

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

Cuentas Anuales correspondientes  
al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2021 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 2021, 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 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 1.b.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Reconocimiento de ingresos por comisiones percibidas

### Descripción

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la verificación, para las instituciones de inversión colectiva 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 recálculo de los ingresos por comisiones percibidas por la Sociedad conforme a las condiciones acordadas en los contratos de gestión y administración y verificación, para una muestra, del cobro de dichas comisiones.

En la nota 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 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Pedro Luis Hernando

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21.339

22 de marzo de 2022



DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 01/22/00832

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2021 e  
Informe de Gestión



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

## BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Notas de la 1 a 26)

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020 (*)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2021	31/12/2020 (*)
<b>Tesorería</b>	<b>Nota 5</b>	-	1	<b>Deudas con intermediarios financieros o particulares</b>	<b>Nota 12</b>	<b>3.134</b>	<b>2.683</b>
Caja		-	1	Préstamos y créditos		-	-
Bancos		-	-	Comisiones a pagar		-	-
				Acreedores por prestaciones de servicios		61	106
<b>Créditos a Intermediarios financieros o particulares</b>	<b>Nota 7</b>	<b>7.474</b>	<b>6.252</b>	Acreedores por operaciones de valores		-	-
Depósitos a la vista		6.265	4.811	Acreedores empresas del grupo		975	832
Depósitos a plazo		-	-	Remuneraciones pendientes de pago al personal		2.098	1.745
Adquisición temporal de activos		-	-	Otros acreedores		-	-
Deudores por comisiones pendientes		1.209	1.441	Ajustes por valoración: intereses devengados no vencidos		-	-
Deudores por operaciones de valores		-	-	<b>Derivados</b>		-	-
Deudores empresas del grupo		-	-	Opciones		-	-
Deudores depósitos de garantía		-	-	Otros contratos		-	-
Otros deudores		-	-	<b>Pasivos subordinados</b>		-	-
Activos dudosos		-	-	Préstamos participativos		-	-
Ajustes por valoración		-	-	Otros pasivos		-	-
<b>Valores representativos de deuda</b>		-	-	<b>Provisiones para riesgos</b>		-	-
Deuda Pública cartera interior		-	-	Provisiones para pensiones y obligaciones similares		-	-
Deuda Pública cartera exterior		-	-	Provisiones para impuestos y otras contingencias legales		-	-
Valores de renta fija cartera interior		-	-	Provisiones para otros riesgos		-	-
Valores de renta fija cartera exterior		-	-	<b>Pasivos fiscales</b>	<b>Nota 14</b>	<b>1.145</b>	<b>193</b>
Activos financieros híbridos		-	-	Corrientes	<b>Nota 14.1</b>	1.145	193
Activos dudosos		-	-	Diferidos		-	-
Ajustes por valoración		-	-	<b>Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		-	-
<b>Inversiones vencidas pendientes de cobro</b>		-	-	<b>Periodificaciones</b>		-	-
<b>Acciones y participaciones</b>		<b>3.726</b>	<b>451</b>	Comisiones y otros productos cobrados no devengados		-	-
Acciones y participaciones en cartera interior	<b>Nota 6</b>	1	1	Gastos devengados no vencidos		-	-
Acciones y participaciones en cartera exterior		-	-	Otras periodificaciones		-	-
Participaciones	<b>Nota 8</b>	3.725	450	<b>Otros pasivos</b>		-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto		-	-	Administraciones Públicas		-	-
Provisiones por deterioro de valor de acciones y participaciones		-	-	Saldos por operaciones de arrendamiento financiero		-	-
<b>Derivados</b>		-	-	Desembolsos pendientes en suscripción de valores		-	-
Opciones compradas		-	-	Otros pasivos		-	-
Otros instrumentos		-	-	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>4.279</b>	<b>2.876</b>
<b>Contratos de seguros vinculados a pensiones</b>		-	-	<b>Ajustes por valoración en patrimonio neto</b>		-	-
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 9</b>	<b>38</b>	<b>43</b>	Activos financieros con cambios en patrimonio neto		-	-
De uso propio		38	43	Coberturas de flujos de efectivo		-	-
Inmuebles de inversión		-	-	Coberturas de inversiones netas en el extranjero		-	-
Inmovilizado material mantenido para la venta		-	-	Diferencias de cambio		-	-
Provisiones por deterioro de valor de los activos materiales		-	-	Resto de ajustes		-	-
<b>Activos intangibles</b>	<b>Nota 10</b>	<b>1.536</b>	<b>2.442</b>	<b>Capital</b>	<b>Nota 13</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>
Fondo de Comercio		-	-	Emitado y suscrito		2.000	2.000
Aplicaciones informáticas		-	-	Capital pendiente de desembolso no exigido		-	-
Otros activos intangibles		1.536	2.442	<b>Prima de emisión</b>		-	-
Provisiones por deterioro de valor de los activos intangibles		-	-	<b>Reservas</b>	<b>Nota 13</b>	<b>3.379</b>	<b>3.319</b>
<b>Activos fiscales</b>		-	-	Reserva legal		400	400
Corrientes		-	-	Reservas voluntarias		2.979	2.919
Diferidos		-	-	Otras reservas		-	-
<b>Periodificaciones</b>		<b>59</b>	<b>50</b>	<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		-	-
Gastos anticipados	<b>Nota 11</b>	59	50	Remanente		-	-
Otras periodificaciones		-	-	Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	-
<b>Otros activos</b>		-	-	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>Nota 3</b>	<b>11.175</b>	<b>2.060</b>
Anticipos y créditos al personal		-	-	<b>Otros instrumentos de patrimonio neto</b>		-	-
Accionistas por desembolsos exigidos		-	-	Acciones y participaciones en patrimonio propias		-	-
Fianzas en garantía de arrendamientos	<b>Nota 11</b>	-	16	<b>Dividendos a cuenta y aprobados</b>		<b>(8.000)</b>	<b>(1.000)</b>
Otros activos		-	-	<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>		-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>12.833</b>	<b>9.255</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>8.554</b>	<b>6.379</b>
<b>Cuentas de orden</b>		-	-	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>12.833</b>	<b>9.255</b>
Cuentas de riesgo y compromiso		-	-				
Otras cuentas de orden	<b>Nota 17</b>	<b>1.265.464</b>	<b>1.055.088</b>				

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

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2021.

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (NOTAS 1 A 26)**  
(Miles de euros)

DEBE	Nota	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)	HABER	Nota	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)
Intereses y cargas asimiladas de los pasivos financieros	Notas 7 y 20	-	10	Intereses, dividendos y rendimientos asimilados de los activos financieros		-	-
Intereses		-	10	Intermediarios financieros		-	-
Pasivos subordinados		-	-	Deuda pública interior		-	-
Rectificaciones de los costes por intereses por operaciones de cobertura		-	-	Deuda pública exterior		-	-
Remuneraciones de capital con características de pasivo financiero		-	-	Valores de renta fija interior		-	-
Otros intereses		-	-	Valores de renta fija exterior		-	-
Comisiones y corretajes satisfechos	Nota 22	2.031	2.765	Dividendos de acciones y participaciones		-	-
Comisiones de comercialización		2.031	2.765	Rectificación de los productos financieros por operaciones de cobertura		-	-
Servicios vinculados con la gestión de IIC inmobiliarias		-	-	Otros intereses y rendimientos		-	-
Operaciones con valores		-	-	Comisiones recibidas	Nota 21	27.135	13.318
Operaciones con instrumentos derivados		-	-	Comisiones de gestión de Fondos de inversión financieros		-	-
Comisiones pagadas por delegación de gestión		-	-	Comisiones de suscripción y reembolso de Fondos de inversión financieros		-	-
Comisiones pagadas por asesoramiento		-	-	Comisiones de gestión de Sociedades de inversión de Capital Variable		-	-
Comisiones retrocedidas		-	-	Comisiones de gestión de IIC inmobiliarias		14.199	7.416
Comisiones pagadas a representantes/agentes		-	-	Comisiones de suscripción y reembolso de IIC inmobiliarias		-	-
Otras comisiones		-	-	Comisiones de gestión de IIC de inversión libre		-	-
Pérdidas por operaciones financieras		-	-	Comisiones de suscripción y reembolso de IIC de inversión libre		-	-
Deuda Pública interior		-	-	Comisiones de gestión de IIC de inversión libre		-	-
Deuda Pública exterior		-	-	Comisiones de suscripción y reembolso de IIC de inversión libre		-	-
Valores de renta fija interior		-	-	Comisiones de gestión de IIC de inversión libre		-	-
Valores de renta fija exterior		-	-	Comisiones de suscripción y reembolso de IIC de inversión libre		-	-
Acciones y participaciones cartera interior		-	-	Comisiones de gestión de IIC extranjeras		-	-
Acciones y participaciones cartera exterior		-	-	Comisiones de gestión de entidades de capital riesgo		12.936	5.897
Derivados		-	-	Comisiones de gestión discrecional de carteras		-	-
Rectificaciones de pérdidas por operaciones de cobertura		-	-	Servicios de asesoramiento		-	-
Otras pérdidas		-	-	Servicios de custodia y administración de participaciones y acciones		-	-
Pérdidas por diferencias de cambio		-	-	Servicios de comercialización de participaciones y acciones		-	-
Gastos de personal	Nota 23	8.209	5.687	Otras comisiones		-	5
Sueldos y cargas sociales		8.201	5.648	Servicios de RTO		-	-
Dotaciones y aportaciones a fondos de pensiones		-	-	Ganancias por operaciones financieras		-	-
Indemnizaciones por despidos	Nota 2.p	8	39	Deuda Pública interior		-	-
Gastos de formación		-	-	Deuda Pública exterior		-	-
Retribuciones a los empleados basadas en instrumentos de capital		-	-	Valores de renta fija interior		-	-
Otros gastos de personal		-	-	Valores de renta fija exterior		-	-
Gastos generales	Nota 24	885	955	Acciones y participaciones cartera interior		-	-
Inmuebles e instalaciones		209	59	Acciones y participaciones cartera exterior		-	-
Sistemas informáticos		23	18	Derivados		-	-
Publicidad y representación		500	667	Rectificaciones de pérdidas por operaciones de cobertura		-	-
Servicios de profesionales independientes		153	211	Otras ganancias		-	-
Servicios administrativos subcontratados		-	-	Ganancias por diferencia de cambio		-	-
Otros gastos		-	-	Otros productos de explotación		-	-
Contribuciones e impuestos		-	-	Ingresos por alquiler de edificios en propiedad		-	-
Amortizaciones	Notas 9 y 10	924	915	Ingresos por alquiler de equipos informáticos y software		-	-
Inmovilizado material de uso propio		13	11	Otros productos de explotación		-	-
Inversiones inmobiliarias		-	-	Recuperaciones de valor de los activos deteriorados		-	-
Activos intangibles		911	904	Créditos y otros activos financieros de renta fija		-	-
Otras cargas de explotación		186	240	Instrumentos de capital		-	-
Tasas en registros oficiales	Nota 2.g	6	11	Inmovilizado material		-	-
Otros conceptos		180	229	Activos intangibles		-	-
Pérdidas por deterioro de valor de los activos		-	-	Resto		-	-
Créditos y otros activos financieros de renta fija		-	-	Recuperación de provisiones para riesgos		-	-
Instrumentos de capital		-	-	Provisiones por actas fiscales y similares		-	-
Inmovilizado material		-	-	Otras provisiones		-	-
Activos intangibles		-	-	Otras ganancias		-	-
Resto		-	-	En activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Dotaciones a provisiones para riesgos		-	-	Por venta de activos no financieros		-	-
Provisiones para impuestos y otras contingencias legales		-	-	Por venta de participaciones GAM		-	-
Otras provisiones		-	-	Diferencia negativa en combinaciones de negocios		-	-
Otras pérdidas		-	-	Otras ganancias		-	-
En activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-	Resultado de actividades interrumpidas (pérdidas)		-	-
Por venta de activos no financieros		-	-	Resultado neto del periodo. Pérdidas.		-	-
Por venta de participaciones GAM		-	-			-	-
Otras pérdidas		-	-			-	-
Impuesto sobre el beneficio del periodo	Notas 14.III y 14.IV	3.725	886			-	-
Resultado de actividades interrumpidas (beneficios)		-	-			-	-
Resultado neto del periodo. Beneficios.		11.175	2.060			-	-
<b>TOTAL DEBE</b>		<b>27.135</b>	<b>13.318</b>	<b>TOTAL HABER</b>		<b>27.135</b>	<b>13.318</b>

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

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2021.

P

**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 2021 (NOTAS 1 A 26)**

**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de euros)

	Nota	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	Nota 3	<b>11.175</b>	<b>2.060</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		-	-
Otros ingresos/gastos		-	-
Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
Efecto impositivo		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		-	-
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		-	-
Otros ingresos/gastos		-	-
Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Efecto impositivo		-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>11.175</b>	<b>2.060</b>

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

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos.

P

**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 2021**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (NOTAS 1 A 26)**  
(Miles de euros)

	Capital		Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Dividendos a cuenta y aprobados	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Ajustes por valoración en patrimonio neto	Total Patrimonio Neto
	Emitted and subscribed	Capital pendiente de desembolso no exigido									
<b>SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019 (*)</b>	2.000	-	5.230	-	3.486	-	-	(2.997)	-	-	7.719
Ajustes por cambios de criterio 2019 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2019 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2020 (*)</b>	2.000	-	5.230	-	3.486	-	-	(2.997)	-	-	7.719
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.060	-	-	-	-	-	2.060
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Conversion de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones y participaciones en patrimonio propias (netas)	-	-	(2.000)	-	-	-	-	(1.000)	-	-	(3.000)
Combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	89	-	(3.486)	-	-	2.997	-	-	(600)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020 (*)</b>	2.000	-	3.319	-	2.060	-	-	(1.000)	-	-	6.379
Ajustes por cambios de criterio 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2021</b>	2.000	-	3.319	-	2.060	-	-	(1.000)	-	-	6.379
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	11.175	-	-	-	-	-	11.175
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Conversion de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones y participaciones en patrimonio propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-	(8.000)	-	-	(8.000)
Combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	60	-	(2.060)	-	-	1.000	-	-	(1.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	3.379	-	11.175	-	-	(8.000)	-	-	6.554
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	2.000	-	3.379	-	11.175	-	-	(8.000)	-	-	8.554

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

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2021.

**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 2021 (NOTAS 1 A 26)**

(Miles de euros)

	Nota	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):</b>		<b>10.334</b>	<b>3.703</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>14.900</b>	<b>2.746</b>
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>(2.484)</b>	<b>915</b>
Amortizaciones	Notas 9 y 10	924	915
Pérdida/Recuperación neta por deterioro de valor de los activos		-	-
Dotaciones/Recuperaciones netas a provisiones para riesgos		-	-
Imputación de subvenciones		-	-
Resultado por venta de activos no financieros		-	-
Pérdidas/Ganancias netas por operaciones financieras		-	-
Intereses, dividendos y rendimientos asimilados de los activos financieros		-	-
Intereses y cargas asimiladas de los pasivos financieros		-	-
Diferencias de cambio		-	-
Otros ingresos y gastos	Nota 8	(3.408)	-
<b>Aumento (Disminución) neta en los activos y pasivos de explotación</b>		<b>1.598</b>	<b>(250)</b>
Créditos a intermediarios financieros o particulares	Nota 7	232	(117)
Otros activos	Nota 11	7	(20)
Deudas con intermediarios financieros o particulares		-	(30)
Otros pasivos	Nota 14.i	1.359	(83)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(3.680)</b>	<b>292</b>
Pagos de intereses		-	-
Cobros de dividendos		-	-
Cobros de intereses		-	-
Cobros (pagos) por Impuesto sobre Beneficios		(3.680)	292
Otros cobros (pagos)		-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):</b>		<b>120</b>	<b>(66)</b>
<b>Pagos por Inversiones</b>		<b>(13)</b>	<b>(66)</b>
Participaciones		-	-
Activos intangibles	Nota 10	(5)	(43)
Inmovilizado material	Nota 9	(8)	(23)
Otros activos financieros		-	-
Otros activos		-	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>133</b>	<b>-</b>
Participaciones	Nota 8	133	-
Activos intangibles		-	-
Inmovilizado material		-	-
Otros activos financieros		-	-
Otros activos		-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):</b>		<b>(9.000)</b>	<b>(3.400)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
Amortización de instrumentos de patrimonio		-	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	-
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	-
Emisión de otras deudas		-	-
Devolución y amortización de obligaciones y otros valores negociables		-	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	-
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	-
Devolución y amortización de otras deudas		-	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(9.000)</b>	<b>(3.400)</b>
Dividendos		(9.000)	(3.400)
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		-	-
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>1.454</b>	<b>237</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	Notas 7	<b>4.811</b>	<b>4.574</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	Notas 7	<b>6.265</b>	<b>4.811</b>

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

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo.

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

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2021

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

### ***a) Reseña histórica***

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

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

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

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

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

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

En particular, al 31 de diciembre de 2021, el programa de actividades de la Sociedad recoge:

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

Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar la siguiente actividad complementaria:

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

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

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

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

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

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

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

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

A 31 diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad gestiona Lazora y el FCR.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad forma parte del Grupo Azora. Su Accionista Único es Azora Capital, constituida en Madrid, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas de Azora Capital se depositan en el Registro Mercantil de Madrid y su formulación se realiza dentro del plazo legal establecido. Las cuentas anuales consolidadas de Azora

Capital del ejercicio 2021 serán formuladas por el Consejo de Administración de Azora Capital en la reunión que tendrá lugar el 28 de marzo de 2022 y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas previendo que serán aprobadas sin modificación alguna.

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

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

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

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

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

### *b.2 Imagen fiel*

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 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 22 de marzo de 2022, 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 2020 fueron aprobadas por el Accionista Único de la Sociedad el 23 de junio de 2021.

### *b.3 Principios contables no obligatorios aplicados*

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

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

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



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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, pudiera ser que acontecimientos que, en su caso, tengan lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación que, en su caso, pudieran producirse en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

### **c) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria relativa al ejercicio 2020 se presenta, a efectos comparativos, junto con la información correspondiente al ejercicio 2021.

Adicionalmente, las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2020 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo a lo establecido en la Circular 7/2008, de 26 de noviembre, de la CNMV (que ha sido derogada por la Circular 1/2021, de 25 de marzo, de la CNMV –véase apartado b.1 anterior). En este sentido, los capítulos y epígrafes recogidos en los estados financieros incluidos en dichas cuentas anuales del ejercicio 2020 han sido adaptados, a efectos de presentación, a lo establecido en la Circular 1/2021, de 25 de marzo, de la CNMV, realizándose las oportunas reclasificaciones, sin que este hecho haya tenido efecto alguno sobre el patrimonio neto de la Sociedad al cierre del ejercicio 2020 ni sobre el resultado de dicho ejercicio, ni sobre el importe total de los activos y pasivos al 31 de diciembre de 2020, según figuran en las cuentas anuales del ejercicio 2020 formuladas en su día. Este hecho debe tenerse en cuenta a efectos de la realización de la comparación entre ambos ejercicios.

### **d) Agrupación de partidas**

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

### **e) Cambios en criterios contables, errores y estimaciones**

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020.

#### *Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables*

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros previstos en el Real Decreto 1/2021, que se recogen en las Notas 2.b) y 2.c), y que suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores. Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda del mencionado Real Decreto, la Sociedad ha decidido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existían al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios de valoración, si bien los valores en libros han sido ajustados a los nuevos criterios de presentación.

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos y pasivos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios:

Carteras	Miles de Euros		
	Valor en Libros Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020	Clasificación Según Nuevos Criterios al 31 de diciembre de 2020	
		Activos Financieros a Coste Amortizado	Activos Financieros a Coste
Inversiones Crediticias	6.252	6.252	-
Participaciones	450	-	450
Activos financieros disponibles para la venta	1	-	1
<b>Total clasificación y valoración según Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>6.703</b>		

<b>Total clasificación y valoración según nuevos criterios al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>6.252</b>	<b>451</b>
<b>Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1 de enero de 2021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1 de enero de 2021</b>	<b>6.252</b>	<b>451</b>

Las modificaciones en la clasificación y valoración de los pasivos financieros no han tenido impacto en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

Estas modificaciones de clasificación y valoración de instrumentos financieros no han tenido impacto en las cuentas de pérdidas y ganancias ni en el patrimonio neto de la Sociedad.

Adicionalmente a la misma fecha, 1 de enero de 2021 son de aplicación los cambios en los criterios de registro y valoración de los ingresos por ventas y prestación de servicios. Estas modificaciones en ingresos no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

#### **f) Impacto medioambiental**

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

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

#### **g) Comisión Nacional del Mercado de Valores**

La Sociedad está regulada por la CNMV. Los importes satisfechos en concepto de tasas al organismo regulador durante el ejercicio 2021 y 2020, han ascendido a 6 y 11 miles euros, respectivamente, que se incluyen en el capítulo "Otras cargas de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

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

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

- Un capital social mínimo íntegramente desembolsado de 125 miles de euros para las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva y 300 miles de euros para las sociedades de inversión autogestionadas, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 80.2 y 92.2 del Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio.
- Adicionalmente, este capital social mínimo deberá de ser incrementado en una proporción del 0,02% del valor efectivo del patrimonio de las Instituciones de Inversión Colectiva y las entidades reguladas en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, que administren y/o gestionen, incluidas las carteras cuya gestión haya delegado, pero no las carteras que esté administrando y/o gestionando por delegación, en la parte que dicho patrimonio exceda de 250 millones de euros. En ningún caso la suma exigible del capital inicial y de la cantidad adicional deberá sobrepasar los 10 millones de euros.

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 la mayor de las cantidades corresponde a la descrita en el punto b) anterior.

Adicionalmente, el artículo 102 del Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva (Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio) establece que los recursos propios (de acuerdo con el artículo 100.1.a) de dicho Reglamento), se invertirán en activos líquidos o fácilmente convertibles en efectivo a corto plazo

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en el Real Decreto 1082/2012.

#### ***i) Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19***

La aparición del SARSCoV-2 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, motivó que dicho brote vírico fuera calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, situación que estuvo vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Posteriormente, con fecha de efecto 9 de noviembre de 2020, el Gobierno de España volvió a declarar de nuevo el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 926/2020, situación que ha permanecido vigente hasta el 9 de mayo de 2021, y que ha supuesto determinadas restricciones a nivel regional, si bien las mismas, no han sido tan severas como las aplicadas durante el primer Estado de Alarma.

Adicionalmente, en diciembre de 2020, la Unión Europea aprobó la comercialización de las primeras vacunas para hacer frente al virus, iniciándose el proceso de vacunación.

Por lo que se refiere a la Sociedad, los Administradores ha continuado durante el ejercicio 2021 aplicando las medidas adoptadas en el ejercicio 2020 para garantizar la seguridad y la salud de todos los empleados, así como la continuidad de la actividad diaria de atención a sus clientes, inversores e inquilinos con la mayor normalidad posible.

Asimismo, durante el ejercicio 2021 se ha continuado gestionando activamente el impacto del virus en todos los activos bajo gestión y en patrimonio propio. Como prioridad, se continúa tomando las mayores medidas de protección de las personas en los activos gestionados por la Sociedad, en coordinación con inquilinos y proveedores. Por lo que se refiere al impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad y de los vehículos gestionados, se continúa monitorizando activamente la evolución de los ingresos efectiva y esperada, los grados de flexibilidad para contener y reducir los gastos y las condiciones de las financiaciones existentes, en su caso. En este sentido, el impacto de la actual situación de crisis sanitaria sobre la Sociedad y el patrimonio de las sociedades que gestiona ha sido reducido.

#### ***j) Hechos posteriores***

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2021 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 2021 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 1/2021, de 25 de marzo, de la CNMV y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007:

### **a) Participaciones**

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

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

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

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

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

#### *i. Definición*

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

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

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

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

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

- Tesorería: saldos en efectivo y, en su caso, saldos deudores con disponibilidad inmediata en el Banco de España y otros bancos centrales.
- Créditos a intermediarios financieros o particulares: Incluye, en su caso, cuentas y depósitos a la vista y a plazo, comisiones pendientes de cobro, adquisiciones temporales de activos (operaciones simultáneas) y saldos deudores con empresas del Grupo al que, en su caso, pertenece la Sociedad. Cada uno de los activos incluidos se desglosan en el balance según su naturaleza, incluyéndose, en su caso, los intereses devengados y no vencidos y las provisiones por deterioro de valor de créditos en el epígrafe "Ajustes por valoración". La totalidad de estos activos se incluyen, a efectos de su valoración, en la categoría de "Activos financieros a coste amortizado".
- Acciones y participaciones:
  - Acciones y participaciones en cartera interior/externa: incluye, en su caso, instrumentos financieros emitidos por otras entidades, tales como acciones y cuotas participativas o participación en fondos y sociedades de inversión colectiva, que tienen la naturaleza de instrumentos de capital para el emisor, salvo que se trate de participaciones en entidades dependientes, multigrupo y asociadas. La totalidad de estos activos se incluyen, en su caso, a efectos de su valoración, en las categorías de "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias" y/o "Activos financieros a coste".
  - Participaciones: incluye, en su caso, las inversiones de la Sociedad en empresas dependientes, multigrupo o asociadas, descritas en la Nota 2.a. A efectos de su valoración, la totalidad de estos activos se incluyen en la categoría de "Activos financieros a coste".

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones

contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

- b. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría, en su caso, las siguientes inversiones:
- a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas;
  - b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones;
  - c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado;
  - d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares;
  - e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente;
  - f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría (Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias) pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

#### *Valoración inicial*

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

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

#### *Valoración posterior*

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

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

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

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

#### *ii. Valoración de los pasivos financieros*

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

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

#### *Valoración inicial*

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

#### *Valoración posterior*

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

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

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

Sin perjuicio de lo descrito en la Nota 2.g. para las cesiones temporales de activos, durante el ejercicio 2021, la Sociedad no ha realizado transferencias de instrumentos financieros que no hayan supuesto la baja de los mismos del balance.

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

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

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

##### *Deterioro*

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

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



que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **h) Activo material**

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

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

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

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

	Años de Vida Útil
Mobiliario e instalaciones	4
Equipos informáticos	4

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

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

La Sociedad reconoce contablemente, en su caso, cualquier pérdida (o recuperación) que haya podido producirse en el valor registrado de activos materiales con origen en su deterioro, utilizando el capítulo "Pérdidas por Deterioro del Resto de Activos – Activos Materiales" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Al 31 de diciembre de 2021 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 2021, los activos intangibles de la Sociedad son de vida útil definida y corresponden a aplicaciones informáticas adquiridas a título oneroso y al activo intangible generado por la asignación del contrato de gestión de Lazora por parte de Azora Capital (véase Nota 1.a). Al menos al final del ejercicio se procede a revisar la vida útil estimada, el valor residual y método de amortización de los elementos del inmovilizado intangible, de cara a detectar cambios significativos en los mismos que, de producirse, se ajustarán mediante la correspondiente corrección del cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de ejercicios futuros de la dotación a su amortización en virtud de las nuevas vidas útiles.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***l) Provisiones y contingencias***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Las comisiones procedentes de la actividad de gestión y administración de Instituciones de Inversión Colectiva y de sociedades inmobiliarias, 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 periodo de ejecución de dichos servicios.

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

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

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

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

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

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

**o) Compromisos por pensiones**

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

**p) Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad tiene la obligación de indemnizar a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Durante los ejercicios 2021 y 2020 las indemnizaciones por despido llevadas a cabo por la Sociedad han ascendido a 8 miles de euros y 39 miles de euros, respectivamente, registrados en el capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En opinión de los Administradores de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2021 no existían razones que hicieran necesaria la contabilización de una provisión adicional por este concepto a dicha fecha.

**q) Impuesto sobre Beneficios**

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal con el Grupo Tributario del que es sociedad dominante Azora Capital (véase Nota 14). La política del Grupo, en relación con la distribución del Impuesto sobre Sociedades consolidado, consiste en, una vez liquidado el Impuesto sobre Sociedades consolidado por parte de la matriz fiscal, repercutir a las diferentes sociedades que conforman dicho

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

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

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

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

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

Por tanto, en estos estados se presentan:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en "moneda extranjera". Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no ha mantenido saldos en moneda extranjera.

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

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

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

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

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

La propuesta de distribución de los resultados positivos correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 fue aprobada por decisión del Accionista Único el 23 de junio de 2021.

La propuesta de distribución del beneficio de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2021, que su Consejo de Administración propondrá a su Accionista Único para su aprobación, se muestra a continuación:

	Miles de euros
A reservas voluntarias	675
A dividendo a cuenta	8.000
A dividendo complementario	2.500
<b>Beneficio neto de la Sociedad</b>	<b>11.175</b>

Durante el ejercicio 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado repartir un dividendo a cuenta en la reunión celebrada el 16 de diciembre de 2021 por importe de 8.000 miles de euros, que figura registrado en el epígrafe "Menos: Dividendos y Retribuciones" del Patrimonio neto del balance al 31 de diciembre de 2021. Dicho importe se encontraba totalmente desembolsado al cierre del ejercicio 2021.

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

	Miles de Euros
	16/12/2021
<b>Beneficio antes de impuestos:</b>	<b>11.693</b>
Previsión Impuesto de Sociedades	(2.338)
<b>Beneficio después de Impuestos:</b>	<b>9.355</b>
Dotación a reserva legal	-
<b>Cantidad máxima a distribuir</b>	<b>9.355</b>
<b>Cantidad propuesta a distribuir</b>	<b>8.000</b>
Previsión de tesorería del periodo comprendido 17 de diciembre de 2021 y 16 de diciembre de 2022:	
Saldos de tesorería al 17 de diciembre de 2021	6.481
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	11.373
- Cobros proyectados	27.409
- Pagos proyectados	(16.036)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-
Pago dividendo a cuenta propuesto a distribuir	(8.000)
<b>Saldo de tesorería proyectada al 16 de diciembre de 2022</b>	<b>9.854</b>



## b) Beneficio por acción

### i. Beneficio básico por acción

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

De acuerdo con ello:

	Miles de euros	
	2021	2020
Resultado neto del ejercicio	11.175	2.060
Número medio ponderado de acciones en circulación (Nota 13)	2.000	2.000
Beneficio básico por acción (euros/acción)	5,59	1,03

### 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 2021 no existían acciones ordinarias con efecto dilusivo.

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

Las remuneraciones percibidas por los miembros de Consejo de Administración durante el ejercicio 2021 ascienden a 80 miles de euros (80 miles de euros durante el ejercicio 2020), registradas en el capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tenía concedidos anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a los miembros actuales o anteriores del Consejo de Administración compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida o de responsabilidad civil.

El Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y 2020 está formado por 2 mujeres y 2 hombres.

La Alta Dirección de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y 2020 está formada por 2 mujeres y 4 hombres.

Las retribuciones percibidas por los mismos, en sus funciones de Alta Dirección de la Sociedad durante los ejercicios 2021 y 2020 clasificadas por conceptos son las siguientes:

### Ejercicio 2021

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

## Ejercicio 2020

	Nº Personas	Miles de Euros					
		Retribuciones Fijas y Variables	Dietas	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Alta Dirección	6	1.749	-	-	-	-	-

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

En los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad no ha satisfecho importe alguno por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores, el cual ha sido satisfecho por Azora Capital. El importe satisfecho por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2021 ha ascendido a 55 miles de euros (40 miles de euros en el ejercicio 2020).

### 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 2021, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ni sus personas vinculadas han comunicado a la Sociedad que hayan desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

## 5. Tesorería

El desglose del saldo de este capítulo del activo del balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Caja	-	1
	-	1

## 6. Acciones y participaciones en cartera interior

### a) Desglose

La composición de los saldos de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020, atendiendo a la clasificación, cotización, moneda y naturaleza se indica a continuación:

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Clasificación:</b>		
Acciones y participaciones en cartera interior	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Cotización:</b>		
No cotizados	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Moneda:</b>		
Miles de euros	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Naturaleza:</b>		
Acciones del Fondo de Garantía de Inversiones, S.A.	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

#### b) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a los saldos de este epígrafe.

### 7. Crédito a intermediarios financieros o particulares

#### a) Desglose

La composición de los saldos de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020, atendiendo a la clasificación, naturaleza y moneda de las operaciones se indica a continuación:

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Clasificación:</b>		
Inversiones crediticias	7.474	6.252
	<b>7.474</b>	<b>6.252</b>
<b>Naturaleza:</b>		
Depósitos a la vista	6.265	4.811
Deudores por comisiones pendientes	1.209	1.441
	<b>7.474</b>	<b>6.252</b>
<b>Moneda:</b>		
Miles de euros	7.474	6.252
	<b>7.474</b>	<b>6.252</b>

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

El epígrafe "Deudores por comisiones pendientes" recoge el importe de las comisiones pendientes de cobro por la actividad de gestión de la Sociedad al cierre del ejercicio 2021 por importe de 1.192 miles de euros (véanse Notas 18 y 21), cuentas por cobrar con Azora Capital y Azzam Vivienda, S.L.U. (en adelante "Azzam Vivienda") por importe de 5 y 10 miles de euros respectivamente (véase Nota 18) y otras cuentas por cobrar por importe de 2 miles de euros. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la totalidad de las comisiones pendientes de cobro mencionadas anteriormente han sido cobradas.

Durante el ejercicio 2021 no se han devengado intereses correspondientes a determinadas cuentas a la vista. En el ejercicio 2020 se devengaron intereses negativos de mercado correspondientes a determinadas cuentas a la vista por importe de 10 miles de euros (véase Nota 20).

### **b) Pérdidas por deterioro**

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a los saldos de este epígrafe.

## **8. Participaciones**

La composición del saldo de este capítulo del activo del balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponde a la participación en la entidad asociada Encasa Cibeles, S.L. (en adelante, "Encasa") y Lazora Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (en adelante "Lazora").

El movimiento que se ha producido durante el ejercicio 2021 y 2020, en el saldo de este capítulo del activo del balance es el siguiente:

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros					
		Saldo al 31-12-2019	Adiciones/ Retiros	31-12-2020	Adiciones	Retiros	Saldo al 31-12-2021
Encasa	0,28%	450	-	450	-	(133)	317
Lazora	0,36%	-	-	-	3.408	-	3.408
<b>TOTAL</b>		<b>450</b>	<b>-</b>	<b>450</b>	<b>3.408</b>	<b>(133)</b>	<b>3.725</b>

- Tal y como se indica en la Nota 21, como consecuencia del honorario de incentivo devengando en el ejercicio 2021 por parte de Lazora, con fecha 15 de diciembre de 2021 los accionistas de Lazora aprobaron en su Junta General de Accionistas una ampliación de capital social mediante aportación no dineraria por importe de 3.408 miles de euros que ha sido íntegramente suscrita por la Sociedad como contraprestación del 50% del citado honorario de incentivo.
- Con fecha 22 de diciembre de 2021, los accionistas de Encasa aprobaron en su Junta General de Accionistas el reparto de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición correspondientes a prima de emisión el cual supuso una disminución de la participación de 133 miles de euros.

### **Encasa**

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

Dicha sociedad no cotiza en bolsa.

### **Lazora**

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

Dicha sociedad no cotiza en bolsa.

La información más significativa relacionada con las entidades asociadas al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

## Ejercicio 2021

	% Participación	Miles de euros				Valor en Libros
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	
Encasa <sup>(1)</sup>	0,28	21.273	(3.414)	100.468	118.327	317
Lazora <sup>(2)</sup>	0,36	387.766	(2.241)	493.778	883.785	3.408

<sup>(1)</sup> Sociedad auditada por PriceWaterhouseCoopers.

<sup>(2)</sup> Sociedad auditada por Deloitte S.L.

## Ejercicio 2020

	% Participación	Miles de euros				Valor en Libros
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	
Encasa <sup>(1)</sup>	0,28	21.273	(4.674)	152.142	168.741	450

<sup>(1)</sup> Sociedad auditada por PriceWaterhouseCoopers.

En relación con Encasa, durante los ejercicios 2020 y 2021 devinieron firmes diversas sentencias (las "Sentencias") que confirmaban la anulación de la resolución de la Dirección Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid (el "IVIMA") de 29 de agosto de 2013, rectificada por otra de fecha 11 de octubre de 2013, por la que se acordó adjudicar el contrato de enajenación de 32 promociones de viviendas en arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, con sus garajes, trasteros y locales (el "Acuerdo de Adjudicación"), contrato que fue formalizado en fecha 25 de octubre de 2013 entre el IVIMA y Encasa (el "Contrato de Compraventa").

En ejecución de la primera de esas sentencias (la Sentencia 118/2018, 21 de mayo de 2018, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid en el Procedimiento Ordinario nº 560/2013) el JCA 29 ha determinado cómo ha de darse cumplimiento a su fallo, mediante los Autos 19/21 y 20/21, de 1 de febrero de 2021 (confirmados en apelación por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid) y su Auto 96/2021, de 4 de junio de 2021. En estos Autos de ejecución, el JCA 29 confirmó que la anulación del Acuerdo de Adjudicación conlleva la obligación de Encasa de devolver a la Agencia de Vivienda Social (la "AVS") los inmuebles que fueron objeto del Contrato de Compraventa, salvo en el caso de aquellos inmuebles que fueron enajenados por Encasa a terceros protegidos por la buena fe registral, quienes se mantienen como propietarios.

Como las Sentencias han confirmado que la anulación del Acuerdo de Adjudicación se ha producido por un vicio procedimental únicamente imputable a la Administración, Encasa se encuentra facultada para ejercitar acciones legales y judiciales contra la AVS, como hizo, por un lado, mediante una demanda civil presentada el 15 de octubre de 2020 ante los órganos judiciales del orden jurisdiccional civil (esta reclamación ha sido inadmitida a trámite) y, por otro, mediante la interposición de una reclamación administrativa, directamente ante la AVS, el 2 de marzo de 2021 (actualmente en tramitación).

El 27 de septiembre de 2021, la AVS inició un procedimiento administrativo en el que (i) requirió a Encasa para que le hiciese entrega de las 1.720 viviendas que permanecían en su poder; y (ii) estimó preliminarmente en 107.622 miles de euros el montante de la compensación a entregar a Encasa en concepto de restitución de prestaciones, sin perjuicio de los intereses que pudieran devengarse desde la fecha de entrega efectiva de los inmuebles a la AVS y hasta la fecha de pago a Encasa, y "con independencia de la reclamación de indemnización de daños y perjuicios que en su caso pudiera interponerse" por Encasa frente a la AVS.

Como consecuencia de ello, con fecha 28 de septiembre de 2021, Encasa hizo entrega a la AVS de las 1.721 viviendas y de 5 garajes libres no vinculados a las mismas que todavía permanecían en su poder (esto es, 1 vivienda y 5 garajes más de las requeridas por la AVS) y formuló alegaciones ante la AVS solicitando que le fuera abonada una compensación conforme a Derecho, remitiéndose a estos efectos a la reclamación administrativa presentada ante la AVS el 2 de marzo de 2021. Dicho procedimiento todavía se encuentra en tramitación en la AVS (que ha incrementado a 107.700 miles de euros el importe de la compensación, al incorporar la vivienda pendiente de computar).

Finalmente, el JCA 29 ha acordado (i) que, para las fincas que no fueron transmitidas por Encasa a terceras personas durante la vigencia del Contrato de Compraventa, la AVS y Encasa otorguen escritura pública notarial mediante la que presten su consentimiento expreso a la cancelación de la inscripción registral del Contrato de Compraventa y a la reinscripción a favor de la AVS de tales fincas; y (ii) que, para las fincas que sí fueron transmitidas por Encasa a adquirentes de buena fe, se levanten las anotaciones registrales marginales de la Sentencia 118/2018. Esta situación de los Registros no tiene ningún impacto en la titularidad de los inmuebles, que pertenecen a AVS o a aquellos terceros de buena fe que los adquirieron.

Para determinar la existencia de deterioro de valor de las participaciones en empresas asociadas, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del patrimonio neto de la sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha. En este sentido, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no ha registrado deterioro alguno en el valor de las participaciones en empresas asociadas.

## **9. Inmovilizado material – De uso propio**

La composición del saldo de este capítulo del activo del balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como el movimiento que se ha producido en el mismo durante el ejercicio, ha sido el siguiente:

### *Ejercicio 2021*

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

Ejercicio 2020

	Miles de euros		
	Mobiliario	Equipos Informáticos	Total
<b>Coste:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	79	65	144
Adiciones	1	23	24
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>80</b>	<b>88</b>	<b>168</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(65)	(49)	(114)
Dotaciones	(2)	(9)	(11)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>(67)</b>	<b>(58)</b>	<b>(125)</b>
<b>Activo material neto:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>30</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>13</b>	<b>30</b>	<b>43</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados y en uso por importe de 96 miles de euros (93 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). A su vez, durante el ejercicio 2021 y 2020, no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a este capítulo del balance del activo de la Sociedad.

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

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad no tenía compromisos de adquisición de inmovilizado material.

### **10. Activos intangibles – Otros activos intangibles**

El movimiento que se ha producido durante el ejercicio 2021 y 2020, en el saldo de este capítulo del activo del balance es el siguiente:

Ejercicio 2021

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

## Ejercicio 2020

	Miles de euros		
	Contrato de Gestión	Aplicaciones Informáticas	Total
<b>Coste:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	15.000	73	15.073
Adiciones	-	43	43
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>15.000</b>	<b>116</b>	<b>15.116</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(11.736)	(34)	(11.770)
Dotaciones	(886)	(18)	(904)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>(12.622)</b>	<b>(52)</b>	<b>(12.674)</b>
<b>Activo intangible neto:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>3.264</b>	<b>39</b>	<b>3.303</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>2.378</b>	<b>64</b>	<b>2.442</b>

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

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

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

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

Los flujos de caja resultantes de la gestión del proyecto han sido descontados a una tasa razonable de riesgo financiero y de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que la sensibilidad del test permite desviaciones lo suficientemente importantes como para no identificar deterioro de valor alguno en el ejercicio 2021.

Al 31 de diciembre de 2021, existen activos intangibles totalmente amortizados y en uso por importe de 31 miles de euros (27 miles de euros por este concepto a 31 de diciembre de 2020). A su vez, durante el ejercicio 2021 y 2020, no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro que afecten a este capítulo del balance del activo de la Sociedad.

### **11. Periodificaciones y otros activos**

La composición del saldo de estos capítulos del activo del balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:



	Miles de euros	
	2021	2020
<i>Periodificaciones-</i> Gastos anticipados	59	50
<i>Otros activos-</i> Fianza alquiler oficinas	-	16
	<b>59</b>	<b>66</b>

La cuenta "Gastos anticipados" a 31 de diciembre de 2021 y 2020 del detalle anterior incluye, entre otros, las periodificaciones de las primas de seguros.

## **12. Deudas con intermediarios financieros o particulares**

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance, atendiendo a los criterios de clasificación y naturaleza, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se indica a continuación:

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Clasificación:</b> Pasivos financieros a coste amortizado	3.134	2.683
	<b>3.134</b>	<b>2.683</b>
<b>Naturaleza:</b> Acreedores empresas del Grupo (Notas 14 y 18)	975	832
Acreedores por prestación de servicios	61	106
Remuneraciones pendientes de pago al personal (Nota 23)	2.098	1.745
	<b>3.134</b>	<b>2.683</b>

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, el saldo del capítulo "Acreedores empresas del Grupo" recogía, principalmente, la deuda a corto plazo con la sociedad dominante del grupo de consolidación fiscal, Azora Capital, por importe de 732 y 686 miles de euros, respectivamente, surgidos a consecuencia de la integración en Régimen de Consolidación Fiscal de los resultados fiscales individuales aportados por la Sociedad (véase Nota 14).

## **13. Capital escriturado**

### **Capital**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital social de la Sociedad está compuesto por 2.000.000 de acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos políticos y económicos, no existiendo restricciones estatutarias para su transmisibilidad y, asimismo, no cotizando en Bolsa.

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 1, al 31 de diciembre de 2021 el Accionista Único de la Sociedad es Azora Capital por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad tiene carácter de "Sociedad Anónima Unipersonal".

Al 31 de diciembre de 2021, 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 cierre del ejercicio 2021 la Sociedad mantenía un contrato de refacturación de costes y servicios con Azora Capital y contratos de prestación de determinados servicios corporativos con Azora Capital y Azzam Vivienda (véase Nota 18).

## Reservas

La composición del saldo de este capítulo del balance, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se muestra a continuación:

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Reservas:</b>		
Reserva legal	400	400
Reserva voluntaria	2.979	2.919
	<b>3.379</b>	<b>3.319</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 2021 y 2020 la reserva legal está íntegramente dotada.

## **14. Situación fiscal**

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

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

Dentro de las diferentes partidas que componen la liquidación del Impuesto sobre beneficios, se establecen créditos y débitos intergrupo como consecuencia de la integración en Régimen Consolidado de los resultados fiscales individuales aportados por las diferentes sociedades que componen el Grupo Tributario, del que es sociedad dominante Azora Capital. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta un saldo de 613 y 686 miles de euros, respectivamente, en concepto de cuenta por pagar con el Grupo, que se incluye en el epígrafe "Deudas con particulares - pasivos financieros a coste amortizado" del balance (Véase Nota 12).

### *i. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas*

El saldo del capítulo "Pasivos fiscales" del pasivo del balance incluye, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

	Miles de euros	
	2021	2020
Retenciones por IRPF	1.025	89
Organismos de la Seguridad Social acreedores	62	64
Hacienda Pública, IVA devengado	58	40
	<b>1.145</b>	<b>193</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 2021 y 2020:

	Miles de euros	
	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	14.900	2.746
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>14.900</b>	<b>2.746</b>
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota íntegra	3.725	686
<b>Retenciones y cobros (pagos a cuenta)</b>	<b>(2.993)</b>	<b>-</b>
<b>Cuota a pagar/(devolver) del ejercicio</b>	<b>732</b>	<b>686</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 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	14.900	2.746
Diferencia permanente	-	-
Cuota al 25%	3.725	686
<b>Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>3.725</b>	<b>686</b>

iv. Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades, correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020, se muestra a continuación:

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Impuesto corriente:</b>		
Por operaciones continuadas	3.725	686
<b>Impuesto diferido:</b>		
Por operaciones continuadas	-	-
<b>Total gasto por impuesto</b>	<b>3.725</b>	<b>686</b>

#### *v. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras*

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

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

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

## **15. Gestión del riesgo**

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

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

### **Exposición al riesgo**

Tal y como se indica en la Nota 1-h, de acuerdo con lo indicado en el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio la Sociedad tiene que mantener y cumplir, respectivamente, unos Recursos propios mínimos y Coeficientes de inversión y de diversificación determinados. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad mantenía los Recursos propios mínimos y cumplía los Coeficientes de inversión y diversificación indicados en dicho Real Decreto.

### **Riesgo de crédito**

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

A 31 de diciembre de 2021, tal y como se indica en la Nota 1-a, la Sociedad gestiona únicamente Lazora y el FCR, poniendo de manifiesto un riesgo por concentración de contrapartes. La política de la Sociedad consiste en aplicar procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro. Asimismo, la Sociedad trabaja activamente en captación de capital para el desarrollo de nuevos contratos de gestión que permita ampliar el número de vehículos gestionados en el corto plazo.

Históricamente no se han puesto de manifiesto situaciones de insolvencia.

### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo registrados en los capítulos "Tesorería" y "Crédito a intermediarios financieros-Depósitos a la vista" por importes de 6.265 y 4.811 miles de euros, respectivamente (véase Nota 7), que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

### ***Riesgo de liquidez***

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra en su balance en los capítulos "Tesorería" y "Crédito a intermediarios financieros-Depósitos a la vista". En este sentido, la política de la Sociedad es la de llevar a cabo un seguimiento continuado de la estructura de su balance por plazos de vencimiento, detectando de forma anticipada las eventuales necesidades de liquidez a corto y medio plazo, adoptando una estrategia que conceda estabilidad a las fuentes de financiación. Consecuentemente, al cierre del ejercicio 2021 se han evaluado las obligaciones financieras para los próximos doce meses conforme al presupuesto de tesorería disponible y no se prevén dificultades para atender los pasivos corrientes a su vencimiento.

### ***Riesgo de mercado***

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

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

- Factores de riesgo:

a) Tipo de interés: la Sociedad no tienen contratados instrumentos financieros que puedan verse afectados por variaciones en los tipos de interés. Asimismo, dada la situación actual de los mercados financieros en relación a los tipos de interés, la Sociedad realiza una monitorización recurrente de sus posiciones de tesorería para reducir al máximo el impacto que dicha situación pudiese generar.

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

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

### ***Riesgo operacional***

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

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

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

### ***Riesgo de sostenibilidad***

La Sociedad tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad en las decisiones o, en su caso, asesoramiento de inversión. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden ocasionar una disminución del precio de los activos subyacentes y, por tanto, afectar negativamente en su valoración. No obstante, para aquellas Instituciones de Inversión Colectiva que no se encuentran dentro de los artículos 8 o 9 del Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros, las decisiones de inversión en sus inversiones subyacentes no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.

## **16. Gestión de capital**

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

## **17. Otras cuentas de orden**

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

A continuación, se muestra la composición del saldo de dicho epígrafe, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 (véase Nota 21):

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Patrimonio neto:</b>		
Sociedades de inversión inmobiliarias- Lazora	883.785	867.620
Resto- FCR	381.679	187.468
<b>Total cuentas de orden</b>	<b>1.265.464</b>	<b>1.055.088</b>

## **18. Partes vinculadas**

El detalle de las principales saldos y operaciones con vinculadas, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
<b>Activo:</b>		
<i>Participaciones-</i>		
Lazora	3.408	-
<i>Deudores por comisiones pendientes-</i>		
FCR	1.192	1.414
Azzam Vivienda	10	5
Lazora	-	-
Azora Capital	5	11
<b>Total activo</b>	<b>4.615</b>	<b>1.430</b>
<b>Pasivo:</b>		
<i>Acreedores empresas del Grupo-</i>		
Azora Capital	963	829
Azzam Vivienda	12	3
<b>Total pasivo</b>	<b>975</b>	<b>832</b>
<b>Pérdidas y ganancias:</b>		
<i>Gastos-</i>		
Azzam Vivienda	(12)	(11)
Azora Capital	(259)	(460)
<i>Comisiones Recibidas-</i>		
FCR (véase Nota 21)	14.199	5.897
Lazora (véase Nota 21)	12.936	7.416
<b>Total pérdidas y ganancias</b>	<b>26.864</b>	<b>12.842</b>

Adicionalmente, se considera como operaciones con vinculadas el activo intangible generado por el traspaso durante el ejercicio 2013 por parte de Azora Capital del contrato de gestión de Lazora por importe de 15.000 miles de euros (véase Nota 10) así como el activo material traspasado durante el ejercicio 2013 por parte de Azora Capital por importe de 62 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021 las transacciones con Azora Capital y Azzam Vivienda se corresponden con saldos comerciales por la prestación de servicios.

## **19. Arrendamientos**

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 las cuotas de arrendamiento mínimas anuales que tiene pactadas la Sociedad como arrendataria (sin incluir otros gastos repercutidos, en su caso, como suministros, gastos de comunidad, seguridad, impuestos y similares), sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC, actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, ni el Impuesto sobre el Valor Añadido, son las siguientes:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Miles de euros	
	2021	2020
Menos de un año	209	22
Entre uno y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
	<b>209</b>	<b>22</b>

La totalidad de las cuotas por arrendamiento operativo corresponden a las refacturaciones realizadas por la Sociedad Dominante del Grupo, Azora Capital, S.L. quien es quien tiene suscrito el contrato de alquiler por el arrendamiento de sus oficinas en calle Villanueva 2 C, Escalera 1, 1º 7A, de Madrid.

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

Este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias comprende los intereses devengados durante el ejercicio 2021 y 2020 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 2021 y 2020:

	Miles de euros	
	2021	2020
Cuentas a la vista (Nota 7)	-	10
	-	<b>10</b>

Durante el ejercicio 2021 no se han devengado intereses correspondientes a determinadas cuentas a la vista. En el ejercicio 2020 se devengaron intereses negativos de mercado correspondientes a determinadas cuentas a la vista por importe de 10 miles de euros.

## **21. Comisiones recibidas**

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

Según se indica en la Nota 1.a, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad tenía encomendadas la dirección y administración de Lazora y el FCR.

Por estos servicios recurrentes la Sociedad cobra las siguientes comisiones:

### **Lazora**

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

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

### **FCR**

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



	Miles de euros		
	Patrimonio Neto (Nota 17)	Comisiones Devengadas <sup>(1)</sup>	Comisiones Pendientes de Cobro (Nota 7)
<b>Ejercicio 2021:</b>			
Sociedades gestionadas- Lazora	883.785	14.199	-
FCR	381.679	12.936	1.192
	<b>1.265.464</b>	<b>27.135</b>	<b>1.192</b>
<b>Ejercicio 2020:</b>			
Sociedades gestionadas- Témpore <sup>(2)</sup>	-	5	-
Lazora	867.620	7.416	-
FCR <sup>(3)</sup>	187.468	5.897	1.414
	<b>1.055.088</b>	<b>13.318</b>	<b>1.414</b>

(1) Tal y como se indica en la Nota 18, en los ejercicios 2021 y 2020 se considera entidades vinculadas Lazora y el FCR.

(2) Sociedad gestionada hasta 30 de noviembre de 2019 (véase Nota 1.a).

(3) La Sociedad comenzó a devengar ingresos por la gestión y representación del FCR el 9 de junio de 2020 (véase Nota 1.a).

Durante el ejercicio de 2021 y 2020, la Sociedad ha recibido ingresos principalmente por los honorarios obtenidos por los contratos de gestión de Lazora y del FCR.

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

En este sentido, y de acuerdo con los términos recogidos en el contrato de prestación de servicios de gestión corporativa e inversión entre Lazora y la Sociedad, se ha generado un honorario por este concepto de 6.816 miles de euros.

De un lado, de acuerdo lo establecido en dicho contrato, el 50% del mencionado honorario, que asciende a 3.408 miles de euros, ha sido liquidado mediante el pago en acciones de Lazora, ejecutado a través de una ampliación de capital aprobada por la Junta General de Accionistas de Lazora el 15 de diciembre de 2021 y que ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de marzo de 2022 (Véase Nota 8).

De otro lado, el 50% restante del honorario de incentivo mencionado, que asciende igualmente a 3.408 miles de euros, ha sido liquidado mediante el pago en efectivo en diciembre de 2021.

## **22. Comisiones satisfechas**

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

	Miles de euros	
	2021	2020
FCR	2.031	2.760
Témpore	-	5
	<b>2.031</b>	<b>2.765</b>

El saldo correspondiente al FCR del ejercicio 2021 y 2020 recoge los honorarios devengados por un tercero durante los ejercicios 2021 y 2020 por los servicios de comercialización y colocación para el desarrollo y la captación de nuevos inversores del Fondo.

## **23. Gastos de personal**

### **a) Composición**

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

	Miles de euros	
	2021	2020
Sueldos y salarios	7.551	5.033
Seguridad Social	650	615
Indemnizaciones (Nota 2.p)	8	39
	<b>8.209</b>	<b>5.687</b>

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 2021 y 2020, este importe se encuentra pendiente de pago, y se incluye en el saldo del capítulo "Pasivos Financieros a Coste Amortizado – Deudas con particulares" del pasivo del balance (véase Nota 12).

#### **b) Número de empleados**

El número medio de empleados de la Sociedad, durante los ejercicios 2021 y 2020, así como la distribución por categorías profesionales y por sexo, al cierre de dichos ejercicios, se muestra a continuación:

	2021			Número Medio de Empleados	2020			Número Medio de Empleados
	Empleados al Cierre del Ejercicio				Empleados al Cierre del Ejercicio			
	Mujeres	Hombres	Total		Mujeres	Hombres	Total	
Directivos	4	9	13	13	4	9	13	13
Técnicos	6	9	15	15	6	9	15	14
Administrativos	10	8	18	18	12	8	20	18
	<b>20</b>	<b>26</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>22</b>	<b>26</b>	<b>48</b>	<b>45</b>

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha tenido personas empleadas con discapacidad igual o superior al 33%.

## **24. Gastos generales**

#### **a) Desglose**

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Arrendamientos y cánones	209	59
Reparaciones y conservación	-	3
Servicios profesionales independientes	500	667
Primas de seguros	138	77
Servicios bancarios y similares	9	6
Publicidad, propaganda y RR.PP.	23	18
Suministros y mantenimiento	4	20
Otros servicios	2	105
	<b>885</b>	<b>955</b>

#### **b) Otra información**

Incluido en el epígrafe "Servicios de Profesionales Independientes", se recogen los honorarios satisfechos por la Sociedad a su auditor en concepto de auditoría del ejercicio 2021 y 2020, que han ascendido a 13 y 10 miles euros, respectivamente.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 se han prestado servicios distintos de auditoría por parte del auditor o entidades vinculadas al mismo por importe de 2 miles de euros (35 miles de euros en el ejercicio 2020).

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

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

	Días	
	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	17,83	16,24
Ratio de operaciones pagadas	17,73	16,27
Ratio de operaciones pendientes de pago	27,92	28,48

	Miles de Euros	
	2021	2020
Total pagos realizados	3.344	4.616
Total pagos pendientes	34	9

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2021 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días. El plazo de pago indicado anteriormente podrá ser ampliado mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días.

**d) Información sobre medio ambiente**

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

**25. Información sobre el Servicio de Atención al cliente**

En virtud de la Orden del Ministerio de Economía 734/2004 (de 11 de marzo) sobre departamentos y servicios de atención al cliente y el defensor del cliente de las entidades financieras que desarrolla la

Ley 44/2002 (de 22 de noviembre) de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, la Sociedad tiene creado el Departamento de Atención al Cliente y ha establecido un Reglamento, que regula de forma sistemática y completa el funcionamiento de dicho Departamento, asegurando el fácil acceso por parte de los clientes al sistema de reclamación, así como una ágil tramitación y resolución de las quejas o reclamaciones interpuestas por aquellos.

El Departamento de Atención al Cliente ha presentado al Consejo de Administración de la Sociedad que formula estas cuentas anuales un informe explicativo sobre el desarrollo de su función durante el ejercicio 2021. En dicho informe se indica que a lo largo del ejercicio 2021 no se han producido reclamaciones de clientes.

## **26. Hechos posteriores**

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2021 no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en estas notas de esta memoria.

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

Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2021

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

El ejercicio 2021 ha estado marcado por la recuperación y gestión de la crisis sanitaria provocada por el coronavirus (Covid-19), generando una caída del producto interior bruto de España del 10,8% en 2020 y una recuperación del 5,2% en 2021 (INE).

Para 2022 se preveía una recuperación de la actividad económica, con un crecimiento del 5,4% que hubiera permitido cerrar el año en niveles similares a los registrados previamente al estallido de la crisis sanitaria antes mencionada. No obstante, el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania ha tenido consecuencias en los mercados financieros globales, generando inflación impulsada por la oferta debido a la subida de los precios de ciertas materias primas. Dada la consecuente incertidumbre financiera y geopolítica, el BCE ha corregido el pronóstico hasta situar el crecimiento en un 3,7% para 2022 y 2,8% para 2023.

Desde una perspectiva más amplia, el pronóstico del BCE para la eurozona depende de la evolución del conflicto bélico antes mencionado. Aun asumiendo el peor escenario posible (escenario "severo"), el BCE prevé que el impacto negativo en la economía sea superado en 2024 debido al progreso del crecimiento.

Los tres pilares sobre los que se sustentará el crecimiento en 2022 serán:

- La recuperación del mercado laboral.
- La recuperación del consumo privado a lo largo de 2022.
- El impulso proporcionado por los Fondos Europeos NGEU.

Respecto al mercado inmobiliario, España acumula cada vez más inversión en la gestión y promoción de activos residenciales dedicados al arrendamiento. La inversión total del sector inmobiliario a cierre de 2021 representó un incremento de un 33% respecto al año anterior, alcanzando en torno a los 12.000 millones de euros. El volumen de inversión en residencial de alquiler, BTR ("Build to Rent") y PRS (Private Rented Sector"), en 2021 alcanzó los 2.100 millones de euros, un 5% más que en 2020.

Los ya mencionados Fondos Europeos NGEU representan una oportunidad para relanzar el sector y fomentar la recuperación y transformación del modelo. Gracias a estas ayudas, el gobierno prevé rehabilitar hasta 500.000 viviendas entre 2021 y 2023 con la intención de mejorar su eficiencia energética. De igual modo, los presupuestos del Estado de 2021 recogen un notable incremento de la dotación destinada a aumentar el parque de vivienda social en alquiler para paliar las dificultades de los grupos de población más vulnerables para acceder a alquileres.

España se consolida como un destino de inversión clave. España será en 2022 uno de los más destacados en Europa con inversiones alrededor de los 7.500 millones de euros. La inversión continuará incrementándose, y los activos residenciales se mantendrán como uno de los activos de mayor peso en las carteras y como uno de los motores del sector. Asimismo, el mercado inmobiliario continúa la tendencia de crecimiento, a pesar de que el número de viviendas por hogar sigue contrayéndose a nivel global, España es una de las economías en las que este ratio alcanza mayor valor: 1,38, únicamente superada por Portugal. Se pronostica que el parque residencial se incremente en torno a 120.000 viviendas al año.

Respecto a la industria del turismo y los viajes juega un papel fundamental en la economía global, contribuyendo en 2021 aproximadamente 2,8 trillones de dólares al PIB anual, y con un tamaño mayor a las industrias de la agricultura y la minería. Durante los diez años pre-pandemia, el crecimiento del PIB

correspondiente a la industria del turismo y los viajes ha superado consistentemente al crecimiento del PIB global.

En este contexto, los viajes motivados por ocio han sido la fuerza dominante en el crecimiento y expansión de la industria del turismo y los viajes. El gasto en viajes en Europa está compuesto por un 79% destinado a gasto en viajes de ocio, mientras el restante 21% está destinado a gasto en viajes de negocio. Este dato compara contra un 70% y 30% respectivamente en Estados Unidos.

El fuerte crecimiento experimentado en esta industria y, en concreto, en los viajes de ocio, es el resultado de numerosos factores en la sociedad de hoy. Estos factores incluyen, entre otros, los siguientes: (i) el cambio en el comportamiento de gasto; (ii) avances en la tecnología; (iii) proliferación de aerolíneas de bajo coste; (iv) factores culturales; (v) experiencia del viaje de ocio como irremplazable; (vi) nueva generación de millennials, buscando nuevas experiencias; y (vii) el envejecimiento de la población.

No obstante, a pesar de este contexto favorable, el sector hotelero ha sido uno de los más afectados por la pandemia de Covid-19. Durante el periodo inicial de confinamiento a principios de 2020, los viajes en todo el mundo estaban prácticamente paralizados y las tasas de ocupación hotelera alcanzaron mínimos históricos. Aunque desde la segunda mitad de 2021 se han suavizado las restricciones a los viajes en todo el mundo, el camino hacia la recuperación está siendo más largo para el sector hotelero que para muchos otros sectores.

En este sentido, se espera que se recuperen en primer lugar los viajes domésticos, a lo largo del año 2022, previéndose una recuperación más temprana para aquellos viajes destinados al ocio con respecto a los de negocio. Por otro lado, la expectativa es algo más lenta para los viajes internacionales, donde la recuperación de niveles previos a la pandemia, no se espera hasta finales del año 2023, esperándose ser alcanzados antes por el segmento del ocio.

Por lo que se refiere a la Sociedad, continuará trabajando en la captación de capital para el desarrollo de nuevos contratos de gestión que permita ampliar el número de vehículos gestionados en el corto plazo, así como la ejecución de los planes de negocio de los vehículos actualmente en gestión.

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

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha registrado unos ingresos por comisiones percibidas de 27.135 miles de euros y un resultado de explotación de 14.900 miles euros; el resultado neto del ejercicio se ha situado en 11.175 miles de euros. En el balance de situación, el total activo asciende a 12.833 miles de euros y los fondos propios a 8.554 miles de euros.

### **Evolución previsible de la entidad**

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad concentrará su actividad en el desarrollo de los contratos de gestión con Lazora y el FCR (véase Nota 1-a de la memoria adjunta) así como en continuar trabajando en la captación de capital para el desarrollo de nuevos contratos de gestión que permita ampliar el número de vehículos gestionados.

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

### **Actividades de Investigación y Desarrollo**

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

### **Adquisición de acciones propias**

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad no había realizado operaciones con acciones propias.

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

Véase Nota 24.c de la memoria adjunta.

**Hechos posteriores al cierre del ejercicio**

Véase Nota 26 de la memoria adjunta.

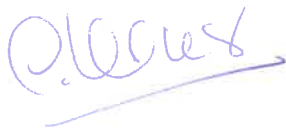
**Riesgos e incertidumbres**

Los riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad son los inherentes al sector en el que ésta opera, y han sido descritos en la Nota 15 de las presentes cuentas anuales. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos los mecanismos de control necesarios para poder mitigar dichos riesgos e incertidumbres asociadas al negocio.

## Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

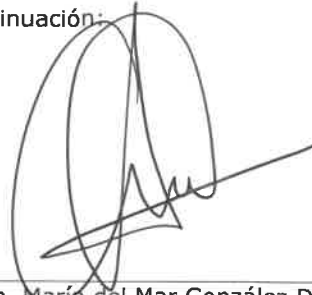
En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U., formuló con fecha 22 de marzo de 2022 las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado 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 2021, extendidas en 47 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por la Vicesecretaria del Consejo.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:



---

Baztán Consultores, S.L.  
(Presidente. Representada por Dña. M<sup>a</sup>  
Concepción Osácar Garaicoechea)



---

Dña. María del Mar González Díez  
Consejera



---

D. Ismael Picón García de Leániz  
Consejero



---

D. Juan Ramón Güell Cancela  
Consejero



---

Dña. María Izaskun Ortiz Romero  
Vicesecretaria no Consejera