

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

Cuentas Anuales del  
Ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2018 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 2018, 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 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 1.b de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Reconocimiento de ingresos por comisiones percibidas

### Descripción

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

El adecuado registro de los ingresos por comisiones percibidas se ha considerado el aspecto más relevante para nuestra auditoría debido a que éstos corresponden a la cifra más relevante de los ingresos del ejercicio 2018, 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 recalcado de los ingresos por comisiones percibidas por la Sociedad conforme a las condiciones acordadas en los contratos de gestión y administración y verificación, para una muestra, del cobro de dichas comisiones.

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

---

## Otra información: Informe de gestión

La *Otra información* comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, 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 2018 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pedro Luis Hernando', written over a circular stamp or seal.

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

26 de marzo de 2019

## **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 período 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 2018 e  
Informe de Gestión

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

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (NOTAS 1 A 14)**

(Fuwa)

Categoría	Nota de la Memoria	Pasivo y Patrimonio Neto		Nota de la Memoria	31-12-2018	31-12-2017
		31-12-2018	31-12-2017			
<b>ACTIVO</b>						
Reserva		-	-			
Cartera de negociación		-	-			
Valores representativos de deuda		-	-			
Instrumentos de capital		-	-			
Derivados financieros		-	-			
Otros activos financieros		-	-			
Reserva técnica: Pasados a enganche		-	-			
<b>OTROS ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN PERDIDAS Y GANANCIAS</b>				<b>Nota 10</b>	<b>4.237.403,20</b>	<b>1.714.338,80</b>
Valores representativos de deuda		-	-			605,00
Derivados financieros		-	-			
Otros activos financieros		-	-			
Reserva técnica: Pasados a enganche		-	-			
<b>ACTIVOS FINANCIEROS DESTINADOS PARA LA VENTA</b>		<b>800,00</b>	<b>800,00</b>			
Valores representativos de deuda		-	-			
Otros instrumentos de capital		800,00	800,00			
Reserva técnica: Pasados a enganche		-	-			
<b>PRESTACIONES CREDITICIAS</b>	<b>Nota 5</b>	<b>91.016.188,58</b>	<b>8.286.236,37</b>	<b>Nota 13</b>	<b>183,80</b>	<b>817,50</b>
Crédito a intermediarios financieros		91.016.188,58	8.286.236,37			
Crédito a particulares		-	-			
Otros activos financieros		-	-		183,80	817,50
Cartera de valores a vencimiento		-	-			
Reserva técnica: Pasados a enganche		-	-			
<b>DERIVADOS DE COBERTURA</b>				<b>Nota 11 y 12</b>	<b>16.787.045,39</b>	<b>118.633,68</b>
Activo no corriente en venta		-	-			
Valores representativos de deuda		-	-			
Instrumentos de capital		-	-			
Activo material		-	-			
Otro		-	-			
<b>PREVISIONES</b>		<b>499.452,82</b>	<b>1.106.181,12</b>			
Provisión para pérdidas y ganancias		-	-			
Provisión para pérdidas y ganancias		-	-			
Provisión para pérdidas y ganancias		-	-			
Provisión para pérdidas y ganancias		-	-			
<b>OPERATIVOS DE SEGUROS VINCULADOS A REMISIÓN</b>						
Activo material	<b>Nota 7</b>	<b>27.204,78</b>	<b>13.956,38</b>			
De explotación		27.204,78	13.956,38			
Inventarios		-	-			
Activo intangible	<b>Nota 8</b>	<b>4.163.910,72</b>	<b>5.718.948,03</b>			
Amortización		-	-			
Otro activo intangible		4.163.910,72	5.718.948,03			
Activos fiscales	<b>Nota 13</b>	<b>1.333,33</b>	<b>1.280,00</b>			
Cuentas		-	-			
Diferencia		1.333,33	1.280,00			
<b>RESTO DE ACTIVOS</b>	<b>Nota 9</b>	<b>65.168,88</b>	<b>10.737,88</b>			
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>65.227.808,71</b>	<b>15.310.117,57</b>			
Reserva		-	-			
Cuentas de pago y conceptos	<b>Nota 16</b>	<b>2.781.432.656,12</b>	<b>2.439.601.924,33</b>			
Otros pasivos de orden		-	-			
<b>PASIVO</b>						
Cartera de negociación		-	-			
Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-			
Reserva técnica: Pasados a enganche		-	-			
<b>ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AJUSTADO</b>				<b>Nota 10</b>	<b>4.237.403,20</b>	<b>1.714.338,80</b>
Deuda con intermediarios financieros		-	-			
Deuda con particulares		-	-			
Empleados y pasivos relacionados		-	-			
Otros pasivos financieros		-	-			
<b>DERIVADOS DE COBERTURA</b>						
<b>INSTRUMENTOS FINANCIEROS ASOCIADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA</b>						
PREVISIONES						
Provisión para pérdidas y ganancias		-	-			
Provisión para pérdidas y ganancias		-	-			
Provisión para pérdidas y ganancias		-	-			
Provisión para pérdidas y ganancias		-	-			
<b>PASIVOS FISCALES</b>	<b>Nota 13</b>				<b>183,80</b>	<b>817,50</b>
Cuentas		-	-			
Diferencia		-	-		183,80	817,50
<b>RESTO DE PASIVO</b>	<b>Nota 11 y 12</b>				<b>16.787.045,39</b>	<b>118.633,68</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>					<b>16.970.674,39</b>	<b>119.451,78</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>Nota 11</b>				<b>96.712.240,32</b>	<b>13.238.293,08</b>
CAPITAL					<b>2.000.000,00</b>	<b>2.000.000,00</b>
Reservado					<b>1.000.000,00</b>	<b>1.000.000,00</b>
Reserva: Capital no exigido					-	-
Reserva de emisión					-	-
RESERVAS					<b>6.413.240,00</b>	<b>6.275.533,42</b>
Otros instrumentos de capital					-	-
Más: Valor neto					-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	<b>Nota 9</b>				<b>126.118.126,34</b>	<b>12.711.227,66</b>
Más: Dividendos y reintegros					<b>(107.405.885,68)</b>	<b>(9.718.028,02)</b>
<b>AJUSTES POR VALORACIÓN</b>						
Activo financiero a valor justo para la venta					-	-
Costos netos de los flujos de efectivo					-	-
Correcciones de las cuentas de pérdidas y ganancias					-	-
Diferencia de cambio					-	-
Reserva de ajuste por valoración					-	-
<b>SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS</b>						
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>					<b>99.712.180,71</b>	<b>13.356.293,88</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>					<b>99.727.613,71</b>	<b>15.310.117,57</b>

Las Notas 1 a 14 explican en la Memoria adjunta los hechos que dan origen a 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 2018 (NOTAS 1 A 24)**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
INTERESES Y RENDIMIENTOS ASIMILADOS	Nota 19	8.679,01	1.219,43
INTERESES Y CARGAS ASIMILADAS	Nota 20	(20.203,45)	(4.575,87)
<b>MARGEN DE INTERESES</b>		<b>(11.524,44)</b>	<b>(3.356,44)</b>
RENDIMIENTOS DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL	Nota 4	27.093,97	10.132,44
COMISIONES PERCIBIDAS	Nota 21	241.169.683,76	27.834.975,57
COMISIONES PAGADAS		-	-
RESULTADOS DE OPERACIONES FINANCIERAS (neto):		-	-
Cartas 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)		-	17,32
OTROS PRODUCTOS DE EXPLOTACIÓN		-	-
OTRAS CARGAS DE EXPLOTACIÓN		(35.111,13)	(77.741,92)
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>241.149.604,75</b>	<b>26.964.121,42</b>
GASTOS DE PERSONAL	Nota 22	(65.789.425,28)	(6.781.129,14)
GASTOS GENERALES	Nota 23	(1.985.746,42)	(1.431.495,08)
AMORTIZACIÓN	Notas 7 y 8	(1.577.976,08)	(1.892.195,92)
DOTACIONES A PROVISIONES (neto)		-	-
PÉRDIDAS POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS (neto):		-	-
Inversiones crecistas		-	-
Otros instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
<b>RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>172.396.861,05</b>	<b>16.930.301,38</b>
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 6	564.112,50	-
DIFERENCIA NEGATIVA EN COMBINACIONES DE NEGOCIOS		-	-
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DE ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA NO CLASIFICADOS COMO OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>172.958.973,55</b>	<b>16.930.301,38</b>
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	Nota 13	(48.239.776,31)	(4.226.943,70)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO POR OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>124.719.197,24</b>	<b>12.703.357,68</b>
RESULTADO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS (neto)		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>124.719.197,24</b>	<b>12.703.357,68</b>
<b>BENEFICIO POR ACCIÓN</b>			
Débito		64,86	6,36
Débito		64,86	6,36

Las Notas 1 a 24 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 2018 (NOTAS 1 A 24)**  
**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>Nota 3</b>	<b>129.719.199,24</b>	<b>11.712.357,66</b>
<b>OTROS INGRESOS/GASTOS RECONOCIDOS:</b>		-	-
<b>Activos financieros disponibles para la venta-</b>		-	-
Ganancias/(Pérdidas) por valoración		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
<b>Coberturas de los flujos de efectivo-</b>		-	-
Ganancias/(Pérdidas) por valoración		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Importes transferidos al valor inicial de las partidas cubiertas		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero-</b>		-	-
Ganancias/(Pérdidas) por valoración		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
<b>Diferencias de cambio-</b>		-	-
Ganancias/(Pérdidas) por valoración		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
<b>Activos no corrientes en venta-</b>		-	-
Ganancias/(Pérdidas) por valoración		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
<b>Ganancias/(Pérdidas) actuariales en planes de pensiones</b>		0	-
<b>Resto de ingresos y gastos reconocidos</b>		-	-
<b>Impuesto sobre Beneficio</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO</b>		<b>129.719.199,24</b>	<b>11.712.357,66</b>

Las notas 1 a 24 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 2018**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (NOTAS 1 A 24)**  
(Euros)

	Capital	Reservas	Resultado del Ejercicio	Menos: Dividendos y Retribuciones	Total Fondos Propios	Total Patrimonio Neto
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (*)</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>10.134.972,94</b>	<b>9.915.960,48</b>	<b>(5.500.000,00)</b>	<b>16.550.933,42</b>	<b>16.550.933,42</b>
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	12.712.357,66	-	12.712.357,66	12.712.357,66
Otras variaciones del patrimonio neto:						
Distribución del resultado	-	11.960,48	(9.915.960,48)	5.500.000,00	(4.400.000,00)	(4.400.000,00)
Distribución de dividendos	-	(1.875.000,00)	-	(9.750.000,00)	(11.625.000,00)	(11.625.000,00)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>8.275.933,42</b>	<b>12.712.357,66</b>	<b>(9.750.000,00)</b>	<b>13.238.291,08</b>	<b>13.238.291,08</b>
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)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>6.413.291,08</b>	<b>129.719.199,24</b>	<b>(107.400.210,00)</b>	<b>33.682.280,32</b>	<b>30.732.280,32</b>

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

Las Notas 1 a 24 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 2018 (NOTAS 1 A 24)**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio		129.719.199,24	12.712.357,66
Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de explotación:		3.013.003,00	1.093.195,92
- Amortización	Notas 7 y 8	1.577.976,80	1.093.195,92
- Pérdidas netas por detenerse de valor de los activos		-	-
- Dedicaciones netas a provisiones para riesgos		-	-
- Resultado por venta de activos no financieros		-	-
- Resulado por venta de participaciones	Nota 6	(164.112,50)	-
- Divididos		-	-
Resultado ajustado		130.733.062,74	14.604.553,58
Aumento (Disminución) neta en los activos de explotación:		(19.097.581,84)	(120.908,11)
- Inventares crediticios	Notas 5 y 9	(19.083.655,72)	(396.960,82)
- Cartera de negociación		-	-
- Otros activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
- Activos financieros disponibles para la venta		-	-
- Otros activos de explotación	Nota 9	(13.896,12)	75.152,73
Aumento (Disminución) neta en los pasivos de explotación:		69.917.924,64	737.590,75
- Pasivos financieros a costo amortizado	Nota 10	644.389,89	623.239,98
- Cartera de negociación		-	-
- Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
- Otros pasivos de explotación	Nota 11	60.573.534,75	114.350,77
- Cobros/pagos por Impuestos sobre Beneficios	Nota 13	2.035.644,00	78.810,60
<b>Total Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Explotación</b>		<b>174.339.666,32</b>	<b>15.039.852,40</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Pagos:		(38.092,37)	(13.354,77)
- Cartera de inversión a valor costo		(38.092,37)	(13.354,77)
- Participaciones		-	-
- Activos materiales	Nota 7	(23.409,81)	(6.907,38)
- Activos intangibles	Nota 8	(14.682,56)	(6.447,39)
- Otras unidades de negocio		-	-
- Activos no corrientes y pasivos asociados en venta		-	-
- Otros pagos relacionados con actividades de inversión		-	-
Cobros:		1.220.361,80	36.898,52
- Cartera de inversión a valor costo		1.220.361,80	36.898,52
- Participaciones	Nota 6	-	-
- Activos materiales		-	-
- Activos intangibles		-	-
- Otras unidades de negocio		-	-
- Activos no corrientes y pasivos asociados en venta		-	-
- Otros cobros relacionados con actividades de inversión		-	-
<b>Total Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Inversión</b>		<b>1.085.369,43</b>	<b>23.543,75</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
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 financiación recibidas		-	-
Cobros:		-	-
- Emisión instrumentos de patrimonio		-	-
- Emisión y enajenación de instrumentos de capital propio		-	-
- Emisión obligaciones y otros valores negociables		-	-
- Emisión de pasivos subordinados, empréstitos y otras financiación		-	-
Dividendos pagados y remuneración de otros instrumentos de patrimonio	Nota 3	(112.225.310,00)	(26.825.880,00)
<b>Total Flujos de Efectivo Neto de las Actividades de Financiación</b>		<b>(112.225.310,00)</b>	<b>(16.025.880,00)</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>			
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		63.889.129,75	(901.605,65)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	Nota 5	3.437.264,41	4.338.869,28
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	Nota 5	66.556.380,16	3.437.264,41

Las Notas 1 a 24 desotras de la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo.

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

Memoria del  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2018

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

#### ***a) Reseña histórica***

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

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

Su operativa se encuentra sujeta, básicamente, a lo dispuesto en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, considerando las últimas modificaciones introducidas por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, así como a lo dispuesto en el Real Decreto 1.062/2012, de 13 de julio, por el que se reglamenta dicha Ley, así como las últimas modificaciones introducidas por el Real Decreto 83/2015, de 13 de febrero y por el Real Decreto 877/2015, de 2 de octubre.

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2014 la Sociedad asumió la gestión de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. Con fecha 24 de septiembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. revocó el mencionado contrato de gestión con la Sociedad (véase Nota 14), siendo efectiva la revocación con fecha 28 de febrero de 2019.

Con fecha 15 de octubre de 2015, la Sociedad firmó un contrato de gestión con Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. Con fecha 22 de diciembre de 2017, se acordó la extinción de dicho contrato.

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

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

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad gestiona Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., Colón Viviendas, S.A., Tempore Properties, SOCIMI, S.A. e Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.(véase Nota 16).

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad forma parte del Grupo Azora. Está controlada por Azora Capital, S.L., constituida en Madrid, que posee el 100% de las acciones de la Sociedad (véase Nota 12).

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

## **b) Bases de presentación de las cuentas anuales**

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

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

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

### *b.2 Imagen fiel*

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 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 26 de marzo de 2019, 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 2017 fueron aprobadas por el Accionista Único de la Sociedad el 25 de abril de 2018.

### *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-l).
- 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 2018, 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 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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 Comisión Nacional del Mercado de Valores. Los importes satisfechos en concepto de tasas al organismo regulador durante el ejercicio 2018 y 2017, han ascendido a 11.324,72 euros y 9.065,36 euros, respectivamente, que se incluye en el epígrafe "Otras cargas de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tipo Cerrado que estén a su vez gestionadas por la misma Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

Al 31 de diciembre de 2018 la mayor de las cantidades corresponde a la descrita en el punto b) anterior.

Adicionalmente, el artículo 102 del Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva (Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio) establece que los recursos propios (de acuerdo con el artículo 100.1.a) de dicho Reglamento), se invertirán en activos líquidos o fácilmente convertibles en efectivo a corto plazo y no incluirán posiciones especulativas. Entre dichos activos se podrán encontrar, los señalados en el artículo 30.1.a) de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, los depósitos en entidades de crédito, las cuentas a la vista y las acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva, incluidas las que gestionen, siempre que tales Instituciones de Inversión Colectiva cumplan lo previsto en el artículo 48.1.c) y d), salvo la prohibición de invertir más de un 10% del patrimonio de la Institución de Inversión Colectiva en acciones o participaciones de otras Instituciones de Inversión Colectiva. El resto de los recursos propios podrán estar invertidos en cualquier activo adecuado para el cumplimiento de su fin social, entre los que se encontrarán las instituciones previstas en este reglamento, las Entidades de Capital Riesgo y Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado siempre que la inversión se realice con carácter de permanencia. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad cumplía con este requisito legal.

Asimismo, el artículo 104 del mencionado reglamento establece que las inversiones de las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva no podrán superar el 25% de sus recursos propios en valores emitidos o avalados por una misma entidad o entidades pertenecientes al mismo grupo económico. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cumplía con este requisito legal.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad cumple con los requisitos establecidos en el Real Decreto 1.082/2012.

#### ***i) Hechos posteriores***

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2018 no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las restantes Notas de esta memoria.

## **2. Normas de registro y valoración**

En la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2018 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 7/2008, de 26 de noviembre:

### ***a) Participaciones***

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

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

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

Cuando, de acuerdo a lo dispuesto en la Circular 7/2008 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de 26 de noviembre, existen evidencias de deterioro de estas participaciones, el importe de dicho deterioro se estima como la diferencia negativa entre su importe recuperable (calculado como el mayor importe entre el valor razonable de la participación menos los costes necesarios para su venta, o su valor en uso, definido éste como el valor actual de los flujos de efectivo que se esperan recibir de la participación en forma de dividendos y los correspondientes a su enajenación o disposición por otros medios) y su valor contable. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de estas clases de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada (consolidado, en su caso), corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración. Las pérdidas por deterioro sobre estas participaciones se registran con cargo al capítulo "Pérdidas por deterioro del valor de activos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

## **b) Definición y clasificación de los activos y pasivos financieros**

### *i. Definición*

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

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

### *ii. Clasificación de los activos financieros*

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

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

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

### *iii. Clasificación de los pasivos financieros*

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

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

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

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

#### *i. Valoración de los activos financieros*

Las "Inversiones crediticias" se valoran a su "coste amortizado", utilizándose en su determinación el método del "tipo de interés efectivo". Por "coste amortizado" se entiende el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero corregido (en más o en menos, según sea el caso) por los reembolsos de principal 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 valoran generalmente a su coste amortizado, tal y como éste ha sido definido anteriormente.

#### *iii. Registro de resultados*

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

### **d) Baja del balance de los activos y pasivos financieros**

Los activos financieros solo se dan de baja del balance cuando se han extinguido los flujos de efectivo que generan o cuando se han transferido sustancialmente a terceros los riesgos y beneficios que llevan

implícitos. Similarmente, los pasivos financieros solo se dan de baja del balance cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando se adquieren (bien sea con la intención de cancelarlos, bien con la intención de recolocarlos de nuevo).

Sin perjuicio de lo descrito en la Nota 2.g. para las cesiones temporales de activos, durante el ejercicio 2018, la Sociedad no ha realizado transferencias de instrumentos financieros que no hayan supuesto la baja de los mismos del balance.

#### **e) Compensaciones de saldos**

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

#### **f) Deterioro del valor de los activos financieros**

##### *i. Definición*

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

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

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

##### *ii. Activos financieros valorados a su coste amortizado*

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

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

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

#### **g) Adquisición y cesión temporal de activos**

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

los epígrafes "Crédito a Intermediarios financieros" o "Crédito a particulares" ("Deudas con intermediarios financieros" o "Deudas con particulares").

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

#### **h) Activos materiales**

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

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

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

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

	Años de Vida Útil
Mobiliario e instalaciones	4
Equipos informáticos	4

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

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

La Sociedad reconoce contablemente, en su caso, cualquier pérdida (o recuperación) que haya podido producirse en el valor registrado de activos materiales con origen en su deterioro, utilizando el epígrafe "Pérdidas por Deterioro del Resto de Activos - Activos Materiales" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Al 31 de diciembre de 2018 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 2018, los activos intangibles de la Sociedad son de vida útil definida y corresponde a aplicaciones informáticas adquiridas a título oneroso y al activo intangible generado por la asignación del contrato de gestión correspondiente a la gestión de Lazora, S.I.I., S.A. por parte de Azora Capital, S.L (véase Nota 1.a). Al menos al final del ejercicio se procede a revisar la vida útil estimada, el valor residual y método de amortización de los elementos del inmovilizado intangible, de cara a detectar cambios significativos en los mismos que, de producirse, se ajustarán mediante la correspondiente corrección del cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de ejercicios futuros de la dotación a su amortización en virtud de las nuevas vidas útiles.

Estos activos intangibles se amortizan en función de la vida útil definida, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales, y amortizándose linealmente en 3 años para las aplicaciones informáticas y 5 años para el contrato de gestión, periodos en los cuales está prevista su utilización.

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

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

### **j) Activos y pasivos fiscales**

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

### **k) Resto de activos y pasivos**

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

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

## **l) Provisiones**

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

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

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

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

## **m) Reconocimiento de ingresos y gastos**

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

### *i. Ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilados*

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

### *ii. Comisiones, honorarios y conceptos asimilados*

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

### *iii. Ingresos y gastos no financieros*

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

#### **n) Patrimonios gestionados**

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

#### **o) Compromisos por pensiones**

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

#### **p) Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad tiene la obligación de indemnizar a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Durante el ejercicio 2018 no ha habido despidos. En opinión de los Administradores de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2018 no existían razones que hicieran necesaria la contabilización de una provisión por este concepto a dicha fecha.

#### **q) Impuesto sobre Beneficios**

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal con el Grupo Tributario del que es sociedad dominante Azora Altus, S.A. (véase Nota 13). La política del Grupo, en relación con la distribución del Impuesto sobre Sociedades consolidado, consiste en, una vez liquidado el Impuesto sobre Sociedades consolidado por parte de la matriz fiscal, repercutir a las diferentes sociedades que conforman dicho Grupo Tributario, la cuota resultante de aplicar los porcentajes definidos por la misma en función de la contribución relativa de las diferentes sociedades en el Grupo Tributario. Como consecuencia de ello, la Sociedad registra los créditos y débitos fiscales intergrupo comunicados por la sociedad dominante.

#### **r) Estados de cambios en el patrimonio neto**

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

##### *Estados de ingresos y gastos reconocidos*

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

Por tanto, en estos estados se presentan:

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

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

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

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

#### *Estados totales de cambios en el patrimonio neto*

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

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

#### **s) Estados de flujos de efectivo**

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

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

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

#### **t) Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional de la Sociedad es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en "moneda extranjera". Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no ha mantenido saldo en moneda extranjera.

#### **u) Transacciones con vinculadas**

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

La Sociedad realiza todas sus operaciones con empresas vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los

Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (véase Nota 17).

### **3. Distribución de los resultados de la Sociedad**

#### ***a) Distribución de resultados***

La propuesta de distribución de los resultados positivos correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 fue aprobada por decisión del Accionista Único el 25 de abril de 2018.

La propuesta de distribución del beneficio de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2018, que su Consejo de Administración propondrá a su Accionista Único para su aprobación, se muestra a continuación:

	Euros 2018
A reservas voluntarias	40.364,24
A dividendos a cuenta	107.400.210,00
A dividendo complementario	22.278.625,00
<b>Beneficio neto de la Sociedad</b>	<b>129.719.199,24</b>

Durante el ejercicio 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado repartir dividendos a cuenta en las reuniones celebradas el 21 de febrero de 2018, el 27 de marzo de 2018, 22 de mayo de 2018, 23 de julio de 2018 y 17 de diciembre de 2018 por importe de 1.100.000, 1.000.000, 1.200.000, 3.300.000 y 37.000.000 euros, respectivamente, que figuran registrados en el epígrafe "Menos: Dividendos y Retribuciones" del Patrimonio neto del balance al 31 de diciembre de 2018. Asimismo, con fecha 26 de septiembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó repartir un dividendo a cuenta por importe de 63.800.210 euros, mediante la cesión parcial de un derecho de crédito que ostentaba frente a Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. Dichos importes se encuentran totalmente desembolsados al cierre del ejercicio 2018.

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					
	21-02-2018	27-03-2018	22-05-2018	23-07-2018	26-09-2018	17-12-2018
Beneficio antes de impuestos	1.743.513	3.127.148	5.112.920	9.789.417	122.720.789	168.540.310
Menos:						
Provisión para el Impuesto sobre beneficios estimada	435.878	781.787	1.278.230	2.447.354	30.680.197	42.135.078
Beneficio después de impuestos	1.307.642	2.345.361	3.834.690	7.342.063	92.040.592	126.405.233
Dotación a reserva legal	-	-	-	-	-	-
Beneficio después de impuestos - Dotación a reservas	1.307.642	2.345.361	3.834.690	7.342.063	92.040.592	126.405.233
Dividendos a cuenta repartidos hasta la fecha	-	1.100.000	2.100.000	3.300.000	6.600.000	70.400.210
Cantidad máxima a distribuir	1.307.642	1.245.361	1.734.690	4.042.063	85.440.592	56.005.023
Cantidad propuesta a distribuir	1.100.000	1.000.000	1.200.000	3.300.000	63.800.210	37.000.000
Efectivo disponible a la fecha:						
Bancos e instituciones de crédito	8.748.510	8.369.274	6.715.898	9.202.842	8.830.715	9.202.842
	<b>8.748.510</b>	<b>8.369.274</b>	<b>6.715.898</b>	<b>9.202.84</b>	<b>8.830.715</b>	<b>107.814.367</b>

Adicionalmente, el 22 de mayo de 2018, la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas aprobó repartir un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por importe de 1.075.000 euros. Dicho importe se encontraba totalmente desembolsado al cierre del ejercicio 2018.

## 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, excluida, en su caso, el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	Euros	
	2018	2017
Resultado neto del ejercicio	129.590.574,24	12.712.357,66
Número medio ponderado de acciones en circulación (Nota 12)	2.000.000,00	2.000.000,00
Beneficio básico por acción (euros/acción)	64,80	6,36

### 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 2018 no existían acciones ordinarias con efecto dilusivo.

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

Durante los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad no ha pagado ni devengado cantidad alguna en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones a los miembros actuales o anteriores de su Consejo de Administración en su condición de tales.

Asimismo, al 31 de diciembre de 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 2018 y 2017 está formada por 2 hombres y 4 mujeres.

Las retribuciones percibidas por los mismos, en sus funciones de la Alta Dirección de la Sociedad durante los ejercicios 2018 y 2017 clasificadas por conceptos son las siguientes:

##### *Ejercicio 2018*

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

(\*) Tal y como se indica en la Nota 22.a, la Sociedad ha distribuido una remuneración variable extraordinaria y no consolidable durante el ejercicio 2018.

##### *Ejercicio 2017*

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Retribuciones Fijas y Variables	Dietas	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Alta Dirección	6	1.420.762,50	-	-	-	-	-

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 cinco miembros, cuatro de ellos de género masculino y uno de ellos de género femenino.

En el ejercicio 2018, la Sociedad no ha satisfecho importe alguno por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores, el cual ha sido satisfecho por su sociedad dominante (Azora Capital, S.L.). El importe satisfecho por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2018 ha ascendido a 59 miles de euros (179 miles de euros en el ejercicio 2017).

#### **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 2018, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una

competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

## **5. Crédito a intermediarios financieros**

### **a) Desglose**

La composición de los saldos de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2018 y 2017, atendiendo a la clasificación, naturaleza y moneda de las operaciones se indica a continuación:

	Euros	
	2018	2017
<b>Clasificación:</b>		
Inversiones crediticias	91.016.788,18	8.388.230,37
	<b>91.016.788,18</b>	<b>8.388.230,37</b>
<b>Naturaleza:</b>		
Cuentas a la vista	66.956.380,16	3.437.254,41
Deudores por comisiones pendientes (Nota 21)	24.060.408,02	4.950.975,96
	<b>91.016.788,18</b>	<b>8.388.230,37</b>
<b>Moneda:</b>		
Euro	91.016.788,18	8.388.230,37
	<b>91.016.788,18</b>	<b>8.388.230,37</b>

El epígrafe "Cuentas a la vista" recoge, fundamentalmente, el importe de las cuentas corrientes con entidades financieras al 31 de diciembre de 2018. El incremento de dicho epígrafe durante el ejercicio 2018 se debe principalmente a comisiones relacionadas con el contrato de gestión con Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (véase Nota 14).

La cuenta "Deudores por comisiones pendientes" recoge, fundamentalmente, el importe de las comisiones pendientes de cobro por la actividad de gestión de la Sociedad al cierre del ejercicio 2018 (véase Nota 21). A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la totalidad de las comisiones pendientes de cobro mencionadas anteriormente han sido cobradas.

Durante el ejercicio 2018 y 2017, el saldo de las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad ha devengado un tipo de interés anual de mercado.

Durante el ejercicio 2018 y 2017 se han devengado intereses por las cuentas a la vista y por los depósitos a plazo por importe de 8.617,76 y 1.063,56 euros, respectivamente (véase Nota 19).

### **b) Pérdidas por deterioro**

Durante el ejercicio 2018 y 2017 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a los saldos de este epígrafe.

## **6. Participaciones en entidades del Grupo y asociadas**

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

## Ejercicio 2018

Sociedad	Euros			Saldo al 31-12-2018
	Saldo al 31-12-2017	Adiciones	Retiros	
<b>Participaciones de entidades asociadas:</b>				
Encasa Cibeles, S.L.	472.618,37	-	(22.705,55)	449.912,82
Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A. (*)	633.543,75	-	(633.543,75)	-
	<b>1.106.162,12</b>	<b>-</b>	<b>(656.249,30)</b>	<b>449.912,82</b>

(\*) Sociedad gestionada por la Sociedad hasta febrero de 2019 (véase Nota 21).

## Ejercicio 2017

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

(\*) Sociedad gestionada por la Sociedad hasta febrero de 2019 (véase Nota 21).

### **Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A.**

El objeto social de la sociedad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social.

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

#### **Adquisiciones y bajas**

Los principales movimientos en el ejercicio 2018 han sido los siguientes:

Durante el ejercicio 2018 y 2017, la Sociedad ha recibido dividendos por importe de 27.099,97 y 10.332,44 euros, respectivamente, derivados de su participación en Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A. que se encuentran registrados en el epígrafe "Rendimientos de Instrumentos de Capital" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En julio de 2018 la Sociedad procedió a la venta de la totalidad de acciones que poseía en Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. 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 del 100% del capital social de dicha sociedad. El importe de la transmisión ha ascendido 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 adjunta.

### **Encasa Cibeles, S.L.**

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

Dicha sociedad no cotiza en bolsa.

## Adquisiciones y bajas

Los principales movimientos en el ejercicio 2018 han sido los siguientes:

Con fecha 3 de abril de 2018, la Junta General Extraordinaria de Socios de Encasa Cibeles, S.L., 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 posee, habiéndose registrado como menor coste de la participación.

Los principales movimientos en el ejercicio 2017 fueron los siguientes:

Con fecha 21 de diciembre de 2017 la Junta General Extraordinaria de Socios de Encasa Cibeles, S.L. aprobó el reparto de un dividendo extraordinario por importe de 7.000.000 euros con cargo a su prima de asunción. Del mencionado reparto, 19.867,36 euros correspondieron a la Sociedad de acuerdo al porcentaje de participación que posee, habiéndose registrado como menor coste de la participación.

Con fecha 4 de agosto de 2017 la Junta General Extraordinaria de Socios de Encasa Cibeles, S.L. aprobó el reparto de un dividendo extraordinario por importe de 6.000.000 euros con cargo a su prima de asunción. Del mencionado reparto, 17.029,16 de euros correspondieron a la Sociedad de acuerdo al porcentaje de participación que posee, habiéndose registrado como menor coste de la participación.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad posee el 0,28% de Encasa Cibeles, S.L.

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

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

(1) Sociedad auditada por PricewaterhouseCoopers

La información más significativa relacionada con las entidades asociadas al cierre del ejercicio 2017 era la siguiente:

	% Participación	Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A. (2)	0,06%	109.170.000	(99.494.000)	942.281.000	951.957.000	633.543,75
Encasa Cibeles, S.L. (1)	0,28%	21.273.000	600.792	141.379.142	163.252.934	472.618,37

(1) Sociedad auditada por PricewaterhouseCoopers

(2) Sociedad auditada por Ernst & Young

Para determinar la existencia de deterioro de valor de la participación en empresas asociadas, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del patrimonio neto de la sociedad participada. En este sentido, al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no ha registrado deterioro alguno en el valor de la participación en empresas asociadas.

## 7. Activo material

La composición del saldo de este epígrafe del activo del balance está al 31 de diciembre de 2018 y 2017 íntegramente compuesto por inmovilizado de uso propio, así como el movimiento que se ha producido en el mismo durante el ejercicio, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018:

	Euros		
	Mobiliario	Equipos Informáticos	Total
<b>Coste:</b>			
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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>79.132,18</b>	<b>53.702,14</b>	<b>132.834,32</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
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)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(63.195,38)</b>	<b>(42.434,16)</b>	<b>(105.629,54)</b>
<b>Activo material neto:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	13.951,10	13.951,10
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>15.936,80</b>	<b>11.267,98</b>	<b>27.204,78</b>

Ejercicio 2017:

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados y en uso por importe de 67.099,05 euros. A su vez, durante el ejercicio 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, la Sociedad no tenía compromisos de adquisición de inmovilizado material.

## **B. Activo intangible – Otro activo intangible**

El movimiento que se ha producido durante el ejercicio 2018 y 2017, en el saldo de este epígrafe del activo del balance es el siguiente:

*Ejercicio 2018:*

	Euros		
	Contrato de Gestión	Aplicaciones Informáticas	Total
<b>Coste:</b>			
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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>15.000.000,00</b>	<b>35.750,25</b>	<b>15.035.750,25</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(9.287.671,29)	(1.7528,36)	(9.305.199,65)
Dotaciones	(1.561.884,98)	(5.854,90)	(1.567.739,88)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(10.849.556,27)</b>	<b>(23.383,26)</b>	<b>(10.872.939,53)</b>
<b>Activo intangible neto:</b>			
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

*Ejercicio 2017:*

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

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

Con fecha 7 de septiembre de 2018, Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. firmó un nuevo contrato de gestión con la Sociedad cuyo objetivo es regular los términos y condiciones bajo los cuales la Sociedad prestará a de Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., 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 la fecha.

De esta manera, la vida útil del contrato de gestión de Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., registrado como Activo Intangible se ha extendido 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 2018.

Al 31 de diciembre de 2018, existen activos intangibles totalmente amortizados y en uso por importe de 43.444,12 euros (14.795,91 euros por este concepto a 31 de diciembre de 2017). A su vez, durante el ejercicio 2018 y 2017, no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a este epígrafe del balance del activo de la Sociedad.

## 9. Resto de activos

La composición del saldo de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Fianza alquiler oficinas	16.300,88	2.700,88
Hacienda pública deudora por IVA	435,92	32.486,25
Anticipos y créditos al personal	2.168,05	2.726,97
Créditos con empresas del Grupo a corto plazo (Nota 17)	6.842,96	-
Gastos anticipados	43.119,07	42.822,98
	<b>68.866,88</b>	<b>80.737,08</b>

La cuenta "Gastos anticipados" a 31 de diciembre de 2018 y 2017 del detalle anterior incluye, entre otros, las periodificaciones de las primas de seguros.

## 10. Deudas con particulares

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance, atendiendo a los criterios de clasificación y naturaleza, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se indica a continuación:

	Euros	
	2018	2017
<b>Clasificación:</b>		
Pasivos financieros a coste amortizado	4.227.409,20	1.714.339,86
	<b>4.227.409,20</b>	<b>1.714.339,86</b>
<b>Naturaleza:</b>		
Acreedores empresas del Grupo (Nota 17)	2.108.604,80	179.030,15
Acreedores por prestación de servicios	85.004,40	35.309,71
Remuneraciones pendientes de pago al personal (Nota 22)	2.033.800,00	1.500.000,00
	<b>4.227.409,20</b>	<b>1.714.339,86</b>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo del capítulo "Acreedores empresas del Grupo" recoge, principalmente, 2.048.519,00 y 78.717,45 euros, respectivamente, de deudas a corto plazo con la sociedad dominante del grupo de consolidación fiscal, Azora Altus, S.A. surgidos a consecuencia de la integración en Régimen de Consolidación Fiscal de los resultados fiscales individuales aportados por la Sociedad (véase Nota 13). Este epígrafe recogía al 31 de diciembre de 2017, 62.000,11 euros, correspondientes a la compra de mobiliario de oficina a Azora Altus, S.A. (véase Nota 17).

## 11. Resto de pasivos

La composición del saldo de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se indica a continuación:

	Euros	
	2018	2017
Administraciones Públicas (Nota 13)	60.767.643,29	355.903,66
	<b>60.767.643,29</b>	<b>355.903,66</b>

## **12. Capital escriturado**

### **Capital**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 desembalsadas. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos políticos y económicos, no existiendo restricciones estatutarias para su transmisibilidad y, asimismo, no cotizando en Bolsa.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018 el Accionista Único de la Sociedad es Azora Capital, S.L., por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad tiene carácter de "Sociedad Anónima Unipersonal".

Al 31 de diciembre de 2018, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, en relación a los artículos 438 y siguientes, la Sociedad:

- Tiene inscrita la condición y la identidad de Accionista Único de la Unipersonalidad en el Registro Mercantil de Madrid.
- Mantiene actualizado un libro de registro de los contratos celebrados con el Accionista Único.
- Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no mantiene contratos con su Accionista Único.

### **Reservas**

La composición del saldo de este epígrafe del balance, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestra a continuación:

	Euros	
	2018	2017
Reservas:		
Reserva legal	400.000,00	400.000,00
Reserva voluntaria	6.013.291,08	7.875.933,42
	<b>6.413.291,08</b>	<b>8.275.933,42</b>

### **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 2018 y 2017 la reserva legal está íntegramente dotada.

### 13. Situación fiscal

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

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

Dentro de las diferentes partidas que componen la liquidación, se establecen créditos y débitos intergrupo como consecuencia de la integración en Régimen Consolidado de los resultados fiscales individuales aportados por las diferentes sociedades que componen el Grupo Tributario, del que es sociedad dominante Azora Altus, S.A. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta un saldo de 2.005.644,00 euros (78.717,45 euros al 31 de diciembre de 2017), en concepto de cuenta a pagar con el Grupo, que se incluye en el epígrafe "Pasivos financieros a coste amortizado - Deudas con particulares" del balance (véase Nota 10).

El saldo del capítulo "Resto de pasivos" del pasivo del balance incluye, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los siguientes saldos con las Administraciones Públicas (véase Nota 11):

	Euros	
	2018	2017
Retenciones por IRPF	26.783.480,41	306.403,17
Organismos de la Seguridad Social acreedores	60.518,76	49.500,49
Hacienda Pública, IVA devengado	33.923.644,12	-
	<b>60.767.643,29</b>	<b>355.903,66</b>

Dentro del epígrafe "Hacienda Pública, IVA devengado", la Sociedad registra a 31 de diciembre de 2018 el IVA correspondiente, fundamentalmente, a los ingresos obtenidos en relación al contrato de gestión entre la Sociedad e Hispania Activos Inmobiliarios, SÓCIMI, S.A. (véase Nota 14).

#### i. Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades, correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017, se muestra a continuación:

	Euros	
	2018	2017
<b>Impuesto corriente:</b>		
Por operaciones continuadas	43.240.412,84	4.227.044,55
<b>Impuesto diferido:</b>		
Por operaciones continuadas	(638,53)	(100,85)
<b>Total gasto por impuesto</b>	<b>43.239.774,31</b>	<b>4.226.943,70</b>

#### 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 2018 y 2017:

	Euros	
	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos	172.958.973,55	16.939.301,36
Diferencias permanentes:		
Aumentos	-	80.066,00
Diferencias temporales:		
Aumentos	2.554,12	903,23
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>172.961.527,67</b>	<b>17.020.270,59</b>
<b>Tipo impositivo</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>
<b>Cuota íntegra</b>	<b>43.240.381,92</b>	<b>4.255.067,65</b>
Otros	(8.527,69)	-
Retenciones y cobros (pagos a cuenta)	(41.183.335,23)	(4.176.350,20)
<b>Cuota a (pagar)/devolver del ejercicio</b>	<b>2.048.519,00</b>	<b>78.717,45</b>

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

### iii. Activos y pasivos fiscales

Los activos y pasivos fiscales reconocidos por la Sociedad, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

	Euros			
	Activos Fiscales Diferidos		Pasivos Fiscales Diferidos	
	2018	2017	2018	2017
Saldo al inicio del ejercicio	1.298,89	1.484,45	987,99	1.274,40
Amortización	(185,56)	(185,56)	(824,09)	(286,41)
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>1.113,33</b>	<b>1.298,89</b>	<b>163,90</b>	<b>987,99</b>

### 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 2018 y 2017 es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos	172.958.973,55	16.939.301,36
Diferencia permanente	-	80.066,00
Cuota al 25%	43.239.743,38	4.254.841,84
Otros	30,92	124,95
Deducciones:		
Bonificación a la cuota	-	(28.023,10)
<b>Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>43.239.774,31</b>	<b>4.226.943,70</b>

### iv. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

autoridades fiscales para la Sociedad los últimos cuatro ejercicios en relación con el impuesto sobre beneficios y con el resto de los principales impuestos.

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

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

#### **14. Gestión del riesgo**

##### **Estructura de la gestión del riesgo. Coberturas**

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

##### **Exposición al riesgo**

Dada la actividad de la Sociedad, el uso de instrumentos financieros está condicionado al cumplimiento del Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva (Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio) que establece que las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva invertirán sus recursos propios mínimos exigibles (de acuerdo con el artículo 100.1.a) del mencionado Reglamento), en activos líquidos o fácilmente convertibles en efectivo a corto plazo y no incluirán posiciones especulativas. Entre dichos activos se podrán encontrar, los señalados en el artículo 30.1.a) de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, los depósitos en entidades de crédito, las cuentas a la vista y las acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva, incluidas las que gestionen, siempre que tales Instituciones de Inversión Colectiva cumplan lo previsto en el artículo 48.1.c) y d), salvo la prohibición de invertir más de un 10% del patrimonio de la Institución de Inversión Colectiva en acciones o participaciones de otras Instituciones de Inversión Colectiva. El resto de los recursos propios podrán estar invertidos en cualquier activo adecuado para el cumplimiento de su fin social, entre los que se encontrarán las instituciones previstas en este reglamento, las Entidades de Capital Riesgo y Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado siempre que la inversión se realice con carácter de permanencia (véase Nota 6).

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

##### **Riesgo de crédito**

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

Al 31 de diciembre de 2018, no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito por acreditado.

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

### **Riesgo de liquidez**

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

### **Riesgo de mercado**

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

Algunos contratos de gestión de la Sociedad contemplan la posibilidad de resolución anticipada en caso de variaciones sustantivas en el accionariado del inversor o del Grupo Azora al que pertenece la Sociedad.

Como consecuencia de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. presentada por Alzette Investment S.à r.l., (véase Nota 6), con fecha 9 de agosto de 2018 la Sociedad y su Accionista Único, Azora Capital, S.L. comunicaron a Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A., 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 Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. con fecha 21 de febrero de 2014 (Véase Nota 1), conforme a la cláusula 12.5.c del mencionado contrato, en virtud del cambio de control acontecido en Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

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 Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. 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 ha reconocido 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 encuentran registrados en el epígrafe "Comisiones Percibidas" de las cuentas de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene pendiente de cobro 21.965.439,47 euros que han sido registrados en el epígrafe "Crédito a intermediarios financieros" del balance adjunto (Véase Nota 5).

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 las cuentas de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta. A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene pendiente de cobro 1.780.196,00 euros que han sido registrados en el epígrafe "Crédito a intermediarios financieros" del balance adjunto (Véase Nota 5).

### **Riesgo operacional**

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

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

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

## 15. Gestión de capital

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

## 16. Otras cuentas de orden

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

A continuación, se muestra la composición del saldo de dicho epígrafe, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (véase Nota 21):

	Euros	
	2018	2017
<b>Patrimonio neto:</b>		
Sociedades de inversión inmobiliarias-		
Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	702.334.236,94	592.687.168,16
	<b>702.334.236,94</b>	<b>592.687.168,16</b>
<b>Patrimonio neto:</b>		
Resto-		
Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes	1.717.727.411,48	1.662.151.323,11
Colón Viviendas, S.A. (*)	9.571.619	9.496.375,08
Tempore Properties, SOCIMI, S.A.	323.840.588,90	175.617.058,00
	<b>2.051.139.619,38</b>	<b>1.847.264.756,19</b>
<b>Total cuentas de orden</b>	<b>2.753.473.856,32</b>	<b>2.439.951.924,35</b>

(\*) Anteriormente denominada Colón Viviendas SOCIMI, S.A.

## 17. Partes vinculadas

El detalle de las principales saldos y operaciones con vinculadas, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
<b>Activo</b>		
Otros activos financieros	23.752.478,43	-
<b>Total activo</b>	<b>23.752.478,43</b>	<b>-</b>
<b>Pasivo:</b>		
Deudas con particulares (Véase Nota 10)	2.108.604,80	179.030,15
<b>Total pasivo</b>	<b>2.108.604,80</b>	<b>179.030,15</b>
<b>Pérdidas y ganancias:</b>		
Azzam Vivienda, S.L.U.	957.271,56	337.447,31
Colón Viviendas, S.A. (*) (Véase Nota 21)	83.948,80	82.846,74
Hispania, Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A.	234.113.718,66	19.436.487,49
Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	5.684.153,83	6.991.088,07
<b>Total pérdidas y ganancias</b>	<b>240.839.092,85</b>	<b>7.411.382,12</b>

(\*) Anteriormente denominada Colón Viviendas SOCIMI, S.A.

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

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

### **18. Arrendamientos**

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

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Euros	
	2018	2017
Menos de un año	71.068,80	74.080,20
Entre uno y cinco años	142.137,60	27.701,32
Más de cinco años	-	-
	<b>213.206,40</b>	<b>101.790,52</b>

La totalidad de las cuotas por arrendamiento operativo corresponden al contrato de alquiler que la Sociedad tiene suscrito por el arrendamiento de sus oficinas. Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha prorrogado el mencionado contrato hasta el año 2021. Al 31 de diciembre de ejercicio 2017, el vencimiento del mencionado contrato, estaba estipulado en el año 2019.

### **19. Intereses y rendimientos asimilados**

Este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias comprende los intereses devengados durante el ejercicio 2018 y 2017 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 2018 y 2017:

	Euros	
	2018	2017
Cuentas a la vista (Nota 5)	8.617,76	1.063,56
Otros	1,25	155,89
	<b>8.619,01</b>	<b>1.219,45</b>

### **20. Intereses y cargas asimiladas**

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

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Gastos financieros	26.203,46	4.679,87
	<b>26.203,46</b>	<b>4.679,87</b>

## **21. Comisiones percibidas**

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

Según se indica en la Nota 1-a, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad tenía encomendadas la dirección y administración de cuatro y cinco Sociedades, respectivamente.

Por estos servicios recurrentes la Sociedad cobra las siguientes comisiones:

### **Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.**

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

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

La comisión de gestión anual se calcula sobre el NAV – (Net Asset Value) de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo existente al cierre del trimestre natural.

### **Colón Viviendas, S.A. (anteriormente denominada "Colón Viviendas, SOCIMI, S.A.")**

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

### **Tempore Properties, SOCIMI, S.A.**

La comisión de gestión anual se calcula sobre el GAV – (Gross Asset Value) de la cartera de activos inmobiliarios existente al cierre de cada mes. Adicionalmente existe una comisión sobre las rentas brutas mensuales percibidas.

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 2018 y 2017, es el siguiente:

	Euros		
	Patrimonio Neto	Comisiones Devengadas	Comisiones Pendientes de Cobro (*)
<b>Ejercicio 2018:</b>			
Sociedades gestionadas-			
Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	702.334.236,94	5.684.153,83	-
Colón Viviendas, S.A.	9.571.619,35	83.948,80	-
Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes	1.717.727.411,48	234.112.211,41	23.745.635,47
Tempore Properties, SOCIMI, S.A. (***)	323.840.588,90	1.289.786,34	314.411,51
	<b>2.753.473.856,67</b>	<b>241.169.600,38</b>	<b>24.060.046,98</b>
<b>Ejercicio 2017:</b>			
Sociedades gestionadas-			
Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	592.687.168,16	6.991.088,07	-
Colón Viviendas, S.A. (****)	9.496.375,08	82.846,74	-
Siresa Campus, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (**)	-	466.709,75	-
Hispania Activos Inmobiliarios, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (****)	1.662.151.323,11	18.530.335,05	4.650.000,00
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes	-	895.820,00	232.800,00
Tempore Properties, SOCIMI, S.A. (****)	175.617.058,00	68.175,96	68.175,96
	<b>2.439.951.924,35</b>	<b>27.034.975,57</b>	<b>4.950.975,96</b>

(\*) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la comisión pendiente de cobro se registra en el epígrafe "Créditos a intermediarios financieros" del activo del balance (véase Nota 5).

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

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

(\*\*\*\*) Anteriormente denominada "Colón Viviendas SOCIMI, S.A."

## 22. Gastos de personal

### a) Composición

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

	Euros	
	2018	2017
Sueldos y salarios	64.599.689,71	6.220.490,96
Seguridad Social	570.405,45	470.223,44
Otros gastos de personal	19.326,12	10.414,74
	<b>65.189.421,28</b>	<b>6.701.129,14</b>

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 Gestora 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.

Adicionalmente, 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 2018 y 2017, parte de este importe se encuentra pendiente de pago al cierre del ejercicio 2018, y se incluye en el saldo del epígrafe "Pasivos Financieros a Coste Amortizado - Deudas con particulares" del pasivo del balance (véase Nota 10).

### b) Número de empleados

El número medio de empleados de la Sociedad, durante los ejercicios 2018 y 2017, así como la distribución por categorías profesionales y por sexo, al cierre de dichos ejercicios, se muestra a continuación:

	2018				2017			
	Empleados al Cierre del Ejercicio			Número Medio de Empleados	Empleados al Cierre del Ejercicio			Número Medio de Empleados
	Mujeres	Hombres	Total		Mujeres	Hombres	Total	
Directivos	4	9	13	13	5	8	13	10
Técnicos	4	9	13	11	2	8	10	10
Administrativos	10	7	17	19	13	7	20	19
	<b>18</b>	<b>25</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>43</b>	<b>39</b>

Durante los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad no ha tenido personas empleadas con discapacidad igual o superior al 33%.

## 23. Gastos generales

### a) Desglose

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	75.910,59	73.577,79
Reparaciones y conservación	7.811,93	4.527,26
Servicios profesionales independientes	1.191.015,80	579.203,77
Primas de seguros	107.911,14	130.381,32
Servicios bancarios y similares	4.401,58	4.595,59
Publicidad, propaganda y RR.PP.	20.134,48	28.428,29
Suministros y mantenimiento	31.496,41	25.822,15
Otros servicios	547.064,49	584.958,83
	<b>1.985.746,42</b>	<b>1.431.495,00</b>

### 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 2018 y 2017, que han ascendido a 11.500,00 y 10.000,00 euros, respectivamente. No se han prestado servicios distintos de auditoría por parte del auditor o entidades vinculadas al mismo durante los ejercicios 2018 y 2017.

### 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:

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

Informe de Gestión del  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2018

### **1. Entorno económico y situación de la Sociedad**

El año 2018 ha registrado una cierta desaceleración del crecimiento económico mundial frente al registrado en los últimos años, dando lugar a un crecimiento más sostenido y estable situándose en el 3,7% a nivel global y en el 2,3% en los países más desarrollados.

En este contexto de crecimiento sostenido, la economía estadounidense ha registrado un crecimiento en el 2018 del 2,9%, ligeramente superior al registrado en 2017 que fue del 2,2% según datos del FMI. Este crecimiento viene soportado por la situación próxima al pleno empleo con una tasa de desempleo del 3,9% para el 2018 tras la gran creación de empleo que se generó en 2017 y 2018. Esta óptima situación laboral ha permitido el aumento del consumo doméstico favoreciendo la economía del país.

En este entorno de datos macroeconómicos positivos tanto a nivel global como a nivel europeo, cabe destacar el liderazgo de la economía española entre sus socios de la zona euro tras haber registrado una tasa de crecimiento económico del 2,7% (ligeramente inferior a la que se experimentó durante el año de 2017 que fue del 3,1%). Tras tres años de crecimiento por encima del 3%, el ratio registrado durante el ejercicio 2018 confirma la fase de crecimiento sostenido en el cual se encuentra España. A pesar de encontrarse en una fase de madurez, su liderazgo frente al resto de países de la zona Euro mantienen a España como foco para inversores internacionales.

Esta expansión se apoya en políticas monetarias favorables y en la fortaleza de las exportaciones, y el consumo, destacando la recuperación de la inversión residencial, todo ello acompañado por un crecimiento sustancial del empleo reduciendo la tasa de desempleo hasta el 14,6% a finales del 2018, según los últimos datos del Banco de España (-1,9% vs. el año 2017 y su nivel más bajo desde el año 2008).

En cuanto a las perspectivas de la economía mundial, de la zona euro y de España en particular, siguen siendo optimistas, aunque serán ligeramente inferiores a los de años anteriores, continuando con esta nueva fase de estabilidad en la que nos encontramos. En particular la expectativa de crecimiento para España para el 2019, según datos del FMI de enero 2019, será del 2,2%, considerablemente por encima al crecimiento esperado para la zona Euro del 1,6%, confirmando una vez más el liderazgo español frente a otros países de la zona Euro. En este contexto de estabilización del crecimiento económico, existen una serie de riesgos que podrían ralentizar el crecimiento de la economía mundial en los próximos años: (i) la desaceleración del crecimiento del empleo y del poder adquisitivo de los hogares; (ii) la estabilización del consumo doméstico; (iii) la inestabilidad política a nivel internacional; (iv) y el proceso de desvinculación del Reino Unido con la Unión Europea durante este año así como la incertidumbre que genera dicho proceso.

En cuanto al sector inmobiliario, el volumen de inversión en España en 2018 volvió a batir récords con más de 20.000 millones de euros invertidos (incluyendo operaciones corporativas). En particular destacamos la inversión en el segmento de hoteles y el de residencial en alquiler, con más de 4.800 y 4.200 millones de euros invertidos respectivamente superando conjuntamente la cifra de inversión registrada en oficinas y comercial.

Las positivas perspectivas del sector permiten predecir otro año más de alta actividad. El apetito de los inversores extranjeros sigue siendo muy fuerte, existiendo capital institucional con interés en todos los segmentos del sector inmobiliario. 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.

## **2. Evolución y resultados de los negocios de la Sociedad**

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha registrado unos ingresos por comisiones satisfechas de 241.169.600 euros y un resultado de explotación de 172.394.861 euros; el resultado del ejercicio se ha situado en 129.719.199 euros. En el balance de situación, el total activo asciende a 95.727.497 euros y los fondos propios a 30.732.280 euros.

## **3. Evolución previsible de la entidad**

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

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

## **4. Actividades de Investigación y Desarrollo**

Dadas las líneas de negocio de la Sociedad no existen actividades significativas de investigación, desarrollo e innovación.

## **5. Adquisición de acciones propias**

Al cierre del ejercicio 2017 y 2017 la Sociedad no había realizado operaciones con acciones propias.

## **6. Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria.

## **7. Hechos posteriores al cierre del ejercicio**

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en la memoria.

## Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U., formuló con fecha 26 de marzo de 2019 las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, extendidas en 41 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por la Vicesecretaría del Consejo.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:



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



D. Ismael Picón García de Leániz  
Consejero

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



D. Juan del Rivero Bermejo  
Consejero

D. Juan Ramón Güell Cancela  
Consejero



Dña. María Izaskun Ortiz Romero  
Vicesecretaría no Consejera

Diligencia que extiende la Vicesecretaría no Consejera del Consejo de Administración para hacer constar que no estampan su firma en este documento los Consejeros Hermanos Bécquer 10, S.L. representada por D. Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño y D. Juan Ramón Güell Cancela, por encontrarse ausentes debido a exigencias profesionales ineludibles, habiendo delegado su representación y voto para los asuntos incluidos en el Orden del Día de la presente (entre los que se incluye la formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de Azora Gestion SGIIC, S.A., en Baztán Consultores, S.L. representada por D<sup>a</sup>. Concepción Osácar Garaicoechea y D. Ismael Picón García de Leániz.



---

Dña. María Izaskun Ortiz Romero  
Vicesecretaría no Consejera