-	Corrientes	Nota 15.i	276.084,72	60.767.643,29
		-	-	Diferidos	Nota 15.v	-	163,90
CARTERA DE INVERSIÓN A VENCIMIENTO-		-	-	RESTO DE PASIVOS		-	-
<i>Pro-memoria: Prestados o en garantía</i>		-	-				
DERIVADOS DE COBERTURA		-	-	TOTAL PASIVO		2.301.688,45	64.995.216,39
		-	-				
ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA-		-	-	FONDOS PROPIOS:	Nota 14	7.718.816,77	30.732.280,32
Valores representativos de deuda		-	-	CAPITAL-		2.000.000,00	2.000.000,00
Instrumentos de capital		-	-	Escriturado		2.000.000,00	2.000.000,00
Activo material		-	-	Menos: Capital no exigido		-	-
Otros		-	-	PRIMA DE EMISIÓN		-	-
PARTICIPACIONES-	Nota 9	449.912,82	449.912,82	RESERVAS		5.229.655,32	6.413.291,08
Entidades del grupo		-	-	OTROS INSTRUMENTOS DE CAPITAL-		-	-
Entidades multigrupo		-	-	Menos: Valores propios		-	-
Entidades asociadas		449.912,82	449.912,82	RESULTADO DEL EJERCICIO-	Nota 3	3.486.161,45	129.719.199,24
		-	-	Menos: Dividendos y retribuciones		(2.997.000,00)	(107.400.210,00)
CONTRATOS DE SEGUROS VINCULADOS A PENSIONES		-	-	AJUSTES POR VALORACIÓN:		-	-
		-	-	Activos financieros disponibles para la venta		-	-
ACTIVO MATERIAL-	Nota 10	30.007,19	27.204,78	Coerturas de los flujos de efectivo		-	-
De uso propio		30.007,19	27.204,78	Coerturas de inversiones netas en negocios en el extranjero		-	-
Inversiones inmobiliarias		-	-	Diferencias de cambio		-	-
		-	-	Resto de ajustes por valoración		-	-
ACTIVO INTANGIBLE-	Nota 11	3.303.149,20	4.162.810,72	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS		-	-
Fondo de comercio		-	-				
Otro activo intangible		3.303.149,20	4.162.810,72				
ACTIVOS FISCALES-		206,46	1.549,25				
Corrientes	Nota 15.i	206,46	435,92				
Diferidos	Nota 15.v	-	1.113,33				
		-	-				
RESTO DE ACTIVOS	Nota 12	44.420,58	61.588,00	TOTAL PATRIMONIO NETO		7.718.816,77	30.732.280,32
TOTAL ACTIVO		10.020.505,22	95.727.496,71	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		10.020.505,22	95.727.496,71
Promemoria:							
Cuentas de riesgo y compromiso							
Otras cuentas de orden	Nota 18	734.014.291,71	2.753.473.856,32				

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance.

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

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (NOTAS 1 A 30)

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
INTERESES Y RENDIMIENTOS ASIMILADOS		-	-
INTERESES Y CARGAS ASIMILADAS	Nota 7 y 21	(6.188,63)	(26.203,46)
MARGEN DE INTERESES		(6.188,63)	(26.203,46)
RENDIMIENTOS DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL	Nota 9	-	27.099,97
COMISIONES PERCIBIDAS	Nota 22	13.632.715,18	241.169.600,38
COMISIONES SATISFECHAS	Nota 23	(1.318.447,27)	(758.743,17)
RESULTADOS DE OPERACIONES FINANCIERAS (neto):		-	-
Cartera de negociación		-	-
Otros instrumentos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
Instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
Otros		-	-
DIFERENCIAS DE CAMBIO (neto)		-	-
OTROS PRODUCTOS DE EXPLOTACIÓN		(387.647,72)	(31.111,15)
OTRAS CARGAS DE EXPLOTACIÓN			
MARGEN BRUTO		11.920.431,56	240.380.642,57
GASTOS DE PERSONAL	Nota 4 y 24	(5.557.583,70)	(65.189.421,28)
GASTOS GENERALES	Nota 25	(758.604,31)	(1.218.384,24)
AMORTIZACIÓN	Notas 10 y 11	(905.338,84)	(1.577.976,00)
DOTACIONES A PROVISIONES (neto)		-	-
PÉRDIDAS POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS (neto):		-	-
Inversiones crediticias		-	-
Otros instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN		4.698.904,71	172.394.861,05
PÉRDIDAS POR DETERIORO DEL RESTO DE ACTIVOS (neto):		-	-
Activos materiales		-	-
Activos intangibles		-	-
Resto		-	-
GANANCIAS (PÉRDIDAS) EN LA BAJA DE ACTIVOS NO CLASIFICADOS COMO NO CORRIENTES EN VENTA	Nota 9	-	564.112,50
DIFERENCIA NEGATIVA EN COMBINACIONES DE NEGOCIOS		-	-
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DE ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA NO CLASIFICADOS COMO OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.698.904,71	172.958.973,55
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	Nota 15.iii y 15.iv	(1.212.743,26)	(43.239.774,31)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR OPERACIONES CONTINUADAS		3.486.161,45	129.719.199,24
RESULTADO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS (neto)		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.486.161,45	129.719.199,24
BENEFICIO POR ACCIÓN			
Básico		1,74	64,86
Diluido		1,74	64,86

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (NOTAS 1 A 30)
A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DEL EJERCICIO	Nota 3	3.486.161,45	129.719.199,24
OTROS INGRESOS/GASTOS RECONOCIDOS:		-	-
Activos financieros disponibles para la venta-		-	-
Ganancias/(Pérdidas) por valoración		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
Coberturas de los flujos de efectivo-		-	-
Ganancias/(Pérdidas) por valoración		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Importes transferidos al valor inicial de las partidas cubiertas		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero-		-	-
Ganancias/(Pérdidas) por valoración		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
Diferencias de cambio-		-	-
Ganancias/(Pérdidas) por valoración		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
Activos no corrientes en venta-		-	-
Ganancias/(Pérdidas) por valoración		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
Ganancias/(Pérdidas) actuariales en planes de pensiones		-	-
Resto de Ingresos y gastos reconocidos		-	-
Impuesto sobre Beneficio		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO		3.486.161,45	12.712.357,66

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos.

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 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (NOTAS 1 A 30)

(Euros)

	Capital	Reservas	Resultado del Ejercicio	Menos: Dividendos y Retribuciones	Total Fondos Propios	Total Patrimonio Neto
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	2.000.000,00	8.275.933,42	12.712.357,66	(9.750.000,00)	13.238.291,08	13.238.291,08
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	129.719.199,24	-	129.719.199,24	129.719.199,24
Otras variaciones del patrimonio neto:						
Distribución del resultado	-	12.357,66	(12.712.357,66)	9.750.000,00	(2.950.000,00)	(2.950.000,00)
Distribución de dividendos	-	(1.875.000,00)	-	(107.400.210,00)	(109.275.210,00)	(109.275.210,00)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	2.000.000,00	6.413.291,08	129.719.199,24	(107.400.210,00)	30.732.280,32	30.732.280,32
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	3.486.161,45	-	3.486.161,45	3.486.161,45
Otras variaciones del patrimonio neto:						
Distribución del resultado	-	40.364,24	(129.719.199,24)	107.400.210,00	(22.278.625,00)	(22.278.625,00)
Distribución de dividendos	-	(1.224.000,00)	-	(2.997.000,00)	(4.221.000,00)	(4.221.000,00)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	2.000.000,00	5.229.655,32	3.486.161,45	(2.997.000,00)	7.718.816,77	7.718.816,77

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este estado total de cambios en el patrimonio neto.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (NOTAS 1 A 30)

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio		4.698.904,71	129.719.199,24
Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de explotación-		905.338,84	1.013.863,50
Amortización	Notas 10 y 11	905.338,84	1.577.976,00
Pérdidas netas por deterioro de valor de los activos		-	-
Dotaciones netas a provisiones para riesgos		-	-
Resultado por venta de activos no financieros		-	-
Resultado por venta de participaciones	Nota 9	-	(564.112,50)
Otras partidas		-	-
Resultado ajustado		5.604.243,55	130.733.062,74
Aumento (Disminución) neta en los activos de explotación-		22.738.801,23	(19.097.561,86)
Inversiones crediticias	Nota 7	22.735.787,91	(19.083.665,77)
Cartera de negociación		-	-
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		(600,00)	-
Otros activos de explotación		3.613,32	(13.896,09)
Aumento (Disminución) neta en los pasivos de explotación -		(60.644.845,04)	60.917.921,44
Pasivos financieros a coste amortizado		(153.286,47)	344.389,69
Cartera de negociación		-	-
Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
Otros pasivos de explotación	Nota 13 y 15	(60.491.558,57)	60.573.531,75
Cobros/pagos por Impuesto sobre Beneficios	Nota 8, 13 y 15	(3.531.708,33)	2.005.644,00
Total Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Explotación		(35.833.508,59)	174.559.066,32
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos-		(48.479,73)	(35.092,37)
Cartera de inversión a vencimiento		-	-
Participaciones		-	-
Activos materiales	Nota 10	(10.693,16)	(23.489,80)
Activos intangibles	Nota 11	(37.786,57)	(11.602,57)
Otras unidades de negocio		-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta		-	-
Otros pagos relacionados con actividades de inversión		-	-
Cobros-		-	1.220.361,80
Cartera de inversión a vencimiento		-	-
Participaciones	Nota 9	-	1.220.361,80
Activos materiales		-	-
Activos intangibles		-	-
Otras unidades de negocio		-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta		-	-
Otros cobros relacionados con actividades de inversión		-	-
Total Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Inversión		(48.479,73)	1.185.269,43
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Pagos -		-	-
Amortización instrumentos de patrimonio		-	-
Adquisición instrumentos de capital propio		-	-
Devolución y amortización obligaciones y otros valores negociables		-	-
Devolución y amortización de pasivos subordinados, empréstitos, préstamos y otras financiaciones recibidas		-	-
Cobros-		-	-
Emisión instrumentos de patrimonio		-	-
Emisión y enajenación de instrumentos de capital propio		-	-
Emisión obligaciones y otros valores negociables		-	-
Emisión de pasivos subordinados, préstamos y otras financiaciones		-	-
Dividendos pagados y remuneración de otros instrumentos de patrimonio	Nota 3	(26.499.625,00)	(112.225.210,00)
Total Flujos de Efectivo Neto de las Actividades de Financiación		(26.499.625,00)	(112.225.210,00)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		-	-
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		(62.381.613,32)	63.519.125,75
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	Nota 5 y 7	66.956.380,16	3.437.254,41
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	Nota 5 y 7	4.574.766,84	66.956.380,16

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo.

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

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019

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

a) Reseña histórica

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

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

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

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

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

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

En particular, al 31 de diciembre de 2019, 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;
- 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 Serrano nº 30, de Madrid.

Desde el ejercicio 2013, Azora Capital, S.L. (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 Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (Lazora), incluyendo en particular el contrato de gestión y todos los medios materiales y humanos necesarios para prestar el servicio de gestión de activos bajo el mencionado contrato de gestión.

Posteriormente, en ese mismo ejercicio 2013 la Sociedad asumió la gestión de Colón Viviendas, S.A. (Colón). En enero de 2019, y en virtud al contrato firmado entre ambas partes, la gestión y administración de Colón fue traspasada a Azora Capital.

En el ejercicio 2014 la Sociedad asumió la gestión de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (Hispania). Con fecha 24 de septiembre de 2018, el Consejo de Administración de Hispania revocó el mencionado contrato de gestión con la Sociedad (véase Nota 9 y 22), siendo efectiva la revocación con fecha 28 de febrero de 2019.

En el ejercicio 2017 la Sociedad asumió la gestión de Témpe Properties, SOCIMI, S.A. (Témpe). Con fecha 30 de noviembre de 2019, el contrato con Témpe finalizó.

A 31 diciembre de 2019, la Sociedad gestiona Lazora (Lazora, Hispania, Témpe y Colón a 31 de diciembre de 2018).

Adicionalmente, Azora Capital ha constituido con fecha 25 de noviembre de 2019, Azora European Hotel&Lodging, 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. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales Azora European Hotel&Lodging, FCR no tenía actividad por lo que no se habían devengado ingresos y gastos relacionados con el mismo para la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2019, 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 2019 serán formuladas por el Consejo de Administración de Azora Capital y se

someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas en las reuniones que tendrán lugar el 30 de marzo de 2020 previendo que serán aprobadas sin modificación alguna.

Con fecha 31 de octubre de 2017, la Sociedad recibió la comunicación de inicio de actividad de inspección ordinaria por parte de la CNMV, habiendo concluido la misma el 20 de junio de 2019. Transcurridos seis meses desde la finalización de la inspección, el 20 de diciembre de 2019, la Unidad de Cumplimiento Normativo de la Sociedad remitió a la CNMV el informe requerido, con la descripción de la implantación efectiva de todas las medidas comunicadas para subsanar los hechos detectados durante la inspección.

Adicionalmente, el 8 de octubre de 2019, la CNMV notificó la apertura de un procedimiento sancionador por un presunto incumplimiento de las obligaciones de información de la Sociedad, en su calidad de entidad gestora regulada de la sociedad Lazora, en los ejercicios 2014 a 2017. La sanción propuesta por la presunta infracción permitía a la Sociedad beneficiarse de una reducción en la cuantía a abonar, si realizaba el pago durante el periodo voluntario. Con el fin de beneficiarse de la citada reducción, pese a no compartir la valoración de los hechos por parte de la CNMV, y por una mera cuestión de ahorro en costes y tiempo, la Sociedad ha procedido al pago en periodo voluntario de la sanción por importe de 72.000 euros. Una vez abonado voluntariamente el importe de la sanción por la Sociedad, la CNMV acordó cerrar el expediente sancionador mediante acuerdo de fecha 19 de diciembre de 2019. El importe abonado se encuentra registrado en el epígrafe "Otros cargos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

b) Bases de presentación de las cuentas anuales

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

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

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

b.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 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 24 de marzo de 2020, 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 2018 fueron aprobadas por el Accionista Único de la Sociedad el 26 de marzo de 2019.

b.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

Los resultados y la determinación del patrimonio son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad para la elaboración de las cuentas anuales. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 2.

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, 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 2019 y 2018 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

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2019 y 2018 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.

f) Impacto medioambiental

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

g) Comisión Nacional del Mercado de Valores

La Sociedad está regulada por la CNMV. Los importes satisfechos en concepto de tasas al organismo regulador durante el ejercicio 2019 y 2018, han ascendido a 117.692,48 euros y 11.324,72 euros, respectivamente, que se incluyen en el epígrafe "Otras cargas de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

De acuerdo con el artículo 100.1 del Real Decreto 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 125.000 euros para las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva y 300.000 euros para las sociedades de inversión autogestionadas, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 80.2 y 92.2 del Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio.
- Adicionalmente, este capital social mínimo deberá de ser incrementado en una proporción del 0,02% del valor efectivo del patrimonio de las Instituciones de Inversión Colectiva y las entidades reguladas en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, que administren y/o gestionen, incluidas las carteras cuya gestión haya delegado, pero no las carteras que esté administrando y/o gestionando por delegación, en la parte que dicho patrimonio exceda de 250 millones de euros. En ningún caso la suma exigible del capital inicial y de la cantidad adicional deberá sobrepasar los 10 millones de euros.

La cuantía adicional de recursos propios a la que se refiere el párrafo anterior podrá ser cubierta hasta en un 50%, con una garantía por el mismo importe de una entidad de crédito o de una entidad aseguradora. La entidad de crédito o aseguradora deberá tener su domicilio social en un Estado miembro de la Unión Europea, o bien en un tercer país, siempre que esté sometida a unas normas prudenciales que, a juicio de la 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 éstas en otras instituciones o Entidades de Capital Riesgo o Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado que estén a su vez gestionadas por la misma Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

Al 31 de diciembre de 2019 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 2019 la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en el Real Decreto 1082/2012.

i) Hechos posteriores

Los Administradores de la Sociedad han realizado un ejercicio preliminar de los impactos del COVID-19 en la Sociedad. En ese sentido, la afección a la sociedad que gestiona, Lazora Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., que opera en el sector del arrendamiento de viviendas, es a la fecha reducido en cuanto a los fundamentales del negocio y por tanto la probabilidad que pudiera tener impacto en las operaciones y flujos de caja de la Sociedad se estima que sea limitada con la información disponible a la fecha. No obstante, las medidas adoptadas y que pudieran ser adoptadas por las diferentes administraciones para combatir la situación, podrían afectar temporalmente a la actividad comercial de Lazora Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., así como a la capacidad de pago de una parte de sus inquilinos, por lo que se están estableciendo los planes necesarios para mitigar los efectos que a corto plazo se puedan derivar de esta situación temporal.

2. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2019 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 7/2008, de 26 de noviembre:

a) Participaciones

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

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

participación superior al 20% se evaluará el grado de control que el Grupo ejerza sobre las mismas, al no considerarse relevante el porcentaje de participación, sino el grado de control sobre las mismas.

Las participaciones en entidades del Grupo y asociadas se presentan en estas cuentas anuales registradas en el capítulo "Participaciones" del balance y 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 7/2008 de la CNMV, de 26 de noviembre, 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 éste como el valor actual de los flujos de efectivo que se esperan recibir de la participación en forma de dividendos y los correspondientes a su enajenación o disposición por otros medios) y su valor contable. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de estas clases de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada (consolidado, en su caso), corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración. Las pérdidas por deterioro sobre estas participaciones se registran con cargo al capítulo "Pérdidas por deterioro del valor de activos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

b) Definición y clasificación de los activos y pasivos financieros

i. Definición

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

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

ii. Clasificación de los activos financieros

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

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

- Activos financieros disponibles para la venta: en esta categoría se incluyen los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas o multigrupo, siempre que no se hayan considerado como "Cartera de negociación" o como "Otros activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias".
- Inversiones crediticias: incluye los activos financieros que no negociándose en un mercado activo ni siendo obligado valorarlos por su valor razonable, sus flujos de efectivo son de importe determinado o determinable y en los que se recuperará todo el desembolso realizado por la Sociedad, excluidas las razones imputables a la solvencia del deudor. Por tanto, recoge, básicamente, cuentas a la vista con entidades de crédito, adquisiciones temporales de activos y deudas contraídas con la Sociedad por los usuarios de los servicios que presta.

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

- Otros instrumentos de capital: instrumentos financieros emitidos por otras entidades, tales como acciones o participaciones 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 o asociadas.

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

iii. Clasificación de los pasivos financieros

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

Los pasivos financieros se desglosan en función de su valoración en el epígrafe 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 particulares: recoge los saldos acreedores por obligaciones pendientes de pago a intermediarios financieros o particulares, tales como, en su caso, deudas con el grupo consolidable fiscal, remuneraciones pendientes de pago al personal, préstamos y créditos recibidos, comisiones pendientes de pago, acreedores por operaciones de valores y otros acreedores, excepto los instrumentados, en su caso, en valores negociables.

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

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

i. Valoración de los activos financieros

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

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

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

ii. Valoración de los pasivos financieros

Los pasivos financieros, se valorarán inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

La valoración posterior se realizará a su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere pagar en un plazo de tiempo inferior a un año, se podrán valorar a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo

iii. Registro de resultados

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

d) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

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

Sin perjuicio de lo descrito en la Nota 2.g. para las cesiones temporales de activos, durante el ejercicio 2019, la Sociedad no ha realizado transferencias de instrumentos financieros que no hayan supuesto la baja de los mismos del balance.

e) Compensaciones de saldos

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

f) Deterioro del valor de los activos financieros

i. Definición

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

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

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

ii. Activos financieros valorados a su coste amortizado

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

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

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

g) Adquisición y cesión temporal de activos

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

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

h) 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 epígrafe "Pérdidas por Deterioro del Resto de Activos – Activos Materiales" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Al 31 de diciembre de 2019 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 2019, 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 asignación del contrato de gestión de Lazora por parte de Azora Capital (véase Nota 1.a). Al menos al final del ejercicio se procede a revisar la vida útil estimada, el valor residual y método de amortización de los elementos del inmovilizado intangible, de cara a detectar cambios significativos en los mismos que, de producirse, se ajustarán mediante la correspondiente corrección del cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de ejercicios futuros de la dotación a su amortización en virtud de las nuevas vidas útiles.

Estos activos intangibles se amortizan en función de la vida útil definida, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales, esto es, 3 años para las aplicaciones informáticas y la duración del contrato, para el contrato de gestión.

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

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

j) Activos y pasivos fiscales

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

k) Resto de activos y pasivos

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

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

l) Provisiones 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 y rendimientos asimilados" e "Intereses y cargas asimiladas" de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente, en función de su período de devengo, por aplicación del método de interés efectivo. Los dividendos percibidos de otras sociedades se reconocen,

en su caso, como ingreso en el capítulo "Rendimientos de instrumentos de capital" de la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que nace el derecho a percibirlos por la Sociedad. Los importes correspondientes a intereses y dividendos devengados con anterioridad a la fecha de adquisición, no se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, cancelándose el activo correspondiente cuando se cobre.

ii. Comisiones, honorarios y conceptos asimilados

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

- Las comisiones procedentes de la actividad de gestión y administración de Instituciones de Inversión Colectiva y de sociedades inmobiliarias, que se incluyen en el saldo del capítulo "Comisiones percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 22). 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, de delegación de administración, y de captación de inversiones se incluyen en el capítulo "Comisiones satisfechas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 23). En la medida en que tienen su origen en servicios que se prolongan a lo largo del tiempo, éstas se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo de ejecución de los servicios.

iii. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

n) Patrimonios gestionados

Los patrimonios gestionados por la Sociedad que son propiedad de terceros no se incluyen en el balance. En las Notas 18 y 22 se facilita información sobre los patrimonios de terceros gestionados por la Sociedad. Las comisiones generadas por esta actividad se incluyen en el capítulo "Comisiones Percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas.

o) Compromisos por pensiones

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

p) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad tiene la obligación de indemnizar a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Durante el ejercicio 2019 ha habido un despido, ascendiendo el importe de dicha indemnización por despido a 54.518,09 euros registrado en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En opinión de los Administradores de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2019 no existían razones que hicieran necesaria la contabilización de una provisión adicional por este concepto a dicha fecha.

q) Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal con el Grupo Tributario del que es sociedad dominante Azora Capital (véase Nota 15). La política del Grupo, en relación con la distribución del Impuesto sobre Sociedades consolidado, consiste en, una vez liquidado el Impuesto sobre Sociedades consolidado por parte de la matriz fiscal, repercutir a las diferentes sociedades que conforman dicho Grupo Tributario, la cuota resultante de aplicar los porcentajes definidos por la misma en función de la contribución relativa de las diferentes sociedades en el Grupo Tributario. Como consecuencia de ello, la Sociedad registra los créditos y débitos fiscales intergrupo comunicados por la Sociedad Dominante.

r) Estados de cambios en el patrimonio neto

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

Estados de ingresos y gastos reconocidos

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

Por tanto, en estos estados se presentan:

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

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

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

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

Estados totales de cambios en el patrimonio neto

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

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

s) Estados de flujos de efectivo

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

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

A efectos de la elaboración de los estados de flujos de efectivo, se ha considerado como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo de las cuentas a la vista registradas en el epígrafe "Crédito a intermediarios financieros" del balance (véase Nota 7).

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 2019 y 2018, la Sociedad no ha mantenido saldo en moneda extranjera.

u) Transacciones con vinculadas

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

La Sociedad realiza todas sus operaciones con empresas vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (véase Nota 19).

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 2018 fue aprobada por decisión del Accionista Único el 26 de marzo de 2019.

La propuesta de distribución del beneficio de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2019, que su Consejo de Administración propondrá a su Accionista Único para su aprobación, se muestra a continuación:

	Euros
A reservas voluntarias	89.161,45
A dividendos a cuenta	2.997.000,00
A dividendo complementario	400.000,00
Beneficio neto de la Sociedad	3.486.161,45

Durante el ejercicio 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado repartir dividendos a cuenta en las reuniones celebradas el 26 de marzo 2019 y 10 de diciembre de 2019 por importe de 997.000 y 2.000.000 euros, respectivamente, que figuran registrados en el epígrafe "Menos: Dividendos y Retribuciones" del Patrimonio neto del balance al 31 de diciembre de 2019. Dichos importes se encontraban totalmente desembolsados al cierre del ejercicio 2019.

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

	Euros	
	26/03/2019	10/12/2019
Beneficio antes de impuestos	2.595.961	5.511.136
Menos- Provisión para el Impuesto sobre beneficios estimada	648.990	1.377.784
Beneficio después de impuestos	1.946.971	4.133.352
Dotación a reserva legal	-	-
Beneficio después de impuestos - Dotación a reservas	1.946.971	4.133.352
Dividendos a cuenta repartidos hasta la fecha	-	997.000
Cantidad máxima a distribuir	1.946.971	3.136.352
Cantidad propuesta a distribuir	997.000	2.000.000
Efectivo disponible a la fecha: Bancos e instituciones de crédito	33.064.637	5.754.190

Adicionalmente, el 26 de marzo de 2019, la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas aprobó repartir un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por importe de 1.224.000 euros. Dicho importe se encontraba totalmente desembolsado al cierre del ejercicio 2019.

b) Beneficio por acción

i. Beneficio básico por acción

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

De acuerdo con ello:

	Euros	
	2019	2018
Resultado neto del ejercicio	3.486.161,45	129.719.199,24
Número medio ponderado de acciones en circulación (Nota 12)	2.000.000,00	2.000.000,00
Beneficio básico por acción (euros/acción)	1,74	64,86

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 2019 no existían acciones ordinarias con efecto dilusivo.

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 2019 asciende a 81.233,07 euros (no habiendo percibido remuneración alguna durante el ejercicio 2018), registrada en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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.

La Alta Dirección de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 está formada por 2 mujeres y 5 hombres (4 mujeres y 2 hombres a 31 de diciembre de 2018).

Las retribuciones percibidas por los mismos, en sus funciones de la Alta Dirección de la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018 clasificadas por conceptos son las siguientes:

Ejercicio 2019

	Nº Personas	Miles de Euros					
		Retribuciones Fijas y Variables	Dietas	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Alta Dirección	7	1.381.000,00	-	-	-	-	-

Ejercicio 2018

	Nº Personas	Miles de Euros					
		Retribuciones Fijas y Variables ⁽¹⁾	Dietas	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Alta Dirección	6	57.228.259,67	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Tal y como se indica en la Nota 24.a, la Sociedad distribuyó una remuneración variable extraordinaria y no consolidable durante el ejercicio 2018.

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

A la fecha de formulación, el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por cuatro miembros, tres de ellos de género masculino y uno de ellos de género femenino.

En el ejercicio 2019, la Sociedad no ha satisfecho importe alguno por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores, el cual ha sido satisfecho por Azora Capital. El importe satisfecho por la

Sociedad Dominante en el ejercicio 2019 ha ascendido a 32 miles de euros (30 miles de euros en el ejercicio 2018).

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 2019, 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. Tesorería

El desglose del saldo de este capítulo del activo del balance al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Caja	931,08	857,83
	931,08	857,83

6. Otros instrumentos de capital

a) Desglose

La composición de los saldos de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2019 y 2018, atendiendo a la clasificación, cotización, moneda y naturaleza se indica a continuación:

	Euros	
	2019	2018
Clasificación: Activos financieros disponibles para la venta	1.400,00	800,00
	1.400,00	800,00
Cotización: No cotizados	1.400,00	800,00
	1.400,00	800,00
Moneda: Euro	1.400,00	800,00
	1.400,00	800,00
Naturaleza: Acciones del Fondo de Garantía de Inversiones, S.A.	1.400,00	800,00
	1.400,00	800,00

b) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a los saldos de este epígrafe.

7. Crédito a intermediarios financieros

a) Desglose

La composición de los saldos de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2019 y 2018, atendiendo a la clasificación, naturaleza y moneda de las operaciones se indica a continuación:

	Euros	
	2019	2018
Clasificación:		
Inversiones crediticias	5.898.455,87	91.015.930,35
	5.898.455,87	91.015.930,35
Naturaleza:		
Cuentas a la vista	4.573.835,76	66.955.522,33
Deudores por comisiones pendientes	1.324.620,11	24.060.408,02
	5.898.455,87	91.015.930,35
Moneda:		
Euro	5.898.455,87	91.015.930,35
	5.898.455,87	91.015.930,35

El epígrafe "Cuentas a la vista" recoge, el importe de las cuentas corrientes con entidades financieras. La disminución de dicho epígrafe se debe, principalmente, a los pagos realizados durante 2019, de acuerdo a los pasivos por impuestos registrados en el ejercicio 2018, en relación con el IVA correspondiente a los ingresos obtenidos por al contrato de gestión con Hispania así como con las retenciones por IRPF correspondientes a la remuneración variable extraordinaria y no consolidable pagada en diciembre de 2018 (véanse Notas 15 y 24.a).

La cuenta "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 2019 (véase Nota 22) y otras cuentas por cobrar con Azora Capital por importe de 18.535,29 euros. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la totalidad de las comisiones pendientes de cobro mencionadas anteriormente han sido cobradas.

Durante el ejercicio 2019 y 2018, el saldo de las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad ha devengado un tipo de interés anual de mercado.

Durante el ejercicio 2019 y 2018 se han devengado intereses por las cuentas a la vista a plazo por importe de -6.188,63 y -26.203,46 euros, respectivamente (véase Nota 21).

b) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a los saldos de este epígrafe.

8. Crédito a particulares

A continuación, se indica el desglose del saldo de este epígrafe del activo del balance, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, atendiendo a la clasificación, modalidad y situación de las operaciones:

	Euros	
	2019	2018
Clasificación: Inversiones crediticias	292.022,02	6.842,96
	292.022,02	6.842,96
Naturaleza: Créditos con empresas del Grupo a corto plazo	292.022,02	6.842,96
	292.022,02	6.842,96
Moneda: Euro	292.022,02	6.842,96
	292.022,02	6.842,96

Al 31 de diciembre 2019, el saldo del capítulo "Créditos con empresas del Grupo a corto plazo" recoge, principalmente, el crédito a corto plazo con la sociedad dominante del grupo de consolidación fiscal, Azora Capital, por importe de 291.412,59 euros, surgidos a consecuencia de la integración en Régimen de Consolidación Fiscal de los resultados fiscales individuales aportados por la Sociedad (véase Nota 15).

9. Participaciones en entidades del Grupo y asociadas

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

Ejercicio 2019

Sociedad	Euros			
	Saldo al 31-12-2018	Adiciones	Retiros	Saldo al 31-12-2019
Participaciones de entidades asociadas: Encasa Cibeles, S.L. (Encasa)	449.912,82	-	-	449.912,82
	449.912,82	-	-	449.912,82

Ejercicio 2018

Sociedad	Euros			
	Saldo al 31-12-2017	Adiciones	Retiros	Saldo al 31-12-2018
Participaciones de entidades asociadas: Encasa Cibeles, S.L. (Encasa)	472.618,37	-	(22.705,55)	449.912,82
Hispania ⁽¹⁾	633.543,75	-	(633.543,75)	-
	1.106.162,12	-	(656.249,30)	449.912,82

⁽¹⁾ Sociedad gestionada por la Sociedad hasta febrero de 2019 (véase Nota 22).

Encasa

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

Dicha sociedad no cotiza en bolsa.

Adquisiciones y bajas

En ejercicio 2019 no ha habido movimientos en esta participación siendo los principales movimientos en el ejercicio 2018 los siguientes:

- Con fecha 3 de abril de 2018, la Junta General Extraordinaria de Socios de Encasa aprobó el reparto de un dividendo extraordinario por importe de 8.000.000 euros con cargo a reservas de libre disposición. Del mencionado reparto, 22.705,55 euros, correspondieron a la Sociedad de acuerdo al porcentaje de participación que poseía, habiéndose registrado como menor coste de la participación.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad posee el 0,28% de Encasa.

Hispania

Los principales movimientos en el ejercicio 2018 de Hispania fueron los siguientes:

- Durante el ejercicio 2018 la Sociedad recibió dividendos por importe de 27.099,97 euros derivados de su participación en Hispania que se encontraban registrados en el epígrafe "Rendimientos de Instrumentos de Capital" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.
- En julio de 2018 la Sociedad procedió a la venta de la totalidad de acciones que poseía en Hispania a la sociedad Alzette Investment S.a.r.l., a un precio de 18,25 euros por acción, en virtud de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones formulada por el 100% del capital social de dicha sociedad. El importe de la transmisión ascendió a 18,25 euros por acción, quedando totalmente desembolsado a la fecha de misma y generando un beneficio de 564.112,50 euros registrados en el epígrafe de "Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no clasificados como no corrientes en venta" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.

La información más significativa relacionada con las entidades asociadas al cierre del ejercicio 2019 es la siguiente:

	% Participación	Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Encasa ⁽¹⁾	0,28	21.273.000	11.881.530	139.778.993	172.933.524	449.912,82

⁽¹⁾ Sociedad auditada por PriceWaterhouseCoopers.

La información más significativa relacionada con las entidades asociadas al cierre del ejercicio 2018 era la siguiente:

	% Participación	Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Encasa ⁽¹⁾	0,28	21.273.000	5.795.763	133.979.934	161.048.697	449.912,82

⁽¹⁾ Sociedad auditada por PriceWaterhouseCoopers.

Encasa es propietaria en la actualidad de 1.722 viviendas pertenecientes a 31 promociones residenciales ubicadas en la región de Madrid, que se le adjudicaron en octubre de 2013 en virtud de una resolución emitida por el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) como conclusión de un proceso de concurso público celebrado por dicha entidad (la Resolución de Adjudicación). El gestor de los activos de Encasa es Azora Capital.

Desde finales de 2013, ciertos de los inquilinos de las promociones residenciales iniciaron una serie de procedimientos contencioso-administrativos mediante los que impugnaron la Resolución de Adjudicación

mencionada anteriormente. Finalmente, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM), en virtud de su resolución de fecha del 14 de mayo de 2019 (ratificada posteriormente por otras dos sentencias del mismo TSJM con fechas de 19 de junio y de 22 de julio de 2019), declaró la anulación de la Resolución de Adjudicación (las Sentencias).

El TSJM basó las Sentencias en el hecho de que el IVIMA, en su procedimiento interno de preparación del proceso de licitación, no había justificado suficientemente la innecesariedad de las promociones residenciales para el cumplimiento de los fines sociales del IVIMA. Cabe subrayar que las Sentencias no acarrearán responsabilidad alguna atribuible a Encasa o a la Sociedad; de hecho, si dichas Sentencias resultan firmes y definitivas, Encasa podría interponer acciones judiciales contra el IVIMA por su responsabilidad derivada de los defectos en el proceso de concurso.

En relación con dichas Sentencias, Encasa y el IVIMA presentaron recursos de casación ante el Tribunal Supremo y la Sección Especial del TSJM. Con posterioridad, el Tribunal Supremo y el TSJM, mediante auto de fecha 29 de noviembre de 2019 y providencia de fecha 2 de marzo de 2020, no admitieron a trámite los recursos de casación antedichos contra la resolución del 14 de mayo de 2019. La consecuencia de estas decisiones es que la Sentencia de 14 de mayo de 2019 ha devenido firme, a pesar de que no se han resuelto los recursos de apelación respecto del resto de Sentencias.

A pesar de las Sentencias, Encasa sigue siendo propietaria de las viviendas, trasteros y plazas de aparcamiento adquiridas y no vendidas hasta la fecha, por lo que mantiene sus facultades dominicales de administración y disposición, sin más limitaciones que las que se deriven de la buena fe y del régimen de protección cuando éste siguiera vigente.

En cualquier caso, y a efectos aclaratorios, si como consecuencia de la anulación de la Resolución de Adjudicación se declarara, a resultas del procedimiento judicial civil instado al efecto en ejecución de la sentencia contencioso-administrativa, la nulidad del contrato de compraventa por el que Encasa adquirió las viviendas, la declaración de nulidad del contrato lleva aparejada como efecto la necesaria restitución de las prestaciones recibidas por las partes en virtud del contrato declarado nulo.

Adicionalmente, en el escenario hipotético de que se hubiera declarado la nulidad de la compraventa y confirmado judicialmente (si fuera necesario) los términos en que se debe completar el proceso de restitución de las prestaciones, Encasa estaría facultada para presentar una reclamación de responsabilidad patrimonial frente a la Administración por los daños y perjuicios causados por cuanto el vicio que determinó la anulación de la Resolución de Adjudicación sería imputable exclusivamente a la Administración.

Para determinar la existencia de deterioro de valor de la participación en empresas asociadas, se ha considerado la parte proporcional del patrimonio neto de la sociedad participada. En este sentido, al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no ha registrado deterioro alguno en el valor de la participación en empresas asociadas.

10. Activo material

La composición del saldo de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como el movimiento que se ha producido en el mismo durante el ejercicio, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros		
	Mobiliario	Equipos Informáticos	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	79.132,18	53.702,14	132.834,32
Adiciones	-	10.693,16	10.693,16
Saldos al 31 de diciembre de 2019	79.132,18	64.395,30	143.527,48
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(63.195,38)	(42.434,16)	(105.629,54)
Dotaciones	(1.713,21)	(6.177,54)	(7.890,75)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(64.908,59)	(48.611,70)	(113.520,29)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	15.936,80	11.267,98	27.204,78
Saldos al 31 de diciembre de 2019	14.223,59	15.783,60	30.007,19

Ejercicio 2018

	Euros		
	Mobiliario	Equipos Informáticos	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	62.000,11	47.344,41	109.344,52
Adiciones	17.132,07	6.357,73	23.489,80
Saldos al 31 de diciembre de 2018	79.132,18	53.702,14	132.834,32
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(62.000,11)	(33.393,31)	(95.393,42)
Dotaciones	(1.195,27)	(9.040,85)	(10.236,12)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(63.195,38)	(42.434,16)	(105.629,54)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	13.951,10	13.951,10
Saldos al 31 de diciembre de 2018	15.936,80	11.267,98	27.204,78

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados y en uso por importe de 92.316,32 (67.099,05 euros a 31 de diciembre de 2018). A su vez, durante el ejercicio 2019 y 2018, no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a este epígrafe 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 2019 y 2018, la Sociedad no tenía compromisos de adquisición de inmovilizado material.

11. Activo intangible – Otro activo intangible

El movimiento que se ha producido durante el ejercicio 2019 y 2018, en el saldo de este epígrafe del activo del balance es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros		
	Contrato de Gestión	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	15.000.000,00	35.750,25	15.035.750,25
Adiciones	-	37.786,57	37.786,57
Saldos al 31 de diciembre de 2019	15.000.000,00	73.536,82	15.073.536,82
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(10.849.556,27)	(23.383,26)	(10.872.939,53)
Dotaciones	(886.215,72)	(11.232,37)	(897.448,09)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(11.735.771,99)	(34.615,63)	(11.770.387,62)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	4.150.443,73	12.366,99	4.162.810,72
Saldos al 31 de diciembre de 2019	3.264.228,01	38.921,19	3.303.149,20

Ejercicio 2018

	Euros		
	Contrato de Gestión	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	15.000.000,00	24.147,68	15.024.147,68
Adiciones	-	11.602,57	11.602,57
Saldos al 31 de diciembre de 2018	15.000.000,00	35.750,25	15.035.750,25
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(9.287.671,29)	(17.528,36)	(9.305.199,65)
Dotaciones	(1.561.884,98)	(5.854,90)	(1.567.739,88)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(10.849.556,27)	(23.383,26)	(10.872.939,53)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	5.712.328,71	6.619,32	5.718.948,03
Saldos al 31 de diciembre de 2018	4.150.443,73	12.366,99	4.162.810,72

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

Con fecha 7 de septiembre de 2018, Lazora firmó un nuevo contrato de gestión con la Sociedad cuyo objetivo es regular los términos y condiciones bajo los cuales la Sociedad prestará a Lazora, 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 Lazora registrado como Activo Intangible se extendió en septiembre de 2018, prospectivamente, hasta la nueva de fecha de vencimiento, 7 de septiembre de 2023.

En este contexto, la Sociedad ha procedido a evaluar la recuperabilidad del mismo realizando un test de deterioro del activo. Para la realización de dicho test, la Sociedad ha obtenido el valor actual de los flujos de caja que se obtendrían de la explotación del citado contrato de gestión.

Los flujos de caja resultantes de la gestión del proyecto han sido descontados a una tasa razonable de riesgo financiero y de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que la sensibilidad del test permite desviaciones lo suficientemente importantes como para no identificar deterioro de valor alguno en el ejercicio 2019.

Al 31 de diciembre de 2019, existen activos intangibles totalmente amortizados y en uso por importe de 45.300,42 euros (43.444,12 euros por este concepto a 31 de diciembre de 2018). A su vez, durante el ejercicio 2019 y 2018, no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a este epígrafe del balance del activo de la Sociedad.

12. Resto de activos

La composición del saldo de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Fianza alquiler oficinas	16.300,88	16.300,88
Anticipos y créditos al personal	2.059,33	2.168,05
Gastos anticipados	26.060,37	43.119,07
	44.420,58	61.588,00

La cuenta "Gastos anticipados" a 31 de diciembre de 2019 y 2018 del detalle anterior incluye, entre otros, las periodificaciones de las primas de seguros.

13. Deudas con particulares

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance, atendiendo a los criterios de clasificación y naturaleza, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se indica a continuación:

	Euros	
	2019	2018
Clasificación:		
Pasivos financieros a coste amortizado	2.025.603,73	4.227.409,20
	2.025.603,73	4.227.409,20
Naturaleza:		
Acreedores empresas del Grupo	177.242,84	2.108.604,80
Acreedores por prestación de servicios	96.860,89	85.004,40
Remuneraciones pendientes de pago al personal (Nota 24)	1.751.500,00	2.033.800,00
	2.025.603,73	4.227.409,20

Al 31 de diciembre 2018, 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 2.048.519,00 euros, surgidos a consecuencia de la integración en Régimen de Consolidación Fiscal de los resultados fiscales individuales aportados por la Sociedad (véase Nota 15).

14. Capital escriturado

Capital

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019 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 2019, 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 2019 la Sociedad mantenía con Azora Capital un contrato de refacturación de costes y servicios, así como dos contratos de prestación de determinados servicios corporativos (véase Nota 19).

Reservas

La composición del saldo de este epígrafe del balance, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se muestra a continuación:

	Euros	
	2019	2018
Reservas:		
Reserva legal	400.000,00	400.000,00
Reserva voluntaria	4.829.655,32	6.013.291,08
	5.229.655,32	6.413.291,08

Reserva legal

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

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la reserva legal está íntegramente dotada.

15. 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 ésta obligada ante las autoridades fiscales a la presentación y liquidación del Impuesto.

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

Dentro de las diferentes partidas que componen la liquidación 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 2019, la Sociedad presenta un saldo de 291.412,59 euros en concepto de cuenta por cobrar con el Grupo, que se incluye en el epígrafe "Créditos a particulares – Inversiones Crediticias" del balance (2.048.519,00 euros al 31 de diciembre de 2018, en concepto de cuenta a pagar con el Grupo, que se incluye en el epígrafe "Deudas con particulares-Pasivos financieros a coste amortizado" del balance) (véase Nota 8 y 13).

i Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El saldo de los capítulos "Activos fiscales" y "Pasivos fiscales" del activo y pasivo del balance incluyen, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

Saldos deudores

	Euros	
	2019	2018
Hacienda pública deudora por IVA	206,46	435,92
	206,46	435,92

Saldos acreedores

	Euros	
	2019	2018
Retenciones por IRPF	80.469,40	26.783.480,41
Organismos de la Seguridad Social acreedores	60.984,93	60.518,76
Hacienda Pública, IVA devengado	134.630,39	33.923.644,12
	276.084,72	60.767.643,29

Dentro del epígrafe "Retenciones por IRPF", la Sociedad registraba a 31 de diciembre de 2018 las retenciones por IRPF correspondientes, fundamentalmente, a la remuneración variable extraordinaria y no consolidable pagada en diciembre de 2018 (véase Nota 24.a).

Dentro del epígrafe "Hacienda Pública, IVA devengado", la Sociedad registraba a 31 de diciembre de 2018 el IVA correspondiente, fundamentalmente, a los ingresos del ejercicio 2018 obtenidos en relación a la resolución del contrato de gestión entre la Sociedad e Hispania (véase Nota 9 y 22).

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 2019 y 2018:

	Euros	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	4.698.904,71	172.958.973,55
Diferencias permanentes:		
Aumentos (Nota 1.a)	72.000,00	-
Diferencias temporales:		
Aumentos	-	2.554,12
Disminución	(3.797,72)	-
Base imponible fiscal	4.767.106,99	172.961.527,67
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota íntegra	1.191.776,74	43.240.381,92
Otros	-	(8.527,69)
Retenciones y cobros (pagos a cuenta)	(1.483.189,33)	(41.183.335,23)
Cuota a pagar/(devolver) del ejercicio	(291.412,59)	2.048.519,00

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 2019 y 2018 es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	4.698.904,71	172.958.973,55
Diferencia permanente	72.000,00	-
Cuota al 25%	1.192.726,17	43.239.743,38
Otros	20.017,09	30,92
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	1.212.743,26	43.239.774,31

iv. Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades, correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018, se muestra a continuación:

	Euros	
	2019	2018
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	1.211.793,83	43.240.412,84
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	949,43	(638,53)
Total gasto por impuesto	1.212.743,26	43.239.774,31

v. Activos y pasivos por impuesto diferido registrados

Los activos y pasivos fiscales diferidos reconocidos por la Sociedad, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

	Euros			
	Activos Fiscales Diferidos		Pasivos Fiscales Diferidos	
	2019	2018	2019	2018
Saldo al inicio del ejercicio	1.113,33	1.298,89	163,90	987,99
Amortización	(1.113,33)	(185,56)	(163,90)	(824,09)
Saldo al cierre del ejercicio	-	1.113,33	-	163,90

vi. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

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

16. 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 2019 y 2018 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 2019, tal y como se indica en la Nota 1-a, la Sociedad gestiona únicamente Lazora, 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 la captación de capital para el desarrollo de nuevos contratos de gestión que permita ampliar el número de vehículos gestionados en el corto plazo. Adicionalmente, Azora Capital ha constituido con fecha 25 de noviembre de 2019, Azora European Hotel&Lodging, FCR, estando encomendada la gestión y representación del mismo a la Sociedad. (véase Nota 1-a).

Históricamente no se han puesto de manifiesto situaciones de insolvencia.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo registrados en los capítulos "Tesorería" y "Crédito a intermediarios financieros-Cuentas a la vista" por importes de 4.574.766,84 euros y 66.956.380,16 euros, respectivamente, 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 y adoptando una estrategia que conceda estabilidad a las fuentes de financiación. Consecuentemente, al cierre del ejercicio 2019 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 reducir al máximo el impacto que dicha situación pudiese generar.

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 epígrafes "Riesgo de mercado" y "Riesgo de liquidez", anteriores.

Riesgo operacional

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

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

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

17. 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).

18. 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 2019 y 2018 (véase Nota 22):

	Euros	
	2019	2018
Patrimonio neto:		
Sociedades de inversión inmobiliarias- Lazora	734.014.291,71	702.334.236,94
Resto-		
Hispania	-	1.717.727.411,48
Colón	-	9.571.619,35
Témpore.	-	323.840.588,90
Total cuentas de orden	734.014.291,71	2.753.473.856,67

19. Partes vinculadas

El detalle de las principales saldos y operaciones con vinculadas, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Activo		
<i>Otros activos financieros:</i>		
Colón	18,19	-
Hispania	-	23.745.635,47
Azzam Vivienda, S.L.U.	-	445,21
Lazora	803.875,14	-
Azora Capital	310.539,12	6.745,54
Total activo	1.114.432,45	23.752.826,22
Pasivo:		
<i>Deudas con particulares:</i>		
Azora Capital	175.325,07	2.108.604,80
Azzam Vivienda, S.L.U.	1.917,77	2.052.862,22
Total pasivo	177.242,84	2.108.604,80
Pérdidas y ganancias:		
<i>Gastos:</i>		
Azzam Vivienda, S.L.U.	(1.337.878,53)	(957.271,56)
Azora Capital	(237.486,25)	-
<i>Ingresos:</i>		
Colón (Nota 1.a y 22)	-	83.948,80
Hispania ⁽¹⁾	-	234.112.211,41
Lazora (Nota 22)	7.682.408,23	5.684.153,83
Total pérdidas y ganancias	6.107.043,45	238.923.042,48

⁽¹⁾ La Sociedad enajenó su participación en Hispania en julio de 2018 por lo que durante el ejercicio 2019 no se considera una entidad vinculada (véase Nota 9 y 22).

Adicionalmente, se considera como operaciones con vinculadas el activo intangible generado por el traspaso durante el ejercicio 2013 por parte de Azora Capital del contrato de gestión de Lazora por importe de 15.000.000 euros (véase Nota 11) así como el activo material traspasado durante el ejercicio 2013 por parte de Azora Capital por importe de 62.000,11 euros.

Las transacciones con Azzam Vivienda, S.L.U. (Azzam) se corresponden, principalmente, con las Comisiones satisfechas por la subcontratación de servicios de explotación de activos de ciertos vehículos gestionados por la Sociedad (véase Nota 23).

20. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 las cuotas de arrendamiento mínimas anuales que tiene pactadas la Sociedad como arrendataria (sin incluir otros gastos repercutidos, en su caso, como suministros, gastos de comunidad, seguridad, impuestos y similares), sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC, actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, ni el Impuesto sobre el Valor Añadido, son las siguientes:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Euros	
	2019	2018
Menos de un año	71.921,64	71.068,80
Entre uno y cinco años	20.977,45	20.728,40
Más de cinco años	-	-
	92.899,09	91.797,20

La totalidad de las cuotas por arrendamiento operativo corresponden al contrato de alquiler que la Sociedad tiene suscrito por el arrendamiento de sus oficinas. Dicho contrato fue firmado el 19 de abril de 2007 fijándose su vencimiento inicial el 19 de abril de 2015 pudiéndose prorrogar tácitamente por periodos anuales.

21. Intereses y cargas asimiladas

Este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias comprende los intereses devengados durante el ejercicio 2019 y 2018 por todos los activos financieros cuyo rendimiento, implícito o explícito, se obtiene de aplicar el método del tipo de interés efectivo, con independencia de que se valoren por su valor razonable. Los intereses se registran por su importe bruto, sin deducir, en su caso, las retenciones de impuestos realizadas en origen.

Seguidamente se desglosa el origen de los intereses y rendimientos asimilados devengados por la Sociedad durante el ejercicio 2019 y 2018:

	Euros	
	2019	2018
Cuentas a la vista (Nota 7)	(6.188,63)	(26.203,46)
	(6.188,63)	(26.203,46)

22. Comisiones percibidas

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

Según se indica en la Nota 1.a, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad tenía encomendadas la dirección y administración de una y cuatro Sociedades, respectivamente.

Por estos servicios recurrentes la Sociedad cobra las siguientes comisiones:

Lazora

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.

Hispania

En el ejercicio 2018 y hasta 28 de febrero de 2019, la comisión de gestión anual se calculaba sobre el Net Asset Value (NAV) de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo existente al cierre del trimestre natural.

Témpore

Hasta 30 de noviembre de 2019, la comisión de gestión anual se calculaba sobre el Gross Asset Value (GAV) de la cartera de activos inmobiliarios existente al cierre de cada mes. Adicionalmente existía una comisión sobre las rentas brutas mensuales percibidas.

Colón

En el ejercicio 2018, la comisión de gestión anual se calculaba sobre el importe del Inmovilizado bruto de la sociedad al cierre del semestre natural inmediatamente anterior a la fecha de devengo de la comisión, actualizado a Índice de Precios al Consumo.

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

El detalle, por sociedades, de los ingresos percibidos por comisiones devengadas durante los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

	Euros		
	Patrimonio Neto	Comisiones Devengadas ⁽¹⁾	Comisiones Pendientes de Cobro (Nota 6)
Ejercicio 2019:			
Sociedades gestionadas:			
Lazora	734.014.291,71	7.682.408,23	803.875,14
Hispania ⁽²⁾	-	3.463.405,53	-
Témpore ⁽³⁾	-	2.486.901,42	502.209,68
	734.014.291,71	13.632.715,18	1.306.084,82
Ejercicio 2018:			
Sociedades gestionadas:			
Lazora	702.334.236,94	5.684.153,83	-
Hispania ⁽²⁾	1.717.727.411,48	234.112.211,41	23.745.635,47
Témpore ⁽³⁾	323.840.588,90	1.289.286,34	314.411,51
Colón ⁽⁴⁾	9.571.619,35	83.948,80	-
	2.753.473.856,67	241.169.600,38	24.060.046,98

⁽¹⁾ Tal y como se indica en la Nota 19, en el ejercicio 2019 se considera entidad vinculada Lazora (Lazora, Colón e Hispania en el ejercicio 2018).

⁽²⁾ Sociedad gestionada hasta 28 de febrero de 2019 (véase Nota 1.a y 19).

⁽³⁾ Sociedad gestionada hasta 30 de noviembre de 2019 (véase Nota 1.a y 19).

⁽⁴⁾ Sociedad gestionada hasta 31 de diciembre de 2018 (véase Nota 1.a y 19).

Como consecuencia de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Hispania presentada por Alzette Investment S.à.r.l., (véase Nota 9), con fecha 9 de agosto de 2018 la Sociedad y su Accionista Único comunicaron a Hispania y a su accionista mayoritario Alzette Investment S.à.r.l., su decisión de resolver el contrato de gestión suscrito por la Sociedad y Hispania con fecha 21 de febrero de 2014 (Véase Nota 1.a), conforme a la cláusula 12.5.c del mencionado contrato, en virtud del cambio de control acontecido en Hispania.

Posteriormente, con fecha 24 de septiembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad materializó la revocación de dicho contrato de gestión, finalizando de este modo los servicios prestados por la Sociedad a Hispania con fecha de efecto 28 de febrero de 2019.

Como consecuencia de dicha resolución, conforme a los términos del mencionado contrato de gestión, la Sociedad en el ejercicio 2018 reconoció unos ingresos por importe de 21.965.439,47 euros, equivalentes al importe de los honorarios que le habrían correspondido hasta el vencimiento del contrato, así como 190.832.528,00 euros correspondientes a los honorarios de éxito como consecuencia de los fondos percibidos por los accionistas en la oferta pública de adquisición. Dichos importes se encontraban registrados en el epígrafe "Comisiones Percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía pendiente de cobro 21.965.439,47 euros que fueron registrados en el epígrafe "Crédito a intermediarios financieros" del balance adjunto (véase Nota 7). Durante el ejercicio 2019, dicho importe ha sido cobrado en su totalidad.

Adicionalmente, hasta la fecha de la mencionada resolución de dicho contrato de gestión, la comisión de gestión anual devenga por la Sociedad por el mencionado contrato de gestión ascendió a 21.288.651,22 euros, registrada en el epígrafe "Comisiones Percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018. A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía pendiente de cobro 1.780.196,00 euros que se registraron en el epígrafe "Crédito a intermediarios financieros" del balance adjunto (véase Nota 7). Durante el ejercicio 2019, dicho importe ha sido cobrado en su totalidad.

23. Comisiones satisfechas

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

	Euros	
	2019	2018
Otros	1.318.447,27	758.743,17
	1.318.447,27	758.743,17

El saldo correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018 recoge las comisiones devengadas en favor de Azzam por la subcontratación de servicios de explotación de activos de ciertos vehículos gestionados por la Sociedad de acuerdo al siguiente detalle:

	Euros	
	2019	2018
Témpore	1.318.447,27	694.968,85
Colón (Nota 19)	-	63.774,32
	1.318.447,27	758.743,17

24. Gastos de personal

a) Composición

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

	Euros	
	2019	2018
Sueldos y salarios	4.903.369,02	64.599.689,71
Seguridad Social	593.270,87	570.405,45
Indemnizaciones (Nota 2.p)	54.518,09	-
Otros gastos de personal	6.425,72	19.326,12
	5.557.583,70	65.189.421,28

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 2019 y 2018, este importe se encuentra pendiente de pago, y se incluye en el saldo del epígrafe "Pasivos Financieros a Coste Amortizado – Deudas con particulares" del pasivo del balance (véase Nota 13).

Con fecha 17 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de una remuneración variable extraordinaria y no consolidable derivada de los buenos resultados de la Sociedad por importe de 59.356.493,00 euros, registrados dentro del epígrafe "Sueldos y Salarios" del detalle anterior. Al 31 de diciembre de 2018, dicha remuneración se encontraba liquidada en su totalidad.

b) Número de empleados

El número medio de empleados de la Sociedad, durante los ejercicios 2019 y 2018, así como la distribución por categorías profesionales y por sexo, al cierre de dichos ejercicios, se muestra a continuación:

	2019				2018			
	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	8	12	12	4	9	13	13
Técnicos	7	7	14	12	4	9	13	11
Administrativos	13	8	21	20	10	7	17	19
	24	23	47	44	18	25	43	43

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha tenido personas empleadas con discapacidad igual o superior al 33%.

25. Gastos generales

a) Desglose

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Arrendamientos y cánones	77.392,93	75.910,59
Reparaciones y conservación	3.024,25	7.811,93
Servicios profesionales independientes	312.928,86	423.653,62
Primas de seguros	53.243,53	107.911,14
Servicios bancarios y similares	762,32	4.401,58
Publicidad, propaganda y RR.PP.	20.529,65	20.134,48
Suministros y mantenimiento	22.234,68	31.496,41
Otros servicios	268.488,09	547.064,49
	758.604,31	1.218.384,24

b) Otra información

Incluido en el saldo de la cuenta "Servicios de Profesionales Independientes", se recogen los honorarios satisfechos por la Sociedad a su auditor en concepto de auditoría del ejercicio 2019 y 2018, que han ascendido a 10.000,00 y 11.500,00 euros, respectivamente. No se han prestado servicios distintos de auditoría por parte del auditor o entidades vinculadas al mismo durante los ejercicios 2019 y 2018.

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	
	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	13,13	26,81
Ratio de operaciones pagadas	13,13	26,81
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-

	Miles de Euros	
	2019	2018
Total pagos realizados	3.013	1.378
Total pagos pendientes	-	-

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días. El plazo de pago indicado anteriormente podrá ser ampliado mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días.

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.

26. 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 2019. En dicho informe se indica que a lo largo del ejercicio 2019 no se han producido reclamaciones de clientes.

30. Hechos posteriores

A fecha de formulación de las cuentas anuales, el virus SARS-CoV-2 causante de la enfermedad bautizada como Covid-19, originado en China a principios de este año 2020, ha irrumpido en Europa, comenzando por Italia, y expandiéndose hacia otros países europeos, ente los que se encuentra España.

La Organización Mundial de la Salud ha declarado al Covid-19 como una pandemia y todos los gobiernos, están tomando medidas drásticas encaminadas a bajar el ritmo de contagios y evitar así el colapso de los servicios e instalaciones sanitarias. En concreto en España, tras la declaración del Estado de Alarma el 14 de marzo de 2020, únicamente quedan abiertos aquellos establecimientos relacionados con la venta de productos de primera necesidad.

Globalmente, las medidas de contención del citado virus están provocando una fuerte contracción de la demanda y también, aunque en menor medida, de la oferta por la disrupción que se está produciendo en las cadenas de producción. Los gobiernos están reaccionando con medidas de ayuda a las empresas a través de diferentes actuaciones que incluyen, entre otras, la extensión de líneas de crédito a los bancos para que las dediquen a las empresas más vulnerables y el retraso en los pagos de impuestos para generar liquidez en las compañías.

Aun cuando es pronto para vaticinar el impacto de esta pandemia en las economías mundiales, los diferentes organismos y bancos prevén ya un fuerte impacto en el crecimiento de PIB mundial durante el 2020, que podría aproximarse a cero en función del momento del año en el que se empiece a normalizar la situación de demanda y oferta. Sin embargo, las expectativas son de que la economía se recuperará rápidamente ya que esta contracción que estamos viviendo durante el 2020 es una crisis

generada por factores exógenos y que no debería afectar a las perspectivas de crecimiento del 2021 y en adelante.

Por lo que se refiere a la Sociedad, los Administradores han tomado medidas para garantizar la seguridad y la salud de todos los empleados, así como la continuidad de la actividad diaria de atención a sus clientes, inversores e inquilinos con la mayor normalidad posible.

Asimismo, se está gestionando activamente el impacto del virus en todos los activos bajo gestión. Como prioridad, se están tomando las mayores medidas de protección de las personas directamente en los activos gestionados por la Sociedad, en coordinación con nuestros inquilinos y proveedores. Por lo que se refiere al impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad y del vehículo gestionado, se están monitorizando activamente la evolución de los ingresos efectiva y esperada, los grados de flexibilidad para contener y reducir los gastos y las condiciones de las financiaciones existentes, en su caso.

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

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019

Entorno económico y situación de la Sociedad

Durante el 2019 se registró un crecimiento moderado de la economía global, alcanzando un incremento del PIB mundial cercano al 3% y del 1,7% para los países desarrollados según estimaciones de Caixabank Research. Estos valores seguían la senda de crecimiento moderado que comenzó durante el ejercicio 2018, acorde con la fase de maduración del ciclo económico en la que nos encontramos. No obstante, cabe destacar que la principal razón de la acentuación de dicha ralentización de la economía global se debía a las diversas incertidumbres que han acaecido durante el año, destacando las tensiones comerciales de EEUU y China, las tensiones políticas del Brexit, o las situaciones geopolíticas globales como las complicadas situaciones de Hong Kong, Irán o Chile.

En este contexto de crecimiento sostenido, la economía estadounidense registró en 2019 un incremento del PIB del 2,3%, en línea con la cifra del 2017 que fue del 2,4% y algo inferior al ejercicio 2018 que alcanzó 2,9%. Esta ralentización del crecimiento se debe, entre otros, a las mencionadas tensiones comerciales con China que han supuesto una caída de los flujos comerciales, así como a la ralentización del sector manufacturero en general y especialmente el sector automovilístico.

Por otro lado, a nivel europeo, cabe destacar el liderazgo en 2019 de la economía española entre sus socios de la zona euro tras haber registrado una tasa de crecimiento económico del 2% (según estimaciones del Banco de España) muy superior al crecimiento del 1,1% alcanzado por la zona Euro. A pesar de encontrarse en una fase de madurez y de crecimiento moderado, el liderazgo de España frente al resto de países de la zona Euro, siguen manteniendo a España como foco de inversión entre los inversores institucionales.

En cuanto al sector inmobiliario en España, el año 2019 marcó un nuevo récord de inversión directa de activos inmobiliarios (oficinas, retail, logístico, hoteles, carteras, residenciales y activos alternativos), con transacciones por valor de 12.725 millones de euros, un 5% más respecto al año pasado, según un informe de BNP Paribas Real Estate. El mercado de oficinas registró la mayor actividad inversora, con 4.600 millones de euros, lo que supuso alcanzar niveles máximos de actividad, duplicando el volumen invertido en 2018. Por otro lado, el mercado residencial ha sido el segundo sector más dinámico del año ya que se realizaron operaciones de venta de carteras residenciales y promociones de viviendas construidas para alquilar por un volumen aproximado de 2.000 millones de euros.

A fecha de formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, el virus SARS-CoV-2 causante de la enfermedad bautizada como Covid-19, originado en China a principios de este año 2020, ha irrumpido en Europa, comenzando por Italia, y expandiéndose hacia otros países europeos, entre los que se encuentra España.

La Organización Mundial de la Salud ha declarado al Covid-19 como una pandemia y todos los gobiernos, están tomando medidas drásticas encaminadas a bajar el ritmo de contagios y evitar así el colapso de los servicios e instalaciones sanitarias. En concreto en España, tras la declaración del Estado de Alarma el 14 de marzo de 2020, únicamente quedan abiertos aquellos establecimientos relacionados con la venta de productos de primera necesidad.

Cabe recordar que, con anterioridad a la irrupción del mencionado virus, las perspectivas de la economía mundial, de la zona euro y de España en particular, eran positivas, aunque inferiores a las de años anteriores, continuando con esta fase de estabilidad en la que nos encontrábamos. En particular, la expectativa de crecimiento mundial para 2020 se situaba en el 3,3%, según datos del FMI de enero 2020. Por otro lado, para España, este crecimiento se estimaba del 1,6%, por encima del crecimiento esperado

para la zona Euro, estimado del 1,3%, confirmando una vez más el liderazgo español frente a otros países de la zona Euro.

España continuaba ofreciendo un crecimiento superior al resto de los países de la zona Euro, siendo así uno de los países objetivo para los inversores institucionales. El inversor, sobre todo extranjero, se abre a la diversificación y a los sectores no tradicionales, cada vez más convencido de que es la estrategia adecuada para conseguir sus objetivos.

Globalmente, las medidas de contención del citado virus están provocando una fuerte contracción de la demanda y también, aunque en menor medida, de la oferta por la disrupción que se está produciendo en las cadenas de producción. Los gobiernos están reaccionando con medidas de ayuda a las empresas a través de diferentes actuaciones que incluyen, entre otras, la extensión de líneas de crédito a los bancos para que las dediquen a las empresas más vulnerables y el retraso en los pagos de impuestos para generar liquidez en las compañías.

Aun cuando es pronto para vaticinar el impacto de esta pandemia en las economías mundiales, los diferentes organismos y bancos prevén ya un fuerte impacto en el crecimiento de PIB mundial durante el 2020, que podría aproximarse a cero en función del momento del año en el que se empiece a normalizar la situación de demanda y oferta. Sin embargo, las expectativas son de que la economía se recuperará rápidamente ya que esta contracción que estamos viviendo durante el 2020 es una crisis generada por factores exógenos y que no debería afectar a las perspectivas de crecimiento del 2021 y en adelante.

Por lo que se refiere a la Sociedad, los Administradores han tomado medidas para garantizar la seguridad y la salud de todos los empleados, así como la continuidad de la actividad diaria de atención a sus clientes, inversores e inquilinos con la mayor normalidad posible.

Asimismo, se está gestionando activamente el impacto del virus en todos los activos bajo gestión. Como prioridad, se están tomando las mayores medidas de protección de las personas directamente en los activos gestionados por la Sociedad, en coordinación con nuestros inquilinos y proveedores. Por lo que se refiere al impacto en la cuenta de resultados de la Sociedad y de los vehículos gestionados, se están monitorizando activamente la evolución de los ingresos efectiva y esperada, los grados de flexibilidad para contener y reducir los gastos y las condiciones de las financiaciones existentes, en su caso.

Evolución y resultados de los negocios de la Sociedad

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha registrado unos ingresos por comisiones percibidas de 13.632.715 euros y un resultado de explotación de 4.698.905 euros; el resultado del ejercicio se ha situado en 3.486.161 euros. En el balance de situación, el total activo asciende a 10.020.505 euros y los fondos propios a 7.718.817 euros.

Evolución previsible de la entidad

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad concentrará su actividad en el desarrollo del contrato de gestión con Lazora, así como en completar la captación de capital comenzada durante el ejercicio 2019 para diversos vehículos de inversión, principalmente Azora European Hotel & Lodging FCR., su nuevo vehículo de inversión hotelera (véase Nota 1-a de la memoria adjunta).

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 2019 y 2018 la Sociedad no había realizado operaciones con acciones propias.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Véase Nota 25.c de la memoria adjunta.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Véase Nota 30 de la memoria adjunta.

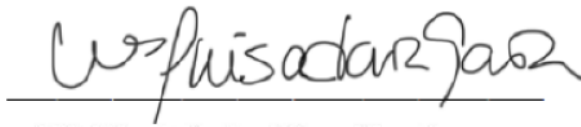


Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

Dña. María Luisa Vara García en mi calidad de Secretaria no Consejera del Consejo de Administración de Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U. certifico que las cuentas anuales y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U., en la celebración de su reunión del 24 de marzo de 2020, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por el Accionista Único. Dicha reunión tuvo naturaleza telemática, de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo, con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID-19, motivo por el cual las cuentas anuales y el informe de gestión debidamente formulados adjuntos no cuentan con las firmas de los siguientes Consejeros:

- Baztán Consultores, S.L. - Representada por Dña. M^a Concepción Osácar Garaicoechea (Presidente).
- D. Juan del Rivero Bermejo.
- D. Ismael Picón García de Leániz.
- D. Juan Ramón Güell Cancela.

Los citados documentos están extendidos en 47 hojas de papel común, páginas de la 1 a la 47, visadas por mí en señal de identificación.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'María Luisa Vara García', written over a horizontal line.

Dña. María Luisa Vara García
Secretaria no Consejera