

## Información Mercantil interactiva de los Registros Mercantiles de España

### Registro Mercantil de MADRID

Expedida el día: 18/03/2024 a las 21:25 horas.

Para cualquier consulta respecto a la petición que acaba de realizar recuerde el número de solicitud asignado:  
Nº Solicitud: **H25MQ80F**

#### Datos generales

[Índice](#)

Denominación:	AZORA CAPITAL SOCIEDAD LIMITADA
Inicio de operaciones:	07/06/2006
Domicilio social:	C/ VILLANUEVA 2B - ESCALERA 1 PLANTA SM MADRID 28-MADRID
Duración:	Indefinida
N.I.F.:	B84777465 EUID: ES28065.080564930
Código LEI:	9598009BMMLT3UC4ER08
Datos registrales:	Hoja M-415362 Tomo 23756 Folio 224
Objeto social:	(a) La tenencia de toda clase de valores mobiliarios de todo tipo de sociedades, y la administración por cuenta propia de valores, títulos y participaciones en toda clase de entidades. (b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. (c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades. (d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. (e) La prestación de forma directa, a sociedades participadas o no, de servicios de gestión, asesoramiento, asistencia técnica y otros similares, que guarden relación con la administración de dichas sociedades, con su estructura de capital o financiera, su estrategia industrial, o con sus procesos productivos o de comercialización, incluyendo en materia de fusiones y adquisiciones de empresas. (f) la adquisición y promoción de bienes

inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento o disfrute. (g) Inversión en instrumentos de deuda, otorgar o conceder préstamos o créditos, ya sea con garantía hipotecaria o no, a toda clase de personas o entidades y la financiación de operaciones comerciales. (h) La investigación, estudio y planeamiento de proyectos de inversión y de organización de empresas, así como la creación, promoción, fomento y desarrollo de empresas industriales, comerciales o de servicios. Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, incluyendo actividades de urbanización de terrenos y construcción de inmuebles, en cualquier forma o bajo cualquier título, así como la adquisición, tenencia, participación, cesión o disposición de instrumentos de deuda en forma de deuda privilegiada, ordinaria o subordinada, con o sin garantía hipotecaria, de todo tipo de sociedades y, en particular, de sociedades con objeto idéntico o análogo. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la SPA3016640/3 1595250005 titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo. 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.

C.N.A.E.: 6832 - Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria  
Estructura del órgano: Consejo de administración  
Último depósito contable: 2022

### **Asientos de presentación vigentes**

[Índice](#)

Existen asientos de presentación vigentes

### **Situaciones especiales**

[Índice](#)



# CERTIFICACIÓN DE LA HUELLA DIGITAL

H

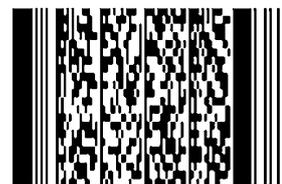
SOCIEDAD:	AZORA CAPITAL S.L.	NIF:	B84777465
DOMICILIO SOCIAL:	CL SERRANO 30 2		
MUNICIPIO:	MADRID	PROVINCIA:	MADRID
EJERCICIO:	2021		

## NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE EXPIDEN LA CERTIFICACIÓN

FRANCISCO FELIX RODRIGUEZ MAGDALENO  
JUAN ANTONIO DEL RIVERO BERMEJO  
S.L. HERMANOS BECQUER 10  
BAZTAN CONSULTORES S.L  
OFFICIO-1 SL  
ELIAS EMTANIOS ESBER KASSIS

LAS PERSONAS ARRIBA INDICADAS CERTIFICAN QUE EL DEPÓSITO DIGITAL GENERA LA HUELLA DIGITAL SIGUIENTE:

XeSIKbz1RM0ddfot0FaJOFG6w19ZRNBZG251jTA7Hc0=



Doña María Izaskun Ortiz Romero, en su condición de Vicesecretaria no Consejera del Consejo de Administración de Azora Capital, S.L., sociedad con domicilio en Madrid, Calle Villanueva 2B, Escalera 1, Planta SM, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 23.756, Folio 224, Hoja M-415.362, y con Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) B-84777465 (la *Sociedad*),

#### CERTIFICA

- I. Que, en fecha 27 de junio de 2022, siendo las 18:00 horas, en el domicilio social de la Sociedad, estando presentes o debidamente representados todos los Socios de la Sociedad, es decir, HERMANOS BÉCQUER 10, S.L., BAZTÁN CONSULTORES, S.L. Y CANEPA IBERIA HOLDINGS, S.A.R.L., se celebró la Junta General Ordinaria y Universal de Socios de la Sociedad.
- II. Que se formó la lista de asistentes figurando al comienzo de la propia Acta y de la que se derivó la asistencia de la totalidad de los Socios de la Sociedad, titulares, en conjunto, del 100% del capital social. Dicha lista de asistentes fue firmada por la totalidad de los Socios.
- III. Que, por acuerdo unánime de los presentes, actuó como Presidenta de la reunión, la Presidenta del Consejo de Administración de la Sociedad, BAZTÁN CONSULTORES, S.L. (representante permanente Dña. María Concepción Osácar Garaicoechea), y como Secretaria, la Secretaria no Consejera del Consejo de Administración de la Sociedad, Dña. María Luisa Vara García.
- IV. Que, tras las oportunas deliberaciones sobre los puntos del Orden del Día, y sin que ningún Socio manifestase su deseo de dejar constancia de su intervención por escrito, se adoptaron por unanimidad, entre otros, los acuerdos que se transcriben literalmente a continuación:

*“PRIMERO.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales, individuales y consolidadas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad.*

*La Junta General de Socios acuerda por unanimidad aprobar las cuentas anuales individuales (que comprenden el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria) así como el informe de gestión individual y las cuentas anuales consolidadas (que comprenden el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada) y el informe de gestión consolidado de Azora Capital correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 (las Cuentas Anuales de*

*f*

*Azora Capital)* las cuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión de 28 de marzo de 2022.

Se hace constar que las Cuentas Anuales de Azora Capital objeto de aprobación mediante el presente acuerdo han sido auditadas por Deloitte, S.L. quien ha emitido su informe con fecha 30 de marzo de 2022. Se adjunta como Anexo 1 a la presente Acta copia de las Cuentas Anuales de Azora Capital, acompañadas del correspondiente informe de auditoría sobre las mismas.

**SEGUNDO.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado cerrado a 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad.**

La Junta General de Socios acuerda por unanimidad aprobar la aplicación del resultado individual del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, que arroja un beneficio por importe de DOCE MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL SESENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EUROS (12.614.069,38€), de la siguiente manera:

- (a) DOCE MILLONES CUATROCIENTOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS DE EUROS (12.414.416,21€) a reserva voluntaria; y
- (b) CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS DE EUROS (199.653,17€) a resultado negativo ejercicios anteriores.

**TERCERO.- Examen y aprobación, en su caso, de la gestión del órgano de administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021.**

La Junta General de Socios acuerda por unanimidad aprobar la gestión social y la actuación llevada a cabo por el Consejo de Administración la Sociedad durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2021.

(...)

**OCTAVO.- Documentación de acuerdos y delegación de facultades.**

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración y en cualquiera de los Consejeros, en la Presidenta, en la Secretaria del Consejo o en la Vicesecretaria del Consejo, para que, cualquiera de ellos, con expresas facultades de sustitución o, cuando sea legalmente posible, de apoderamiento en favor de una o varias personas, sean o no miembros de dicho Consejo de Administración, con toda la amplitud necesaria, ejecute los acuerdos adoptados por esta Junta General de Socios, pudiendo a tal efecto:

- (a) comparecer ante Notario de su elección con el objeto de elevar a público los acuerdos adoptados en esta Junta General y, en particular, y entre otras facultades, para otorgar las escrituras

*públicas y actas notariales necesarias o convenientes a tal fin, subsanar, ratificar, interpretar o complementar lo acordado y formalizar cualquier otro documento público o privado que sea necesario o conveniente;*

- (b) solicitar, en su caso, del Registrador Mercantil la inscripción parcial de los acuerdos adoptados, si los mismos no accedieran a su inscripción total;*
- (c) realizar cuantos actos o negocios jurídicos sean necesarios o convenientes para ejecutar los acuerdos, otorgar cuantos documentos públicos o privados se estimaran necesarios o convenientes para su más plena eficacia; y*
- (d) determinar todas las demás circunstancias que fueran precisas, adoptando y ejecutando los acuerdos necesarios, publicando los anuncios y prestando las garantías que fueran pertinentes a los efectos previstos en la ley, así como formalizando los documentos precisos y cumplimentando cuantos trámites fueran oportunos, procediendo al cumplimiento de cuantos requisitos sean necesarios de acuerdo con la ley para la más plena ejecución de lo acordado por esta Junta General de Socios. “*

- V. Que entre los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria y Universal de Socios no existe ningún otro que en modo alguno pueda afectar, condicionar o restringir el contenido o alcance de los acuerdos aquí transcritos.
- VI. Que el Acta fue aprobada por unanimidad de los Socios asistentes al final de la reunión, y quedaron estampadas las firmas de las que actuaron como Secretaria de la reunión y, en prueba de visto bueno, de la Sra. Presidenta de la reunión.
- VII. Que han quedado cumplidos en relación con el acta todos los requisitos preceptuados por los artículos 97 y 99 del Reglamento del Registro Mercantil y, en relación con la Junta, los preceptuados por los artículos de la Ley de Sociedades de Capital que le son de aplicación.

#### ASIMISMO CERTIFICA

- VIII. Que se adjunta como Anexo I a la presente un ejemplar de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, las cuentas anuales individuales, comprensivas del balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria y las cuentas anuales consolidadas,

comprendidas del balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada, a las que se hace referencia en el acuerdo primero transcrito anteriormente, junto con los Informes de Gestión Individual y Consolidado, y los informes de auditoría emitidos y firmados por Deloitte, S.L., que han sido debidamente firmados por todos los miembros del Consejo de Administración.

- IX. Que las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas que se depositan fueron formuladas el 28 de marzo de 2022 y se corresponden con las auditadas.
- 
- X. Que la Sociedad no ha realizado operaciones con participaciones propias durante el ejercicio 2021, tal y como consta en el impreso normalizado relativo a la información de negocios sobre participaciones propias que se adjunta a esta certificación.
- XI. Que se adjunta a la presente como Anexo 2, la certificación de la huella digital que se ha generado para el depósito por vía telemática de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, en el que se incluye el código alfanumérico.

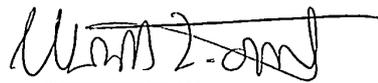
Y para que así conste, y a todos los efectos oportunos, expido esta certificación en Madrid, a 13 de julio de 2022.

Vº Bº DE LA PRESIDENTA



BAZTÁN CONSULTORES, S.L.  
Dña. María Concepción Osácar Garaicoechea

LA VICESECRETARIA NO CONSEJERA



Dª. María Izaskun Ortiz Romero

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN**

**ID**

**IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA**

Forma jurídica SA:  SL:

NIF:   Otras:

LEI:  Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social:

Domicilio social:

Municipio:   Provincia:

Código postal:   Teléfono:

Dirección de e-mail de contacto de la empresa

Pertenencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF	
Sociedad dominante directa:	<input type="text" value="01041"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01040"/>	<input type="text"/>
Sociedad dominante última del grupo:	<input type="text" value="01061"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01060"/>	<input type="text"/>

**ACTIVIDAD**

Actividad principal:   (1)

Código CNAE:   (1)

**PERSONAL ASALARIADO**

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2021 (2)	EJERCICIO 2020 (3)
FIJO (4):	<input type="text" value="04001"/> <input type="text" value="37,00"/>	<input type="text" value="37,00"/>
NO FIJO (5):	<input type="text" value="04002"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):	<input type="text" value="04010"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2021 (2)		EJERCICIO 2020 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<input type="text" value="04120"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="04121"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="04123"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

**PRESENTACIÓN DE CUENTAS**

	EJERCICIO 2021 (2)			EJERCICIO 2020 (3)		
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/>	<input type="text" value="2.021"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2.020"/>	<input type="text" value="1"/>
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/>	<input type="text" value="2.021"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>	<input type="text" value="2.020"/>	<input type="text" value="12"/>
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="text" value="01901"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

**UNIDADES**

Euros:

Miles de euros:

Millones de euros:

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.  
 (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:  
 a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.  
 b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.  
 c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.  
 (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):  
 n.º de personas contratadas x  $\frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$

# BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

**B1.1**

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B84777465</span>		<b>UNIDAD (1):</b> Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09001</td><td style="text-align: center; width: 15px;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="padding: 2px;">09002</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="padding: 2px;">09003</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>							
09002	<input type="checkbox"/>							
09003	<input type="checkbox"/>							
DENOMINACIÓN SOCIAL: AZORA CAPITAL S.L.	Espacio destinado para las firmas de los administradores							
ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (2)	EJERCICIO 2020 (3)					
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>11000</b>	271.119.059,27	288.767.865,40					
<b>I. Inmovilizado intangible</b> .....	<b>11100</b>	443.314,96	182.313,35					
1. Desarrollo .....	<b>11110</b>							
2. Concesiones .....	<b>11120</b>							
3. Patentes, licencias, marcas y similares .....	<b>11130</b>							
4. Fondo de comercio .....	<b>11140</b>							
5. Aplicaciones informáticas .....	<b>11150</b>	160.046,62	182.313,35					
6. Investigación .....	<b>11160</b>							
7. Propiedad intelectual .....	<b>11180</b>							
8. Otro inmovilizado intangible .....	<b>11170</b>	283.268,34						
<b>II. Inmovilizado material</b> .....	<b>11200</b>	1.517.931,44	12.200.857,76					
1. Terrenos y construcciones .....	<b>11210</b>		9.038.154,67					
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material .....	<b>11220</b>	359.787,70	206.557,98					
3. Inmovilizado en curso y anticipos .....	<b>11230</b>	1.158.143,74	2.956.145,11					
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b> .....	<b>11300</b>	72.417.187,27	58.469.234,60					
1. Terrenos .....	<b>11310</b>	57.395.902,47	43.738.244,70					
2. Construcciones .....	<b>11320</b>	15.021.284,80	14.730.989,90					
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> ..	<b>11400</b>	194.996.028,46	216.351.905,42					
1. Instrumentos de patrimonio .....	<b>11410</b>	173.092.675,05	187.885.552,01					
2. Créditos a empresas .....	<b>11420</b>	21.903.353,41	28.466.353,41					
3. Valores representativos de deuda .....	<b>11430</b>							
4. Derivados .....	<b>11440</b>							
5. Otros activos financieros .....	<b>11450</b>							
6. Otras inversiones .....	<b>11460</b>							
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b> .....	<b>11500</b>	1.744.597,14	1.563.554,27					
1. Instrumentos de patrimonio .....	<b>11510</b>	229.224,36	30.614,42					
2. Créditos a terceros .....	<b>11520</b>	663.123,32	741.817,07					
3. Valores representativos de deuda .....	<b>11530</b>							
4. Derivados .....	<b>11540</b>							
5. Otros activos financieros .....	<b>11550</b>	852.249,46	791.122,78					
6. Otras inversiones .....	<b>11560</b>							
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b> .....	<b>11600</b>							
<b>VII. Deudas comerciales no corrientes</b> .....	<b>11700</b>							

(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.

## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

**B1.2**

<b>NIF:</b>	B84777465	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>		
AZORA CAPITAL S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b> .....	<b>12000</b>		48.674.612,41	34.803.695,76
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	<b>12100</b>		12.465.624,25	2.900.000,00
<b>II. Existencias</b> .....	<b>12200</b>		6.596,48	26.259,68
1. Comerciales .....	<b>12210</b>			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos .....	<b>12220</b>			
a) Materias primas y otros aprovisionamientos a largo plazo .....	<b>12221</b>			
b) Materias primas y otros aprovisionamientos a corto plazo .....	<b>12222</b>			
3. Productos en curso .....	<b>12230</b>			
a) De ciclo largo de producción .....	<b>12231</b>			
b) De ciclo corto de producción .....	<b>12232</b>			
4. Productos terminados .....	<b>12240</b>			
a) De ciclo largo de producción .....	<b>12241</b>			
b) De ciclo corto de producción .....	<b>12242</b>			
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados .....	<b>12250</b>			
6. Anticipos a proveedores .....	<b>12260</b>		6.596,48	26.259,68
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b> .....	<b>12300</b>		4.489.360,88	10.687.854,70
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....	<b>12310</b>		2.388.287,50	2.287.694,94
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo .....	<b>12311</b>			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo .....	<b>12312</b>		2.388.287,50	2.287.694,94
2. Clientes empresas del grupo y asociadas .....	<b>12320</b>		600.620,43	537.169,43
3. Deudores varios .....	<b>12330</b>			
4. Personal .....	<b>12340</b>			
5. Activos por impuesto corriente .....	<b>12350</b>			
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas .....	<b>12360</b>		1.500.452,95	7.862.990,33
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos .....	<b>12370</b>			
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> ..	<b>12400</b>		978.153,72	1.022.642,09
1. Instrumentos de patrimonio .....	<b>12410</b>			
2. Créditos a empresas .....	<b>12420</b>		915.388,62	1.020.902,79
3. Valores representativos de deuda .....	<b>12430</b>			
4. Derivados .....	<b>12440</b>			
5. Otros activos financieros .....	<b>12450</b>		62.765,10	1.739,30
6. Otras inversiones .....	<b>12460</b>			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

**B1.3**

<b>NIF:</b>	B84777465			
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> AZORA CAPITAL S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b> .....	<b>12500</b>		12.108.836,06	8.218.890,12
1. Instrumentos de patrimonio .....	<b>12510</b>			
2. Créditos a empresas .....	<b>12520</b>		3.334.814,64	4.363.788,88
3. Valores representativos de deuda .....	<b>12530</b>			
4. Derivados .....	<b>12540</b>			
5. Otros activos financieros .....	<b>12550</b>		8.774.021,42	3.855.101,24
6. Otras inversiones .....	<b>12560</b>			
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>12600</b>		318.401,26	110.839,70
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b> .....	<b>12700</b>		18.307.639,76	11.837.209,47
1. Tesorería .....	<b>12710</b>		16.851.003,86	11.837.209,47
2. Otros activos líquidos equivalentes .....	<b>12720</b>		1.456.635,90	
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b> .....	<b>10000</b>		319.793.671,68	323.571.561,16
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.                  (2) Ejercicio anterior.</p>				

**BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL**

**B2.1**

NIF: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B84777465</span>				
DENOMINACIÓN SOCIAL: AZORA CAPITAL S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>20000</b>		237.413.177,68	224.620.976,10
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>21000</b>		237.413.177,68	224.620.976,10
<b>I. Capital</b>	<b>21100</b>		9.299.360,00	9.299.360,00
1. Capital escriturado	<b>21110</b>		9.299.360,00	9.299.360,00
2. (Capital no exigido)	<b>21120</b>			
<b>II. Prima de emisión</b>	<b>21200</b>		63.322.393,25	63.322.393,25
<b>III. Reservas</b>	<b>21300</b>		107.377.008,22	107.377.008,22
1. Legal y estatutarias	<b>21310</b>		1.859.872,00	1.859.872,00
2. Otras reservas	<b>21320</b>		285.124.134,86	285.124.134,86
3. Reserva de revalorización	<b>21330</b>			
4. Reserva de capitalización	<b>21350</b>		-179.606.998,64	-179.606.998,64
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>21400</b>			
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>21500</b>		-199.653,17	
1. Remanente	<b>21510</b>			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	<b>21520</b>		-199.653,17	
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b>	<b>21600</b>		45.000.000,00	45.000.000,00
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	<b>21700</b>		12.614.069,38	-199.653,17
<b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b>	<b>21800</b>			
<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto</b>	<b>21900</b>			
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b>	<b>22000</b>			
<b>I. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto</b>	<b>22100</b>			
<b>II. Operaciones de cobertura</b>	<b>22200</b>			
<b>III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta</b>	<b>22300</b>			
<b>IV. Diferencia de conversión</b>	<b>22400</b>			
<b>V. Otros</b>	<b>22500</b>			
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>23000</b>			
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>31000</b>		49.258.474,51	63.649.648,68
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>31100</b>			
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	<b>31110</b>			
2. Actuaciones medioambientales	<b>31120</b>			
3. Provisiones por reestructuración	<b>31130</b>			
4. Otras provisiones	<b>31140</b>			
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>31200</b>		28.778.343,33	32.970.715,90
1. Obligaciones y otros valores negociables	<b>31210</b>			
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.				

## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

**B2.2**

<b>NIF:</b>	B84777465			
DENOMINACIÓN SOCIAL: AZORA CAPITAL S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
2.	Deudas con entidades de crédito .....	<b>31220</b>	20.715.224,85	26.132.160,54
3.	Acreeedores por arrendamiento financiero .....	<b>31230</b>		
4.	Derivados .....	<b>31240</b>		
5.	Otros pasivos financieros .....	<b>31250</b>	8.063.118,48	6.838.555,36
<b>III.</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo ...</b>	<b>31300</b>	20.000.000,00	30.000.000,00
<b>IV.</b>	<b>Pasivos por impuesto diferido .....</b>	<b>31400</b>	480.131,18	678.932,78
<b>V.</b>	<b>Periodificaciones a largo plazo .....</b>	<b>31500</b>		
<b>VI.</b>	<b>Acreeedores comerciales no corrientes .....</b>	<b>31600</b>		
<b>VII.</b>	<b>Deuda con características especiales a largo plazo .....</b>	<b>31700</b>		
<b>C)</b>	<b>PASIVO CORRIENTE .....</b>	<b>32000</b>	33.122.019,49	35.122.804,18
<b>I.</b>	<b>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta .....</b>	<b>32100</b>	5.148.664,61	805.122,47
<b>II.</b>	<b>Provisiones a corto plazo .....</b>	<b>32200</b>	3.510.499,97	2.488.960,00
1.	Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero .....	<b>32210</b>		
2.	Otras provisiones .....	<b>32220</b>	3.510.499,97	2.488.960,00
<b>III.</b>	<b>Deudas a corto plazo .....</b>	<b>32300</b>	564.198,99	16.221.674,33
1.	Obligaciones y otros valores negociables .....	<b>32310</b>		
2.	Deudas con entidades de crédito .....	<b>32320</b>	543.474,85	756.791,42
3.	Acreeedores por arrendamiento financiero .....	<b>32330</b>		
4.	Derivados .....	<b>32340</b>		
5.	Otros pasivos financieros .....	<b>32350</b>	20.724,14	15.464.882,91
<b>IV.</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo ...</b>	<b>32400</b>	385.861,29	1.092.556,64
<b>V.</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar .....</b>	<b>32500</b>	23.511.076,42	14.506.438,58
1.	Proveedores .....	<b>32510</b>		
a)	Proveedores a largo plazo .....	<b>32511</b>		
b)	Proveedores a corto plazo .....	<b>32512</b>		
2.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas .....	<b>32520</b>	83.867,52	135.593,54
3.	Acreeedores varios .....	<b>32530</b>	12.416.901,98	6.203.108,81
4.	Personal (remuneraciones pendientes de pago) .....	<b>32540</b>		-65,10
5.	Pasivos por impuesto corriente .....	<b>32550</b>		
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas .....	<b>32560</b>	11.010.306,92	8.125.801,33
7.	Anticipos de clientes .....	<b>32570</b>		42.000,00
<b>VI.</b>	<b>Periodificaciones a corto plazo .....</b>	<b>32600</b>	1.718,21	8.052,16
<b>VII.</b>	<b>Deuda con características especiales a corto plazo .....</b>	<b>32700</b>		
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C) .....</b>		<b>30000</b>	319.793.671,68	323.571.561,16
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.                  (2) Ejercicio anterior.</p>				

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.1

<b>NIF:</b>	B84777465		
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>			
AZORA CAPITAL S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>40100</b>	21.611.283,31	12.898.389,28
a) Ventas	40110		
b) Prestaciones de servicios	40120	21.611.283,31	12.898.389,28
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding	40130		
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>40200</b>		
<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	<b>40300</b>		
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>40400</b>		
a) Consumo de mercaderías	40410		
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420		
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430		
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440		
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>40500</b>		
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510		
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520		
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>40600</b>	-14.692.678,26	-7.402.198,51
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610	-14.120.537,08	-6.854.723,60
b) Cargas sociales	40620	-572.141,18	-547.474,91
c) Provisiones	40630		
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>40700</b>	-6.323.092,76	-4.173.512,49
a) Servicios exteriores	40710	-5.553.748,63	-3.699.134,11
b) Tributos	40720	-456.126,14	-359.823,55
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730		
d) Otros gastos de gestión corriente	40740	-313.217,99	-114.554,83
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	40750		
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>40800</b>	-757.456,88	-650.235,37
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	<b>40900</b>		
<b>10. Excesos de provisiones</b>	<b>41000</b>		
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>41100</b>	638.672,52	-806.856,61
a) Deterioro y pérdidas	41110	638.672,52	-806.856,61
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120		
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades holding	41130		
<b>12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio</b>	<b>41200</b>		
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.			

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.2

NIF: B84777465		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: AZORA CAPITAL S.L.				
(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
<b>13. Otros resultados</b>	<b>41300</b>		-366.666,81	-3.396.931,59
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)</b>	<b>49100</b>		110.061,12	-3.531.345,29
<b>14. Ingresos financieros</b>	<b>41400</b>		11.409.317,64	3.860.905,81
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	<b>41410</b>		10.266.436,51	2.827.842,34
	<b>41411</b>		10.266.436,51	2.827.842,34
	<b>41412</b>			
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	<b>41420</b>		1.142.881,13	1.033.063,47
	<b>41421</b>		581.917,29	375.984,76
	<b>41422</b>		560.963,84	657.078,71
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	<b>41430</b>			
<b>15. Gastos financieros</b>	<b>41500</b>		-1.239.116,07	-1.581.682,43
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	<b>41510</b>		-728.925,79	-920.876,82
b) Por deudas con terceros	<b>41520</b>		-510.190,28	-660.805,61
c) Por actualización de provisiones	<b>41530</b>			
<b>16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>41600</b>			
a) Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	<b>41610</b>			
b) Transferencia de ajustes de valor razonable con cambios en el patrimonio neto	<b>41620</b>			
<b>17. Diferencias de cambio</b>	<b>41700</b>		-1.995,21	-6.336,50
<b>18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>41800</b>		98.752,69	365.149,25
a) Deterioros y pérdidas	<b>41810</b>			-5.384,35
b) Resultados por enajenaciones y otras	<b>41820</b>		98.752,69	370.533,60
<b>19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero</b>	<b>42100</b>			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	<b>42110</b>			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	<b>42120</b>			
c) Resto de ingresos y gastos	<b>42130</b>			
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)</b>	<b>49200</b>		10.266.959,05	2.638.036,13
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)</b>	<b>49300</b>		10.377.020,17	-893.309,16
<b>20. Impuestos sobre beneficios</b>	<b>41900</b>		2.237.049,21	515.523,79
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)</b>	<b>49400</b>		12.614.069,38	-377.785,37
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>				
<b>21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos</b>	<b>42000</b>			
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)</b>	<b>49500</b>		12.614.069,38	-377.785,37

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL**  
**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio**

PN1

NIF:	B84777465			
DENOMINACIÓN SOCIAL:	AZORA CAPITAL S.L.	Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>59100</b>		12.614.069,38	-377.785,37
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
<b>I. Por valoración de instrumentos financieros</b>	<b>50010</b>			
1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	50011			
2. Otros ingresos/gastos	50012			
<b>II. Por coberturas de flujos de efectivo</b>	<b>50020</b>			
<b>III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>50030</b>			
<b>IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes</b>	<b>50040</b>			
<b>V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta</b>	<b>50050</b>			
<b>VI. Diferencias de conversión</b>	<b>50060</b>			
<b>VII. Efecto impositivo</b>	<b>50070</b>			
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>59200</b>			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
<b>VIII. Por valoración de instrumentos financieros</b>	<b>50080</b>			
1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	50081			
2. Otros ingresos/gastos	50082			
<b>IX. Por coberturas de flujos de efectivo</b>	<b>50090</b>			
<b>X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>50100</b>			
<b>XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta</b>	<b>50110</b>			
<b>XII. Diferencias de conversión</b>	<b>50120</b>			
<b>XIII. Efecto impositivo</b>	<b>50130</b>			
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)</b>	<b>59300</b>			
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	<b>59400</b>		12.614.069,38	-377.785,37
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.</p> <p>(2) Ejercicio anterior.</p>				

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.1

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B84777465		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: AZORA CAPITAL S.L.				
		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (1)</b>	<b>511</b>	9.299.360,00		63.322.393,25
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019 (1) y anteriores</b>	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 (1) y anteriores</b>	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)</b>	<b>514</b>	9.299.360,00		63.322.393,25
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital	<b>518</b>			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	<b>519</b>			
4. (-) Distribución de dividendos	<b>520</b>			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	<b>521</b>			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	<b>522</b>			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	<b>523</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	<b>531</b>			
2. Otras variaciones	<b>532</b>			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (2)</b>	<b>511</b>	9.299.360,00		63.322.393,25
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020 (2)</b>	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (2)</b>	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (3)</b>	<b>514</b>	9.299.360,00		63.322.393,25
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital	<b>518</b>			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	<b>519</b>			
4. (-) Distribución de dividendos	<b>520</b>			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	<b>521</b>			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	<b>522</b>			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	<b>523</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	<b>531</b>			
2. Otras variaciones	<b>532</b>			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (3)</b>	<b>525</b>	9.299.360,00		63.322.393,25

CONTINUA EN LA PAGINA PN2.2

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.2

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
B84777465				
DENOMINACIÓN SOCIAL: AZORA CAPITAL S.L.				
		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (1)</b> .....	<b>511</b>	63.498.103,67		
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)</b> .....	<b>514</b>	63.498.103,67		43.878.904,55
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas) .....	<b>519</b>			
4. (-) Distribución de dividendos .....	<b>520</b>			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....	<b>521</b>			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....	<b>522</b>			
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>523</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>	43.878.904,55		-43.878.904,55
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>	43.878.904,55		-43.878.904,55
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (2)</b> .....	<b>511</b>	107.377.008,22		
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (3)</b> .....	<b>514</b>	107.377.008,22		
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas) .....	<b>519</b>			
4. (-) Distribución de dividendos .....	<b>520</b>			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....	<b>521</b>			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....	<b>522</b>			
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>523</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			-199.653,17
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			-199.653,17
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (3)</b> .....	<b>525</b>	107.377.008,22		-199.653,17

VIENE DE LA PÁGINA PN2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.3

- (1) Ejercicio N-2.  
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.3

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (1)</b> .....		<b>511</b>	45.000.000,00	43.878.904,55
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019 (1) y anteriores</b> .....		<b>512</b>		
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 (1) y anteriores</b> .....		<b>513</b>		
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)</b> .....		<b>514</b>	45.000.000,00	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....		<b>515</b>		-377.785,37
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....		<b>516</b>		
1. Aumentos de capital .....		<b>517</b>		
2. (-) Reducciones de capital .....		<b>518</b>		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas) .....		<b>519</b>		
4. (-) Distribución de dividendos .....		<b>520</b>		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....		<b>521</b>		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....		<b>522</b>		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....		<b>523</b>		
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....		<b>524</b>		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....		<b>531</b>		
2. Otras variaciones .....		<b>532</b>		
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (2)</b> .....		<b>511</b>	45.000.000,00	-377.785,37
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020 (2)</b> .....		<b>512</b>		
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (2)</b> .....		<b>513</b>		
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (3)</b> .....		<b>514</b>	45.000.000,00	-199.653,17
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....		<b>515</b>		12.614.069,38
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....		<b>516</b>		
1. Aumentos de capital .....		<b>517</b>		
2. (-) Reducciones de capital .....		<b>518</b>		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas) .....		<b>519</b>		
4. (-) Distribución de dividendos .....		<b>520</b>		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....		<b>521</b>		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....		<b>522</b>		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....		<b>523</b>		
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....		<b>524</b>		199.653,17
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....		<b>531</b>		
2. Otras variaciones .....		<b>532</b>		199.653,17
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (3)</b> .....		<b>525</b>	45.000.000,00	12.614.069,38

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.4

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.4

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B84777465		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: AZORA CAPITAL S.L.				
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (1)</b> .....		<b>511</b>		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019 (1) y anteriores .....		<b>512</b>		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 (1) y anteriores .....		<b>513</b>		
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)</b> .....		<b>514</b>		
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....		<b>515</b>		
II. Operaciones con socios o propietarios .....		<b>516</b>		
1. Aumentos de capital .....		<b>517</b>		
2. (-) Reducciones de capital .....		<b>518</b>		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas) .....		<b>519</b>		
4. (-) Distribución de dividendos .....		<b>520</b>		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....		<b>521</b>		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....		<b>522</b>		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....		<b>523</b>		
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....		<b>524</b>		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....		<b>531</b>		
2. Otras variaciones .....		<b>532</b>		
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (2)</b> .....		<b>511</b>		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020 (2) .....		<b>512</b>		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (2) .....		<b>513</b>		
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (3)</b> .....		<b>514</b>		
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....		<b>515</b>		
II. Operaciones con socios o propietarios .....		<b>516</b>		
1. Aumentos de capital .....		<b>517</b>		
2. (-) Reducciones de capital .....		<b>518</b>		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas) .....		<b>519</b>		
4. (-) Distribución de dividendos .....		<b>520</b>		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....		<b>521</b>		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....		<b>522</b>		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....		<b>523</b>		
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....		<b>524</b>		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....		<b>531</b>		
2. Otras variaciones .....		<b>532</b>		
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (3)</b> .....		<b>525</b>		

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.5

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.5

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B84777465		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
DENOMINACIÓN SOCIAL: AZORA CAPITAL S.L.			
		<b>TOTAL</b>	
		<b>13</b>	
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (1)</b>	<b>511</b>	224.998.761,47	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019 (1) y anteriores</b>	<b>512</b>		
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 (1) y anteriores</b>	<b>513</b>		
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)</b>	<b>514</b>	224.998.761,47	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>515</b>	-377.785,37	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>516</b>		
1. Aumentos de capital	<b>517</b>		
2. (-) Reducciones de capital	<b>518</b>		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	<b>519</b>		
4. (-) Distribución de dividendos	<b>520</b>		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	<b>521</b>		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	<b>522</b>		
7. Otras operaciones con socios o propietarios	<b>523</b>		
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>524</b>		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	<b>531</b>		
2. Otras variaciones	<b>532</b>		
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (2)</b>	<b>511</b>	224.620.976,10	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020 (2)</b>	<b>512</b>		
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (2)</b>	<b>513</b>		
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (3)</b>	<b>514</b>	224.799.108,30	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>515</b>	12.614.069,38	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>516</b>		
1. Aumentos de capital	<b>517</b>		
2. (-) Reducciones de capital	<b>518</b>		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	<b>519</b>		
4. (-) Distribución de dividendos	<b>520</b>		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	<b>521</b>		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	<b>522</b>		
7. Otras operaciones con socios o propietarios	<b>523</b>		
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>524</b>		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	<b>531</b>		
2. Otras variaciones	<b>532</b>		
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (3)</b>	<b>525</b>	237.413.177,68	

VIENE DE LA PÁGINA PN2.4

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.1

<b>NIF:</b>	B84777465			
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>	AZORA CAPITAL S.L.			
		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		<b>NOTAS</b>	<b>EJERCICIO 2021 (1)</b>	<b>EJERCICIO 2020 (2)</b>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>				
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>61100</b>		10.377.020,17	-893.309,16
<b>2. Ajustes del resultado</b>	<b>61200</b>		1.396.129,40	1.462.476,33
a) Amortización del inmovilizado (+)	<b>61201</b>		757.456,88	650.235,37
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	<b>61202</b>		638.672,52	812.240,96
c) Variación de provisiones (+/-)	<b>61203</b>			
d) Imputación de subvenciones (-)	<b>61204</b>			
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	<b>61205</b>			
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	<b>61206</b>			
g) Ingresos financieros (-)	<b>61207</b>			
h) Gastos financieros (+)	<b>61208</b>			
i) Diferencias de cambio (+/-)	<b>61209</b>			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	<b>61210</b>			
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	<b>61211</b>			
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>61300</b>		16.030.439,32	6.741.423,62
a) Existencias (+/-)	<b>61301</b>		19.663,20	14.514,01
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	<b>61302</b>		6.198.493,82	3.102.190,32
c) Otros activos corrientes (+/-)	<b>61303</b>		-207.561,56	386.893,00
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	<b>61304</b>		9.004.637,84	3.011.782,46
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	<b>61305</b>		1.015.206,02	226.043,83
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	<b>61306</b>			
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>61400</b>		-1.597.701,35	-710.107,07
a) Pagos de intereses (-)	<b>61401</b>		412.623,07	-341.992,35
b) Cobros de dividendos (+)	<b>61402</b>			
c) Cobros de intereses (+)	<b>61403</b>		27.923,19	-61.896,94
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	<b>61404</b>		-2.038.247,61	-306.217,78
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	<b>61405</b>			
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>61500</b>		26.205.887,54	6.600.483,72
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  (2) Ejercicio anterior.</p>				

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.2

<b>NIF:</b>	B84777465			
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>	AZORA CAPITAL S.L.			
		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		<b>NOTAS</b>	<b>EJERCICIO 2021 (1)</b>	<b>EJERCICIO 2020 (2)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>				
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>	<b>62100</b>		2.434.374,07	-95.441.412,30
a) Empresas del grupo y asociadas	<b>62101</b>		21.367.422,84	-80.960.924,02
b) Inmovilizado intangible	<b>62102</b>		-350.271,91	-197.332,44
c) Inmovilizado material	<b>62103</b>		10.531.299,64	-3.152.451,03
d) Inversiones inmobiliarias	<b>62104</b>		-15.103.185,09	-6.657.833,46
e) Otros activos financieros	<b>62105</b>		-4.445.267,16	-4.472.871,35
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	<b>62106</b>		-9.565.624,25	
g) Unidad de negocio	<b>62107</b>			
h) Otros activos	<b>62108</b>			
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>	<b>62200</b>			
a) Empresas del grupo y asociadas	<b>62201</b>			
b) Inmovilizado intangible	<b>62202</b>			
c) Inmovilizado material	<b>62203</b>			
d) Inversiones inmobiliarias	<b>62204</b>			
e) Otros activos financieros	<b>62205</b>			
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	<b>62206</b>			
g) Unidad de negocio	<b>62207</b>			
h) Otros activos	<b>62208</b>			
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)</b>	<b>62300</b>		2.434.374,07	-95.441.412,30
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  (2) Ejercicio anterior.</p>				

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.3

<b>NIF:</b>	B84777465		
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>	AZORA CAPITAL S.L.		
		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
		<b>NOTAS</b>	<b>EJERCICIO 2021 (1)</b>
			<b>EJERCICIO 2020 (2)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>63100</b>		43.878.904,55
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	<b>63101</b>		43.878.904,55
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	<b>63102</b>		
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	<b>63103</b>		
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	<b>63104</b>		
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	<b>63105</b>		
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>63200</b>	-25.797.194,43	47.269.860,65
a) Emisión	<b>63201</b>	68.353.980,70	82.949.220,79
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	<b>63202</b>		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	<b>63203</b>	926.267,74	3.304.383,45
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	<b>63204</b>	55.908.238,75	31.253.471,93
4. Deudas con características especiales (+)	<b>63205</b>		
5. Otras deudas (+)	<b>63206</b>	11.519.474,21	48.391.365,41
b) Devolución y amortización de	<b>63207</b>	-94.151.175,13	-35.679.360,14
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	<b>63208</b>		
2. Deudas con entidades de crédito (-)	<b>63209</b>	-6.499.924,23	-2.710.714,36
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	<b>63210</b>	-66.255.723,18	-1.454.015,39
4. Deudas con características especiales (-)	<b>63211</b>		
5. Otras deudas (-)	<b>63212</b>	-21.395.527,72	-31.514.630,39
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>63300</b>		
a) Dividendos (-)	<b>63301</b>		
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	<b>63302</b>		
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)</b>	<b>63400</b>	-25.797.194,43	91.148.765,20
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>	<b>64000</b>		
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)</b>	<b>65000</b>	2.843.067,18	2.307.836,62
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	<b>65100</b>	11.837.209,47	52.207.881,01
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	<b>65200</b>	18.307.639,76	11.837.209,47
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  (2) Ejercicio anterior.</p>			

## **Azora Capital, S.L.**

Cuentas anuales del 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

A los socios de Azora Capital, S.L.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Azora Capital, S.L. (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 2.1 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 prestaciones de servicios

#### Descripción

Los ingresos de la Sociedad corresponden, entre otros, a ingresos por prestaciones de servicios, principalmente honorarios por la actividad de gestión de distintos vehículos de inversión. Estos ingresos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación del servicio a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Determinados 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. Es en dicho momento cuando la Sociedad procede a su registro como ingreso.

Si bien el proceso de reconocimiento de ingresos no resulta complejo, implica una casuística específica asociada a las distintas condiciones firmadas con los diferentes clientes y el tipo de activo inmobiliario gestionado por la Sociedad.

Por todo lo indicado anteriormente estos aspectos han sido considerados como un área de atención significativa para nuestra auditoría.

#### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, pruebas analíticas sustantivas a fin de evaluar la razonabilidad de la evolución de los ingresos por prestaciones de servicios.

Adicionalmente, hemos llevado a cabo pruebas sustantivas en detalle analizando una muestra significativa de los contratos para evaluar si los ingresos han sido reconocidos en el adecuado período contable, de acuerdo a las estipulaciones contenidas en los mismos y conforme a las normas de registro y valoración aplicables.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 15.1 de las cuentas anuales del ejercicio.

## Deterioro de participaciones en sociedades del Grupo y asociadas

### Descripción

Tal y como se indica en la Nota 8.1 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, el saldo de la rúbrica "Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" recoge el coste de la participación mantenida por la Sociedad en el capital social de diversas empresas del grupo y asociadas, todas ellas entidades que no cotizan en mercados regulados. Dichas inversiones suponen el 54% del activo total.

Tal y como se indica en la Nota 4.6 de las cuentas anuales, la Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro comparando el patrimonio neto de las sociedades participadas con el valor en libros de la participación. En caso de que exista riesgo de deterioro, por ser dicho valor en libros superior, los Administradores estiman el importe recuperable teniendo en cuenta las plusvalías asociadas a las inversiones inmobiliarias mantenidas por estas participadas o, en su caso, proyecciones de flujos de efectivo futuros de las mismas.

La valoración de dicha participación ha sido identificada como un aspecto relevante para nuestra auditoría debido, entre otras cuestiones, al elevado importe que el coste de dicha participación representa en el contexto de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido entre otros, i) el análisis de la metodología empleada por la Sociedad como base para la estimación, y ii) la réplica del cálculo para verificar la corrección de la valoración realizada por la Sociedad.

Adicionalmente, hemos evaluado y revisado el trabajo de auditoría realizado en relación a la información financiera de las empresas del Grupo, al objeto de obtener evidencia suficiente y adecuada de valoración de la citada participación en las cuentas anuales de la Sociedad.

Por su parte y en relación con las empresas asociadas, hemos obtenido las cuentas anuales auditadas y hemos verificado la congruencia de la información financiera utilizada en el proceso de evaluación de la cartera con la contenida en las citadas cuentas.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la Nota 8.1 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con esta cuestión, resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

## Deterioro de las Inversiones Inmobiliarias

### Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza patrimonial (oficinas y cines) situados en Madrid. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2021 la cartera de activos inmobiliarios, incluidos dentro de los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" y "Activos mantenidos para la venta" del balance, figura registrada por un valor neto contable total de 83.512 miles de euros.

La Sociedad periódicamente utiliza un tercero ajeno a la entidad como experto para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dicho experto tiene experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

En particular, los métodos de valoración aplicados a los activos de patrimonio en renta han sido el de "Descuento de Flujos de Caja", "Valor Residual" y "Capitalización de rentas", que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado;
- renta de mercado de cada propiedad en base a comparables y estudios de mercado,

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración del experto contratado por la entidad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, la evaluación de su competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración:

- hemos analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por el experto contratado por la Dirección de la Sociedad;
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en la cartera de la Sociedad, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares;
- hemos evaluado los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios; y,
- nos hemos reunido con los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad para contrastar los resultados de nuestro trabajo y obtener las explicaciones necesarias.

## Detalle de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción	Procedimientos aplicados en la auditoría
<ul style="list-style-type: none"><li>- el valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida “exit yield”),</li><li>- los costes presupuestados de construcción del proyecto en desarrollo, y</li><li>- el margen del beneficio previsto del promotor en base al riesgo que conlleve el desarrollo del proyecto.</li></ul>	Finalmente, hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las notas 6 y 9 de las cuentas anuales del ejercicio.
Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.	

### 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 21339

30 de marzo de 2022

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 01/22/04483

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....  
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 planificada 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 Capital, S.L.**

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

**AZORA CAPITAL, S.L.**

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021**  
(Miles de Euros)

	31/12/2021	31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIVO</b>			<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
Inmovilizado intangible	273.647	288.767	<b>FONDOS PROPIOS</b>	237.413	224.799
Inmovilizado material-	443	2.889	Capital-	237.413	224.799
Terrenos y construcciones	2.889	9.038	Capital estructurado	9.299	9.299
Instalaciones técnicas y otros inmovilizado material	2.529	207	Prima de asunción	63.322	63.322
Inmovilizado en curso y anticipos	360	2.464	Reservas-	107.378	107.378
Inversiones inmobiliarias-	73.575	58.564	Legal y estatutarias	1.860	1.860
Terrenos	57.396	43.738	Reservas de fusión	(89.566)	(89.566)
Construcciones	15.021	14.731	Otras reservas	195.084	195.084
Inversiones inmobiliarias en curso	1.168	492	Otras aportaciones de socios	45.000	45.000
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	194.996	216.351	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(200)	-
Instrumentos de patrimonio-empresas del Grupo	129.301	151.172	Resultado del ejercicio	12.614	(200)
Instrumentos de patrimonio-empresas asociadas	43.792	36.713			
Créditos con empresas del Grupo y asociadas	21.903	28.466			
Inversiones financieras a largo plazo-	1.744	1.564	<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>	54.712	63.650
Instrumentos de patrimonio a largo plazo	229	31	Deudas a largo plazo-	34.232	32.971
Créditos a terceros a largo plazo	663	742	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	20.715	26.132
Otros activos financieros	852	791	Otros pasivos financieros	8.063	6.639
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>	46.197	34.805	Proveedores de inmovilizado	5.454	-
Existencias-	7	26	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo	20.000	30.000
Anticipos a proveedores	7	26	Pasivos por impuestos diferidos	480	679
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	4.489	10.689			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.263	1.791	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	27.669	35.123
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	1.766	1.034	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	805
Activos por impuesto corriente	1.380	5.237	Deudas a corto plazo-	9.881	6.867
Otros créditos con las Administraciones Públicas	120	2.627	Deudas con entidades de crédito	5.550	757
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	4.309	5.383	Otros pasivos financieros	163	126
Créditos a empresas	4.246	5.381	Proveedores de inmovilizado	4.168	4.984
Otros activos financieros	63	2	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	387	16.432
Inversiones financieras a corto plazo-	8.779	3.659	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	387	16.432
Créditos a terceros a corto plazo	5	4	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	17.399	12.011
Otros activos financieros	8.774	3.655	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	84	135
Periodificaciones a corto plazo	318	111	Acreedores varios	9.695	8.119
Efectivo y equivalentes al efectivo-	18.308	11.837	Remuneraciones pendientes de pago	3.510	2.489
Tesorería	18.308	11.837	Otras deudas con las Administraciones Públicas	4.110	1.226
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>319.794</b>	<b>323.972</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>319.794</b>	<b>323.972</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2021.

MLV

**AZORA CAPITAL, S.L.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2021**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 15.1</b>	<b>31.809</b>	<b>16.413</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>Nota 16.1</b>	<b>(232)</b>	<b>(408)</b>
<b>Gastos de personal-</b>	<b>Nota 15.2</b>	<b>(14.693)</b>	<b>(7.402)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(14.121)	(6.855)
Cargas sociales		(572)	(547)
<b>Otros gastos de explotación-</b>	<b>Nota 15.3</b>	<b>(5.758)</b>	<b>(3.909)</b>
Servicios exteriores		(4.989)	(3.699)
Tributos		(456)	(95)
Otros gastos de gestión corriente	<b>Nota 12</b>	(313)	(115)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 4.1, 5 y 6</b>	<b>(757)</b>	<b>(650)</b>
<b>Deterioro y resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias-</b>		<b>639</b>	<b>(807)</b>
Deterioro y pérdidas	<b>Nota 6</b>	807	(807)
Resultados por enajenaciones y otras	<b>Nota 9</b>	(168)	-
<b>Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros-</b>	<b>Nota 8.1</b>	<b>-</b>	<b>(211)</b>
Deterioro y pérdidas		-	(192)
Resultados por enajenaciones y otras		-	(19)
<b>Otros resultados</b>	<b>Nota 15.4</b>	<b>(366)</b>	<b>(3.397)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>10.642</b>	<b>(371)</b>
<b>Ingresos financieros-</b>		<b>399</b>	<b>206</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		399	206
En terceros		399	206
<b>Gastos financieros-</b>		<b>(662)</b>	<b>(545)</b>
En terceros		(662)	(545)
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>(2)</b>	<b>(6)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(265)</b>	<b>(345)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>10.377</b>	<b>(716)</b>
Impuesto sobre Beneficios	<b>Nota 14.3</b>	2.237	516
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>12.614</b>	<b>(200)</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2021.

**AZORA CAPITAL, S.L.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2021**

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

(Miles de Euros)

	<b>Ejercicio 2021</b>	<b>Ejercicio 2020</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>12.614</b>	<b>(200)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>12.614</b>	<b>(200)</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2021.

**AZORA CAPITAL, S.L.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2021**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de asunción	Reserva Legal	Reservas Voluntarias	Reservas de fusión	Resultado negativo de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio	Aportaciones de socios	Total
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>	9.299	63.322	1.860	151.205	(89.566)	-	43.879	45.000	224.999
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(200)	-	(200)
Operaciones con socios-	-	-	-	43.879	-	-	(43.879)	-	-
Distribución de resultado del ejercicio 2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	9.299	63.322	1.860	195.084	(89.566)	-	12.614	45.000	224.799
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	12.614	-	12.614
Operaciones con socios-	-	-	-	-	-	-	200	-	200
Aplicación de resultado del ejercicio 2020	-	-	-	-	-	(200)	-	-	(200)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	9.299	63.322	1.860	195.084	(89.566)	(200)	12.614	45.000	237.413

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2021.

MLV

## AZORA CAPITAL, S.L.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2021 (Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>24.234</b>	<b>3.370</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>10.377</b>	<b>(716)</b>
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>(9.437)</b>	<b>(1.659)</b>
Amortización del inmovilizado	Notas 4.1, 5 y 6	757	650
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6 y 8.1	(807)	999
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 9	168	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 15.1	(98)	(557)
Ingresos por dividendos	Nota 15.1	(10.267)	(2.828)
Ingresos financieros		(399)	(206)
Gastos financieros		894	953
Diferencias de cambio		2	6
Otros ingresos y gastos		313	(676)
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>6.908</b>	<b>3.836</b>
Existencias		19	15
Deudores y otras cuentas a cobrar		1.621	3.615
Otros activos y pasivos corrientes		(318)	1.195
Acreedores y otras cuentas a pagar		5.388	(970)
Otros activos y pasivos no corrientes		198	(19)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>16.386</b>	<b>1.909</b>
Pagos de intereses		(897)	(1.036)
Cobros de intereses		399	117
Cobros/(pagos) por Impuesto sobre Beneficios	Nota 14.2	6.617	-
Cobros por dividendos	Nota 15.1	10.267	2.828
		<b>(7.197)</b>	<b>(75.860)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(45.701)</b>	<b>(83.322)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(29.279)</b>	<b>(66.815)</b>
Empresas del Grupo y asociadas		(198)	(29)
Instrumentos de patrimonio		(349)	(197)
Inmovilizado intangible	Nota 5	(1.269)	(2.852)
Inmovilizado material		(9.686)	(2.943)
Inversiones inmobiliarias		(4.920)	(10.486)
Otros activos financieros		<b>38.504</b>	<b>7.462</b>
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>36.467</b>	<b>5.913</b>
Empresas del Grupo y asociadas		-	52
Inmovilizado material		-	947
Otros activos financieros		2.037	550
Activos no corrientes mantenidos para la venta			
		<b>(10.564)</b>	<b>32.125</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>(10.564)</b>	<b>32.125</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>-</b>	<b>1.241</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito		713	1.790
Emisión de otras deudas	Nota 12	(571)	(906)
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	30.000
Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	-
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(10.706)	-
		<b>(2)</b>	<b>(6)</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE TIPO DE CAMBIO</b>		<b>6.471</b>	<b>(40.371)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		11.837	52.208
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		18.308	11.837

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2021.

## **Azora Capital, S.L.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

### **1. Reseña de la Sociedad**

#### ***1.1 Actividad de la Sociedad***

Azora Capital, S.L. (en adelante, la Sociedad), se constituyó como Sociedad Limitada, por tiempo indefinido, en escritura pública de 7 de junio de 2006. Desde el ejercicio 2019 su denominación social es Azora Capital, S.L.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Villanueva 2 B, Escalera 1, Planta SM, Madrid.

Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- La tenencia de toda clase de valores mobiliarios de todo tipo de sociedades y la administración por cuenta propia de valores, títulos y participaciones en toda clase de entidades.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos por estas sociedades.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o en entidades de Capital Riesgo o Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado reguladas en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de inversión colectiva de tipo cerrado.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto principal la gestión discrecional e individualizada de carteras de inversiones o la administración, representación, gestión o comercialización de Instituciones de Inversión Colectiva (IIC), Entidades de Capital Riesgo (ECR), de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (EICC), de Fondos de Capital Riesgo Europeos (FCRE), de Fondos de Emprendimiento Social Europeos (FESE) o de instituciones, fondos o sociedades de inversión extranjeros equivalentes bajo su respectiva legislación nacional, en los términos establecidos por la normativa vigente.

- La prestación de forma directa, a sociedades participadas o no, de servicios de gestión, asesoramiento, asistencia técnica y otros similares, que guarden relación con la administración de dichas sociedades, con su estructura de capital o financiera, su estrategia industrial, o con sus procesos productivos o de comercialización, incluyendo en materia de fusiones y adquisiciones de empresas.
- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento o disfrute.
- La inversión en instrumentos de deuda, cotizados o no, el otorgamiento o la concesión de préstamos o créditos, ya sea con garantía hipotecaria o no, a toda clase de personas o entidades y la financiación de operaciones comerciales.
- La investigación, estudio y planeamiento de proyectos de inversión y de organización de empresas, así como la creación, promoción, fomento y desarrollo de empresas industriales, comerciales o de servicios.

Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, incluyendo actividades de urbanización de terrenos y construcción de inmuebles, en cualquier forma o bajo cualquier título, así como la adquisición, tenencia, participación, cesión o disposición de instrumentos de deuda en forma de deuda privilegiada, ordinaria o subordinada, con o sin garantía hipotecaria, de todo tipo de sociedades y, en particular, de sociedades con objeto idéntico o análogo.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo. Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuera precedente, 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.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2021 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión del día 28 de marzo de 2022 y se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 564.877 miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 254.513 miles de euros. Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios consolidados y el resultado consolidado atribuible a la Sociedad Dominante ascendieron, respectivamente, a 62.851 miles de euros y 33.856 miles de euros de beneficio en 2021.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentaron un volumen total de activos de 564.877 miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 254.514 miles de euros. Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios consolidados y el resultado consolidado atribuible a la Sociedad Dominante ascendieron, respectivamente, a 63.549 miles de euros y 33.856 miles de euros de pérdida en 2020.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, y por el Real Decreto 1/2021, y sus adaptaciones sectoriales.
- 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.

### **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, así como de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

### **2.3 Principios contables aplicados**

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

### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado 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:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad (véase Nota 4.3).
- El valor de mercado de determinados activos e instrumentos financieros (véase Nota 4.6).
- La vida útil y amortización de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (véanse 4.2 y 4.4).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.9).
- La valoración de los activos por impuesto diferido (véase Nota 4.7).
- Gestión del riesgo financiero (véase Nota 8.3).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen

a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

### **2.5 Comparación de la información**

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

### **2.6 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 desagregada en las correspondientes notas de esta memoria.

### **2.7 Cambios en criterios contables**

Con fecha 12 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021 por el que se modifica el Plan General Contable de aplicación a la Sociedad. Las principales modificaciones se refieren a las normas de clasificación y valoración de instrumentos financieros e ingresos.

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 RD 1/2021, que se recogen en la Nota 4.6, y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, 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 existen al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios de valoración sin embargo 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.

Activos financieros

	Miles de euros		
	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020		
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Coste amortizado	Coste
<b>Carteras</b>			
<b>Préstamos y partidas a cobrar -</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10.689	10.689	-
Inversiones en empresas de Grupo y asociadas a corto plazo	5.383	5.383	-
Inversiones financieras a corto plazo	3.859	3.859	-
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	28.466	28.466	-
Créditos a terceros a largo plazo	742	742	-
Otros activos financieros	791	791	-
<b>Instrumentos de patrimonio con empresas del Grupo y asociadas -</b>			
Empresas del Grupo	151.172	-	151.172
Empresas asociadas	36.713	-	36.713
<b>Disponible para la venta -</b>			
<i>Coste:</i>			
Instrumentos de patrimonio a largo plazo	31	-	31
<b>Total clasificación y valoración según Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>237.846</b>		
<b>Total clasificación y valoración según nuevos criterios al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>49.930</b>	<b>187.916</b>
<b>Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1 de enero de 2021</b>		-	-
<b>Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1 de enero de 2021</b>		<b>49.930</b>	<b>187.916</b>

*Pasivos financieros*

Carteras	Miles de euros	
	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020	
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Coste amortizado
<b>Débitos y partidas a pagar</b>		
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	12.011	12.011
Deudas a corto plazo	5.867	5.867
Deudas a largo plazo	32.971	32.971
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	30.000	30.000
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	16.432	16.432
<b>Total clasificación y valoración según Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>97.281</b>	
<b>Total clasificación y valoración según nuevos criterios al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>97.281</b>
<b>Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1 de enero de 2021</b>		-
<b>Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1 de enero de 2021</b>		<b>97.281</b>

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.

**2.8 Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

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

**2.9 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 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 tomado 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.

Los Administradores de la Sociedad mantienen una evaluación constante de la situación actual conforme a la mejor información disponible. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- Impacto sobre el informe de valoración del experto independiente (véanse Notas 6 y 8.1).
- Impacto sobre la política de gestión de riesgos (véase Nota 8.3).
- Impacto en la política comercial dirigida a los inquilinos de la cartera de activos de la Sociedad para apoyarles en la reapertura y recuperación.

Teniendo en cuenta los aspectos antes mencionados, así como la sólida estructura financiera y las políticas de liquidez llevadas a cabo, la Sociedad dispone de recursos suficientes para atender sus compromisos y obligaciones. De esta forma, los Administradores de la Sociedad consideran que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento continúa siendo válida.

### **3. Distribución del resultado**

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al presente ejercicio, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Base de distribución:</b>	
Reservas voluntarias	12.414
Resultados negativos ejercicios anteriores	200
	<b>12.614</b>

### **4. Normas de valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales son las siguientes:

#### 4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente a su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado de acuerdo al criterio indicado posteriormente en este mismo apartado.

##### *Aplicaciones informáticas*

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de los activos intangibles con origen en su deterioro, utilizando como contrapartida el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado". Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas de deterioro de estos activos son similares a los aplicados en el inmovilizado material (véase Nota 4.3).

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad se registró gasto por amortización de inmovilizado intangible por importe de 88 miles de euros (54 miles de euros en el ejercicio 2020).

Al cierre del ejercicio la Sociedad no mantenía elementos de inmovilizado intangible afecto a garantías.

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

#### 4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	50
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos proceso de información	4
Otro inmovilizado	4 - 8

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material, según su naturaleza.

#### **4.3 Deterioro de valor del inmovilizado intangible, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias**

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En particular, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente, no vinculado a la Sociedad. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

#### **4.4 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran al precio de adquisición, que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Años de Vida Útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	50

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa a su correspondiente cuenta de inversiones inmobiliarias, según su naturaleza.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando se enajenan o se retiran de forma permanente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su enajenación. Las ganancias o pérdidas por el

retiro o la enajenación de la inversión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se produce dicho retiro o enajenación.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización y de las asignaciones de plusvalías como consecuencia de combinaciones de negocios se amortizan en los ejercicios que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente, no vinculado a la Sociedad. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

#### **4.5 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

##### *Arrendamiento operativo*

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se reciban los beneficios del activo arrendado.

#### **4.6 Instrumentos financieros**

##### *4.6.1 Activos financieros*

##### *Clasificación*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican 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.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
  - ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría 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 pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

#### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran, 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*

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las inversiones clasificadas en la categoría b) anterior se valoran 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 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. 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.

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

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### *4.6.2 Pasivos financieros*

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### *4.6.3 Cuentas en participación.*

##### *Valoración inicial*

El importe recibido por la Sociedad en ejecución de un contrato de cuentas en participación se contabilizará como un pasivo por el importe recibido (véase Nota 12).

##### *Valoración posterior*

La Sociedad registrará, periódicamente, el beneficio o la pérdida que corresponda transferir a los partícipes, incrementando o disminuyendo, respectivamente, el pasivo anteriormente mencionado (véase Nota 12).

Asimismo, dicho pasivo podrá verse incrementado o disminuido, bien por nuevas aportaciones de los partícipes, bien por distribuciones realizadas a los partícipes, respectivamente.

La Sociedad y los partícipes tendrán derecho a participar en los beneficios y pérdidas de las cuentas en participación, en proporción a las aportaciones realizadas.

#### **4.7 Impuesto sobre Sociedades**

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos

en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad se encuentra sujeta al Impuesto sobre Sociedades bajo el régimen de tributación de Consolidación Fiscal según 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 de Sociedades. Las sociedades que constituyen dicho grupo a efectos fiscales para el ejercicio 2021 son: Azora Capital, S.L., son Azora Urban, S.L., Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U., Beach Guadalmina Playa Parque del Sol, S.L., Azora Inversiones Uno, S.L.U., Azora Inversiones Dos, S.L.U., Haven Energy, S.L., Azzam Vivienda, S.L.U., Azora Europa, S.A.U., Almazara Solar, S.L., Armadura Solar, S.L., Atlante Solar, S.L., Boceto Solar, S.L., Chapitel Solar, S.L., Cornisa Solar, S.L., Fortaleza Solar, S.L., Ladronera Solar, S.L., Garita Solar, S.L., Maquina Solar, S.L., Pedrisco Solar, S.L. y Butaca Solar, S.L.

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 forman 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 correspondientes al resto de entidades del Grupo fiscal.

#### **4.8 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

Los ingresos derivados de compromisos que se ejecutan en un momento determinado se registran en esa fecha, contabilizando como existencias los costes incurridos hasta ese momento en la producción de los bienes o servicios.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Adicionalmente, ciertos contratos 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. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

De acuerdo con la consulta 2 publicada en el Boletín 79 del Instituto de Contabilidad Auditoría de Cuentas (ICAC), tanto los dividendos recibidos como los ingresos financieros devengados frente a sociedades del Grupo se registrarán en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por su parte, los gastos de personal se imputan en las cuentas anuales adjuntas en función del criterio de devengo. De este modo, las retribuciones fijas y variables se registran en el ejercicio en que se devengan. Por su parte, aquellas remuneraciones extraordinarias discretionales que pudieran aprobarse, especialmente en el marco de consecución de honorarios de incentivos, se devengan en el ejercicio en que son aprobadas.

#### **4.9 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### **4.10 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Durante el ejercicio 2021 no ha habido despidos. 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, no habiéndose contabilizado provisión alguna al cierre del ejercicio 2021 por este concepto.

#### **4.11 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta**

La Sociedad clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

Los pasivos vinculados se registran en el epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance.

#### **4.12 Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **4.13 Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

#### **4.14 Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con 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. Los principales saldos y transacciones con empresas vinculadas se desglosan en la Nota 16.

#### **4.15 Elementos patrimoniales de naturaleza 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.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

#### 4.16 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, que se preparan de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

#### 5. Inmovilizado material

El detalle y el movimiento de los distintos epígrafes que componen el inmovilizado material en los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

##### Ejercicio 2021

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2020	Adiciones / Dotaciones	Trasposos	Trasposos ANCMV (Nota 9)	Saldo al 31-12-2021
<b>Coste:</b>					
Terrenos y construcciones	9.076	-	3.508	(10.055)	2.529
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	871	225	-	-	1.096
Inmovilizado en curso y anticipos	2.464	1.044	(3.508)	-	-
<b>Total coste</b>	<b>12.411</b>	<b>1.269</b>	<b>-</b>	<b>(10.055)</b>	<b>3.625</b>
<b>Amortizaciones:</b>					
Construcciones	(38)	(80)	-	118	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(664)	(72)	-	-	(736)
<b>Total Amortización</b>	<b>(702)</b>	<b>(152)</b>	<b>-</b>	<b>118</b>	<b>(736)</b>
<b>Total inmovilizado material</b>	<b>11.709</b>	<b>1.117</b>	<b>-</b>	<b>(9.937)</b>	<b>2.889</b>

##### Ejercicio 2020

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2019	Adiciones / Dotaciones	Trasposos	Bajas	Saldo al 31-12-2020
<b>Coste:</b>					
Terrenos y construcciones	8.578	-	498	-	9.076
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	838	34	-	(1)	871
Inmovilizado en curso y anticipos	195	2.767	(498)	-	2.464
<b>Total coste</b>	<b>9.611</b>	<b>2.801</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>12.411</b>
<b>Amortizaciones:</b>					
Construcciones	(23)	(15)	-	-	(38)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(599)	(65)	-	-	(664)
<b>Total Amortización</b>	<b>(622)</b>	<b>(80)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(702)</b>
<b>Total inmovilizado material</b>	<b>8.989</b>	<b>2.721</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>11.709</b>

A 31 de diciembre de 2020, dentro de este epígrafe se incluía, fundamentalmente, un inmueble de oficinas destinado a uso propio y ubicado en Madrid, clasificado el 31 de diciembre de 2021 en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos hasta la venta" del balance adjunto. Este inmueble ha sido objeto de reformas que han finalizado en el ejercicio 2021.

El movimiento del inmovilizado material registrado en el ejercicio 2021, tiene su origen en los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha llevado a cabo inversiones en su inmovilizado material por un importe de 1.269 miles de euros.
- En el último trimestre del ejercicio 2021, la Sociedad adoptó la decisión de iniciar un proceso de desinversión de un inmueble de oficinas destinado a uso propio que se encontraba clasificado en el epígrafe "Inmovilizado material" por lo que al 31 de diciembre de 2021 ha procedido a clasificarlo dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance adjunto (véase Nota 9), al considerar los Administradores de la Sociedad que en base a la normativa aplicable vigente se cumplen todas los requisitos para ello. Con fecha 3 de febrero de 2022, se ha materializado dicha desinversión por un importe total 16.000 miles de euros (véase Nota 18).

El movimiento del inmovilizado material registrado en el ejercicio 2020, tuvo su origen en los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2020 la Sociedad llevó a cabo inversiones en mejoras y reformas de su inmovilizado material por un importe de 2.801 miles de euros.
- Adicionalmente, durante el ejercicio 2020, la Sociedad dió de baja inmovilizado material por un importe total de 1 miles de euros, no generándose resultado alguno en dicha operación.

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 un importe de 7.283 miles de euros correspondía al valor de los terrenos.

Al 31 de diciembre de 2020 el inmovilizado material de la Sociedad se encontraba garantizando préstamos cuyos saldos ascendían a 3.995 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 137 y 101 miles de euros, respectivamente.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar al inmovilizado material. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura relacionado con dichos riesgos.

## 6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2021 y 2020 se muestran a continuación:

### Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-2020	Adiciones / Dotaciones	Deterioro/ Reversión	Saldo al 31-12-2021
<b>Coste:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	60.176	13.658	-	73.834
Inversiones inmobiliarias en curso	492	666	-	1.158
<b>Total coste</b>	<b>60.668</b>	<b>14.324</b>	<b>-</b>	<b>74.992</b>
<b>Amortización:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	(900)	(517)	-	(1.417)
<b>Total amortización</b>	<b>(900)</b>	<b>(517)</b>	<b>-</b>	<b>(1.417)</b>
<b>Deterioro</b>				
Inmuebles para arrendamiento	(807)	-	807	-
<b>Total deterioro</b>	<b>(807)</b>	<b>-</b>	<b>807</b>	<b>-</b>
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>58.961</b>	<b>13.807</b>	<b>807</b>	<b>73.575</b>

### Ejercicio 2020

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-2019	Adiciones / Dotaciones	Deterioro	Saldo al 31-12-2020
<b>Coste:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	53.533	6.643	-	60.176
Inversiones inmobiliarias en curso	125	367	-	492
<b>Total coste</b>	<b>53.658</b>	<b>7.010</b>	<b>-</b>	<b>60.668</b>
<b>Amortización:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	(384)	(516)	-	(900)
<b>Total amortización</b>	<b>(384)</b>	<b>(516)</b>	<b>-</b>	<b>(900)</b>
<b>Deterioro</b>				
Inmuebles para arrendamiento	-	-	(807)	(807)
<b>Total deterioro</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(807)</b>	<b>(807)</b>
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>53.274</b>	<b>6.494</b>	<b>807</b>	<b>58.961</b>

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantiene clasificadas como inversiones inmobiliarias: (i) un local comercial, (ii) un edificio de oficinas, (iii) un edificio destinado a complejo de salas de cine y (iv) varias parcelas todos ellos ubicados en Madrid.

El movimiento de las inversiones inmobiliarias registrado en el ejercicio 2021, tiene su origen en los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha adquirido un conjunto de parcelas ubicadas en Madrid por un importe de 13.656 miles de euros, incluyendo costes asociados a la compraventa. Al 31 de diciembre de 2021 se encuentran pendientes de pago 9.444 miles de euros, los cuales, se encuentran registrados en los epígrafes "Deudas a largo plazo – proveedores de inmovilizado" y "Deudas a corto plazo – proveedores de inmovilizado" del balance al 31 de diciembre de 2021 adjunto (Véase Nota 12).
- Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 se han llevado a cabo altas de inversiones inmobiliarias en concepto principalmente de reformas por importe total de 668 miles de euros.

El movimiento de las inversiones inmobiliarias registrado en el ejercicio 2020, tuvo su origen en los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2020 la Sociedad adquirió una parcela ubicada en Madrid por un importe de 6.602 miles de euros, incluyendo costes asociados a la compraventa. Al 31 de diciembre de 2020 se encontraban pendientes de pago 3.150 miles de euros, los cuales, se encontraban registrados en el epígrafe "Deudas a corto plazo – proveedores de inmovilizado" del balance al 31 de diciembre de 2020 (Véase Nota 12).
- Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 se llevaron a cabo altas de inversiones inmobiliarias en concepto principalmente de reformas por importe total de 408 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad clasificadas como Inmuebles para arrendamiento se encontraban garantizando diversos préstamos, cuyos saldos ascendían a 21.259 y 23.059 miles de euros, respectivamente (véase Nota 12).

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020, un importe de 57.396 y 43.738 miles de euros, respectivamente, corresponde al valor de los terrenos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2021, mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias por importe de 35.000 miles de euros (véase Nota 8.2) (3.150 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). En los ejercicios 2021 y 2020 no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción ni como consecuencia de mejoras o rehabilitación de los inmuebles.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura relacionado con dichos riesgos.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la superficie bruta alquilable asciende a 32.583 metros cuadrados.

### ***Deterioro de valor***

La determinación del valor razonable para los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja y el método de valor residual.

La metodología del método del descuento de flujos de caja utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación a 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. Asimismo, la metodología del método de valor residual consiste en deducir los costes de construcción del proyecto previsto del valor total del desarrollo añadiendo el margen de beneficio que un promotor requeriría teniendo en cuenta el riesgo que conlleva el desarrollo.

A efectos del conjunto de parcelas adquiridas durante el ejercicio 2021, su valor razonable ha sido calculado en base a su valor de coste de adquisición, al entender que el mismo refleja adecuadamente su valor razonable.

Tal y como se indica en la Nota 2.9, la crisis sanitaria provocada por el SARSCoV-2 continúa impactando en muchos aspectos de la economía y al mercado inmobiliario a nivel global. Sin embargo, a fecha de valoración, los mercados inmobiliarios funcionan prácticamente en una situación de normalidad con un

volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes, y por tanto, el informe del experto independiente contratado por la Sociedad refleja que existe evidencia suficiente para soportar las consideraciones implícitas del informe de valoración. No obstante, el experto independiente destaca que basa sus asunciones en que el inquilino será capaz de cumplir sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento, y por tanto, si se produjesen incumplimientos y/o insolvencias que repercutan en los ingresos por alquiler tendrían un impacto negativo en la valoración de los mencionados activos.

Para el caso de valoraciones de suelo en desarrollo, el informe del experto independiente pone de manifiesto que ante las circunstancias extraordinarias de mercado (incrementos de costes de construcción, modificación en los plazos de suministros, incertidumbre en los periodos de comercialización, etc,...) es inevitable la existencia de una mayor incertidumbre, con una mayor variación en los valores de lo normal.

Todo lo anterior tiene como objetivo subrayar la importancia que tiene el contexto del mercado en la fecha de valoración y el impacto sobre la valoración que podría tener ante la posibilidad de que las condiciones del mercado se muevan rápidamente en respuesta a los cambios en el control o a la propagación futura del SARSCoV-2.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 calculado en función de las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., no vinculados a la Sociedad, asciende a 75.760 miles de euros (66.787 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, no se ha puesto de manifiesto activos individuales cuyos valores recuperables sean inferiores a sus valores netos en libros. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha revertido deterioros por importe de 807 miles de euros, registrados en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta (en el ejercicio 2020 la Sociedad doto un deterioro de 807 miles de euros).

Las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio 2021 y 2020 en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Tasa de Descuento (%)	5,75 - 8,25	8,50
Exit Yield (%)	4,25 - 6,25	4,50 - 6,25

En el ejercicio 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias (incluidos los activos no corrientes mantenidos para la venta) propiedad de la Sociedad ascendieron a 3.798 miles de euros (3.838 miles de euros en el ejercicio 2020) (véanse Notas 7 y 15.1) y los gastos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 502 miles de euros (394 miles de euros en el ejercicio 2020).

## **7. Arrendamientos**

### ***a) Arrendamientos operativos como arrendatario***

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 (Arrendatario)	Miles de Euros	
	2021	2020
Menos de un año	300	362
Entre uno y cinco años	875	1.157
	<b>1.175</b>	<b>1.519</b>

Las cuotas mínimas por arrendamiento operativo corresponden con el contrato de arrendamiento de parte de sus oficinas firmado el 8 de noviembre de 2019 cuyo vencimiento inicial está fijado el 8 de noviembre de 2025, pudiéndose prorrogar tácitamente por dos periodos de dos años cada uno.

#### **b) Arrendamientos operativos como arrendador**

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, las cuotas de arrendamiento mínimas anuales que tiene pactadas la Sociedad como arrendador (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 renta pactadas contractualmente, ni el Impuesto sobre el Valor Añadido, son las siguientes:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas (Arrendador)	Miles de Euros	
	2021	2020
Menos de un año	3.897	3.784
Entre uno y cinco años	7.435	9.971
Más de cinco años	1.815	3.176
	<b>13.147</b>	<b>16.931</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2021 y 2020 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Rentas devengadas por arrendamiento (Nota 15.1)	3.798	3.838
Repercusión gastos comunes netos	266	265
	<b>4.064</b>	<b>4.103</b>

La repercusión de gastos a los arrendatarios del ejercicio 2021 y 2020 se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando el saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

## **8. Inversiones financieras (largo y corto plazo)**

### **8.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo**

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe "Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" en los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo	129.301	151.172
Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas	43.792	36.713
Créditos con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.2)	21.903	28.466
	<b>194.996</b>	<b>216.351</b>

### Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe "Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo" en los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

#### Ejercicio 2021

Sociedad	Miles de euros				Saldo al 31-12-2021
	Saldo al 31-12-2020	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Azora Urban, S.L.	49.874	-	-	-	49.874
Azora Europa I, S.A.	38.453	27	-	-	38.480
Haven Energy, S.L.	18.593	4.746	-	21	23.360
Colón Viviendas, S.A.	5.207	-	-	-	5.207
Azora América, L.L.C.	-	4.865	-	-	4.865
Azora Gestión, S.G.I.I.C, S.A.U.	4.451	-	-	-	4.451
Azzam Vivienda, S.L.U.	2.917	-	-	-	2.917
Azora Inversiones Uno, S.L.U.	63	-	-	-	63
Azora Inversiones Dos, S.L.U.	43	-	-	-	43
Azora Brisa, S.A.U.	-	15	-	-	15
Leveke Investments, S.L.	-	20	(2)	-	18
Beach Guadalmina Playa Parque del Sol, S.L.	5	-	-	-	5
Professional Development Systems, S.L.	-	3	-	-	3
Smart Host Portus, S.A.	17.650	-	(17.650)	-	-
Smart Host Spain, S.A.U.	13.296	-	(13.296)	-	-
Smart Hoper, S.L.U.	550	-	(550)	-	-
Azora International Management, Sp. z o.o.	49	-	(49)	-	-
Mechinal Solar, S.L.U.	7	-	-	(7)	-
Rocalla Solar, S.L.U.	7	-	-	(7)	-
Sillar Solar, S.L.U.	7	-	-	(7)	-
<b>Total Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo</b>	<b>151.172</b>	<b>9.676</b>	<b>(31.547)</b>	<b>-</b>	<b>129.301</b>

#### Ejercicio 2020

Sociedad	Miles de Euros					Saldo al 31-12-2020
	Saldo al 31-12-2019	Adiciones	Retiros	Trasposos	Deterioros	
Azora Urban, S.L.	49.874	-	-	-	-	49.874
Azora Europa I, S.A.	-	37.983	-	470	-	38.453
Haven Energy, S.L.U.	3	18.590	-	48	-	18.593
Smart Host Portus, S.A.	16.950	700	-	-	-	17.650
Smart Host Spain, S.A.U.	13.143	2.300	(2.000)	-	(147)	13.296
Colón Viviendas, S.A.	5.207	-	-	-	-	5.207
Azora Gestión, S.G.I.I.C, S.A.U.	6.451	-	(2.000)	-	-	4.451
Azzam Vivienda, S.L.U.	2.917	-	-	-	-	2.917
Smart Hoper, S.L.U.	-	550	-	-	-	550
Azora Inversiones Uno, S.L.U.	43	20	-	-	-	63
Azora Inversiones Dos, S.L.U.	43	-	-	-	-	43
Azora International Management, Sp. z o.o.	-	49	-	-	-	49
Mechinal Solar, S.L.U.	-	7	-	-	-	7
Rocalla Solar, S.L.U.	-	7	-	-	-	7
Sillar Solar, S.L.U.	-	7	-	-	-	7
Beach Guadalmina Playa Parque del Sol, S.L.	5	-	-	-	-	5
Haven Renewables, S.L.U.	-	145	(100)	-	(45)	-
Sazora Investments, A.B.	10	-	(10)	-	-	-
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R.	165	-	-	(165)	-	-
<b>Total Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo</b>	<b>94.811</b>	<b>60.358</b>	<b>(4.110)</b>	<b>353</b>	<b>(192)</b>	<b>151.172</b>

Las participaciones y operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2021 y 2020 son las siguientes:

### **Azora Urban, S.L.**

Durante el ejercicio 2021 y 2020, no se han producido movimientos en la participación de Azora Urban, S.L.

El detalle de las sociedades participadas por Azora Urban, S.L., todas ellas con ubicación en Europa y Estados Unidos, a 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

#### *31 de diciembre de 2021*

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
NYC Value Added I, LLC. <sup>(1)</sup>	100	12.921	5.280	13.766	31.967	32.060
Kensington Hotel Value Added I, Ltd. <sup>(2)</sup>	70	7.693	12.803	11.886	32.382	18.078
Swiss Added Value I Holding, S.A. <sup>(3)</sup>	100	89	(872)	6.426	5.643	9.047

<sup>(1)</sup> Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

<sup>(2)</sup> Sociedad auditada por Deloitte L.L.P. (Reino Unido).

<sup>(3)</sup> Sociedad auditada por Deloitte, S.A. (Suiza).

#### *31 de diciembre de 2020*

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
NYC Value Added I, LLC. <sup>(1)</sup>	100	12.921	(9.274)	19.677	23.324	22.610
Kensington Hotel Value Added I, Ltd. <sup>(2)</sup>	70	7.693	12	21.609	29.314	18.058
Grand Place Value Added, S.A. <sup>(3)</sup>	100	8.165	(526)	(1.903)	5.736	7.569
Swiss Added Value I Holding, S.A. <sup>(4)</sup>	100	89	(556)	(2.306)	(2.773)	-

<sup>(1)</sup> Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

<sup>(2)</sup> Sociedad auditada por Deloitte L.L.P. (Reino Unido).

<sup>(3)</sup> Sociedad auditada por Rewise Ad Reviseur D'Entreprises SCPRL.

<sup>(4)</sup> Sociedad auditada por Deloitte, S.A. (Suiza).

### **Azora Europa I, S.A.U.**

Con fecha 3 de febrero de 2020, tras la aprobación por parte del Consejo de Administración, la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de Azora Europa I, S.A. en manos de terceros a 1,071 euros por acción. El objetivo de esta oferta era (i) tomar el control de la compañía para dar continuidad a su actividad y (ii) agilizar y simplificar el proceso de desinversión del accionariado del resto de accionistas (inversores institucionales con interés en completar su desinversión en el menor plazo posible), tras la finalización de la inversión inmobiliaria en Polonia. El importe total desembolsado por la mencionada operación ascendió a 35.975 miles de euros.

Durante el mes de diciembre de 2020, la Sociedad acordó realizar un ajuste al precio pagado por la adquisición por importe de 2.064 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020, dicho ajuste al precio fue desembolsado, ascendiendo a 2.008 miles de euros.

El detalle de las sociedades participadas por Azora Europa I, S.A.U., todas ellas con ubicación en Luxemburgo y Polonia, a 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

31 de diciembre de 2021

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Ave Este Luxembourg S.à.r.l. <sup>(1)</sup>	100	500	310	2.106	2.916	2.916

<sup>(1)</sup> Sociedad no auditada

31 de diciembre de 2020

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Ave Este Luxembourg S.à.r.l. <sup>(1)</sup>	100	500	59	2.047	2.606	2.606
Brassa, Sp. z o.o. <sup>(1) (2)</sup>	100	85.136	1.315	(232)	86.219	86.219

<sup>(1)</sup> Sociedad no auditada

<sup>(2)</sup> Sociedad liquidada durante el ejercicio 2021

### **Haven Energy S.L.**

Con fecha de 13 de enero de 2021, el Socio Único de Haven Energy S.L.U., aprobó realizar aportaciones dinerarias a los fondos propios de Haven Energy, S.L.U. por importe de 900 miles de euros. Asimismo, con fecha 2 de marzo de 2021 y 18 de marzo de 2021, el Socio Único de Haven Energy, S.L.U. aprobó realizar ampliaciones de capital social por importes de 3.796 y 50 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, durante el ejercicio 2021 se ha producido la entrada en el capital social de Haven Energy, S.L. de nuevos socios, pasando a ser el porcentaje de capital social de la Sociedad en Haven Energy, S.L. del 93,21%.

Como consecuencia de la entrada de nuevos socios en el capital de Haven Energy, S.L. y Haven Renewables, S.L., se ha producido aportaciones dinerarias de los socios externos por importe de 12.354 miles de euros.

Con fecha 23 de junio de 2021, la Sociedad alcanzo un acuerdo con un tercero para la venta de la totalidad del negocio de energía integrado en el subgrupo Haven Energy, S.L. y sociedades dependientes. Dicho acuerdo se encuentra sujeto a determinadas condiciones suspensivas que establece la posibilidad de rescindir dicho acuerdo en caso de no obtenerse determinadas licencias energéticas. La materialización y pago de la operación tendrá lugar mediante el otorgamiento de la escritura de compraventa, una vez haya quedado cumplida la mencionada condición suspensiva.

El detalle de las sociedades participadas por Haven Energy, S.L., todas ellas con ubicación en España, a 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

31 de diciembre de 2021

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Haven Renewables, S.L. <sup>(1)</sup>	100	1.000	(312)	27.063	27.751	18.091
Almazara Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(154)	717	566	733
Armadura Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(160)	1.238	1.081	1.245
Atlante Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(3)	97	97	101
Boceto Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(120)	936	819	941
Chapitel Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(3)	93	93	97
Cornisa Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(3)	123	123	128
Fortaleza Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(3)	75	75	79
Ladronera Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(3)	122	122	127
Garita Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(3)	125	125	130
Butaca Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(3)	104	104	109
Maquina Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(14)	123	112	129
Pedrisco Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(3)	13	13	18

<sup>(1)</sup> Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

<sup>(2)</sup> Sociedad no auditada

31 de diciembre de 2020

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Haven Renewables, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	4	(154)	16.928	16.778	16.769
Almazara Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(12)	254	245	257
Armadura Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(4)	420	419	422
Atlante Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(2)	68	69	71
Boceto Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(2)	389	390	392
Chapitel Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(2)	64	65	67
Cornisa Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(2)	70	71	73
Fortaleza Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(2)	44	45	47
Ladronera Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(2)	74	75	77
Garita Solar, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	3	(2)	96	97	99
CSF Continua Anguita, S.L. <sup>(2)</sup>	50	3	(1)	14	16	8
Cannonville, S.L. <sup>(2)</sup>	50	3	(1)	76	78	39

<sup>(1)</sup> Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

<sup>(2)</sup> Sociedad no auditada

#### **Smart Hoper, S.L.U., Smart Host Portus, S.A. y Smart Host Spain, S.A.U.**

En el ejercicio 2021 la Sociedad ha enajenado el 100% de las participaciones del capital social de Smart Hoper, S.L.U., Smart Host Portus, S.A. y Smart Host Spain, S.A.U. a la empresa asociada del Grupo Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. por un importe total de 31.595 miles de euros, siendo una parte compensada con los compromisos exigidos y no desembolsados por la Sociedad a Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. que ascendían a 15.339 miles de euros (Véase Nota 16.2), generando un resultado positivo de la operación de 82 miles de euros, registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Beneficios por enajenaciones de instrumentos de patrimonio y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta (Nota 15.1).

#### **Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U.**

Con fecha 23 de junio de 2021 y 16 de noviembre de 2021, el Accionista Único de Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U. aprobó el reparto de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2021 el cual ha supuesto un ingreso de 1.000 miles de euros y 8.000 miles de euros, respectivamente, registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios – Ingresos por dividendos empresas del Grupo" de

la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta (véase Nota 15.1). Dichos dividendos se encontraban totalmente desembolsados a 31 de diciembre de 2021.

#### **Azora América, L.L.C.**

Con fecha 3 de noviembre de 2021, la Sociedad constituyó Azora América, L.L.C. por importe total de un euro, representado por una participación de 1 euro de valor nominal. En esa misma fecha, Azora América, L.L.C., constituyó Azora Exan, L.L.C. por importe de 1 euro de valor nominal.

Con fecha 20 de diciembre de 2021, el socio único de Azora América, L.L.C. y el socio único de Azora Exan, L.L.C. aprobaron realizar aportaciones dinerarias a los fondos propios de Azora América, L.L.C. y Azora Exan, L.L.C. por importe total de 4.865 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 21 de diciembre de 2021, con el objetivo de expandir su actividad y conseguir presencia en Estados Unidos, la Sociedad a través de Azora Exan, L.L.C. acordó con un tercero la adquisición de los activos y pasivos relacionados con la actividad de gestión e inversión que los terceros realizaban en dicho país. Como contraprestación, los terceros recibieron 4.865 miles de euros y el 28% de las acciones representativas del capital social de Azora Exan, L.L.C.

El detalle de las sociedades participadas por Azora América, L.L.C., todas ellas ubicadas en Estados Unidos, a 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	% Participación	Miles de Euros				Valor en Libros
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	
Cactus Solar, L.L.C. <sup>(1)</sup>	100	-	(3)	-	(3)	-
Palmera Solar, L.L.C. <sup>(1)</sup>	100	-	(3)	-	(3)	-
Azora Exan, L.L.C. <sup>(1)</sup>	72	-	(258)	6.514	6.256	4.569

(1) Sociedad no auditada

#### **Azzam Vivienda S.L.U.**

Con fecha 30 de junio de 2021 y 29 de septiembre de 2021, el Accionista Único de Azzam Vivienda S.L.U. aprobó el reparto de un dividendo, el cual ha supuesto un ingreso de 6 miles de euros y 1.036 miles de euros, respectivamente, registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios – Ingresos por dividendos empresas del Grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta (véase Nota 15.1). Dichos dividendos se encontraban totalmente desembolsados a 31 de diciembre de 2021.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

Ejercicio 2021

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Azora Urban, S.L. <sup>(1)</sup>	80,60	1.000	8.587	43.461	53.048	49.874
Azora Europa I, S.A. <sup>(2)</sup>	100	29.968	366	10.266	40.600	38.481
Haven Energy, S.L. <sup>(1)</sup>	93,21	3.460	(945)	25.854	28.369	23.359
Colón Viviendas, S.A. <sup>(2)</sup>	65	8.010	402	604	9.016	5.207
Azora America, LLC <sup>(2)</sup>	100	-	(526)	4.719	4.193	4.865
Azora Gestión SGIIC, S.A. <sup>(2)</sup>	100	2.000	11.175	(4.621)	8.554	4.451
Azzam Vivienda, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	109	1.471	1.324	2.904	2.917
Azora Inversiones Uno, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	2	22	27	63
Azora Inversiones Dos, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(3)	17	17	43
Azora Brisa, S.A.U. <sup>(1)</sup>	100	15	-	-	15	15
Leveke Investments, S.L. <sup>(1)</sup>	50	3	(94)	35	(56)	19
Professional Development Systems, S.L. <sup>(1)</sup>	100	3	-	-	3	3
Beach Guadalmina Playa Parque del Sol, S.L. <sup>(1)</sup>	89,14	6	(28)	5	(17)	5

<sup>(1)</sup> Sociedades no auditadas.

<sup>(2)</sup> Sociedades auditadas por Deloitte

Ejercicio 2020

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Azora Urban, S.L. <sup>(1)</sup>	80,60	1.000	(8.663)	52.124	44.461	49.874
Azora Europa I, S.A. <sup>(2)</sup>	100	42.875	(820)	(1.799)	40.256	38.453
Haven Energy, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	100	(253)	18.492	18.339	18.593
Smart Host Portus, S.A. <sup>(3)</sup>	100	50	(172)	17.240	17.118	17.650
Smart Host Spain, S.A.U. <sup>(4)</sup>	100	60	(604)	12.220	11.676	13.296
Colón Viviendas, S.A. <sup>(2)</sup>	65	8.010	384	565	8.959	5.207
Azora Gestión SGIIC, S.A. <sup>(2)</sup>	100	2.000	2.060	2.319	6.379	4.451
Azzam Vivienda, S.L.U. <sup>(2)</sup>	100	109	546	1.820	2.475	2.917
Smart Hoper, S.L.U. <sup>(4)</sup>	100	3	(164)	542	381	550
Azora Inversiones Uno, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(6)	27	24	63
Azora Inversiones Dos, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(2)	19	20	43
Azora International Management, Sp. z o.o. <sup>(1) (5)</sup>	100	12	22	35	69	49
Mechinal Solar, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(2)	4	5	7
Rocalla Solar, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(2)	4	5	7
Sillar Solar, S.L.U. <sup>(1)</sup>	100	3	(2)	4	5	7
Beach Guadalmina Playa Parque del Sol, S.L. <sup>(1)</sup>	89,14	6	30	(23)	13	5

<sup>(1)</sup> Sociedades no auditadas.

<sup>(2)</sup> Sociedades auditadas por Deloitte, S.L.

<sup>(3)</sup> Sociedad auditada por Ernst & Young Audit&Asociados (Portugal).

<sup>(4)</sup> Sociedad auditada por Ernst & Young Audit&Asociados (España).

<sup>(5)</sup> Sociedad en liquidación.

La información relativa al domicilio social y el objeto social sobre las sociedades clasificadas como empresas del Grupo se desglosa en el Anexo 1.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ninguna de las sociedades anteriormente descritas cotiza en bolsa.

**Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas**

El movimiento del epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el que se presenta a continuación:

*Ejercicio 2021*

	Miles de euros			
	Saldo al 31-12-2020	Adiciones	Retiros	Saldo al 31-12-2021
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R.	18.497	8.993	(3.766)	23.724
Lazora S.I.I., S.A.	12.008	563	(497)	12.074
Rivus Residential Development, S.L.	2.425	-	-	2.425
Rivus Residential Development Manzanares, S.L.	1.781	-	(297)	1.484
Adriano Care, SOCIMI, S.A.	2.000	-	(198)	1.802
Solarbay, S.L.	2	-	(2)	-
PGIM Real Estate Última Milla, S.L.	-	1.842	-	1.842
Milpero Logística Última Milla SOCIMI, S.A.	-	441	-	441
<b>Total instrumentos de patrimonio en empresas Asociadas</b>	<b>36.713</b>	<b>11.839</b>	<b>(4.760)</b>	<b>43.792</b>

*Ejercicio 2020*

	Miles de Euros				
	Saldo al 31/12/2019	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/2020
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R.	-	18.497	-	165	18.497
Lazora S.I.I., S.A.	12.255	-	(247)	-	12.008
Rivus Residential Development, S.L.	2.158	267	-	-	2.425
Rivus Residential Development Manzanares, S.L.	1.526	255	-	-	1.781
Adriano Care SOCIMI, S.A.U.	2.000	-	-	-	2.000
Solarbay, S.L.	-	2	-	-	2
Azora Europa I, S.A.	470	-	-	(470)	-
CSF Continua Anguita, S.L.	9	-	-	(9)	-
CSF Continua Almodóvar del Río, S.L.	-	-	-	-	-
Cannonville, S.L.	39	-	-	(39)	-
Brezo Solar, S.L.	37	-	(37)	-	-
<b>Total instrumentos de patrimonio en empresas Asociadas</b>	<b>18.494</b>	<b>19.021</b>	<b>(284)</b>	<b>(353)</b>	<b>36.713</b>

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2021 se detallan a continuación:

***Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. (en adelante FCR)***

Con fecha 20 de septiembre de 2021, tras la entrada en el capital del FCR de nuevos inversores internacionales se han fijado los compromisos de capital en 815.000 miles de euros, correspondiendo a la Sociedad un total de 30.000 miles de euros en participaciones de clase C y D. Como consecuencia de la entrada de nuevos inversores en el accionariado del FCR, la Sociedad ha recibido una devolución de aportaciones por importe de 3.766 miles de euros. Durante el ejercicio 2021, la Sociedad suscribió y desembolsó participaciones Clase A por importe total de 2.060 miles de euros y participaciones Clase C y D por importe total de 6.933 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2021 la exposición de la Sociedad al FCR es la siguiente:

Tipología participaciones	Miles de Euros			
	Capital Total comprometido	Capital exigido y desembolsado	Capital exigido y no desembolsado	Capital comprometido no exigido
Participaciones clase A	5.070	5.070	-	-
Participaciones clase C	9.396	9.385	-	11
Participaciones clase D	20.604	9.269	-	11.335
<b>Total Participaciones</b>	<b>35.070</b>	<b>23.724</b>	<b>-</b>	<b>11.346</b>

- (a) Participaciones clase A: tipología de acciones que da derecho a honorario de incentivo.  
(b) Participaciones clase C: tipología de acciones representativas de la exposición a los activos semilla del FCR.  
(c) Participaciones clase D: tipología de acciones representativas de la exposición al resto de activos del FCR.

### **PGIM Real Estate Última Milla, S.L.**

Con fecha 28 de junio de 2021, la Sociedad firmó un acuerdo para la adquisición del 100% del capital de Global Mantaro, S.L. por un importe total de 4 miles de euros. Asimismo, en la misma fecha, la Sociedad aprobó el cambio de la denominación social de Global Mantaro, S.L a PGIM Real Estate Última Milla, S.L.

Adicionalmente, con fechas 14 de septiembre de 2021, 4 de octubre de 2021, 12 de noviembre de 2021 y 16 de noviembre de 2021 los socios de PGIM Real Estate Última Milla, S.L. aprobaron en su Junta General realizar ampliaciones de capital social mediante aportación dineraria que han supuesto la dilución de la Sociedad en el capital social de PGIM Real Estate Última Milla, S.L. así como un incremento de la participación en dicha sociedad de 1.838 miles de euros.

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

#### *Ejercicio 2021*

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. <sup>(5)</sup>	(4)	404.461	(24.522)	(8.100)	371.839	23.723
Lazora, S.I.L., S.A. <sup>(1)</sup>	1,94	387.766	2.241	493.778	883.785	12.074
Rivus Resid. Development, S.L. <sup>(1)</sup>	8,80	1.733	(2.230)	23.236	22.739	2.426
Rivus Resid. Dev. Manzanares, S.L. <sup>(1)</sup>	8,80	1.274	(1.285)	13.760	13.749	1.483
Adriano Care, SOCIMI S.A.U. <sup>(2)</sup>	1,50	12.000	(2.158)	102.202	112.044	1.802
PGIM Real Estate Última Milla, S.L. <sup>(2)</sup>	10	1.349	(160)	17.029	18.218	1.838
Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. <sup>(2)</sup>	5	2.399	(959)	9.741	11.181	445

<sup>(1)</sup> Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

<sup>(2)</sup> Sociedad auditada por PwC Auditores, S.L.

<sup>(3)</sup> Sociedad no auditada.

<sup>(4)</sup> La exposición de la Sociedad al FCR medida con un % sobre el *Net Asset Value* (NAV) al que dan derecho las acciones clase C y D anteriormente descritas es del 6,25% a 31 de diciembre de 2021.

<sup>(5)</sup> Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

Ejercicio 2020

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. <sup>(1)</sup>	(7)	195.568	(7.404)	(697)	187.467	18.497
Lazora, S.I.I., S.A. <sup>(2)</sup>	1,94	389.057	(18.918)	497.481	867.620	12.008
Rivus Resid. Development, S.L. <sup>(2)</sup>	8,80	1.733	(1.858)	25.093	24.968	2.425
Rivus Resid. Dev.Manzanares, S.L. <sup>(2)</sup>	8,80	1.274	(1.269)	18.429	18.434	1.781
Adriano Care, SOCIMI S.A.U. <sup>(3)</sup>	1,68	12.000	(983)	112.283	123.300	2.000
Solarbay High Power, S.A. <sup>(4) (5)</sup>	20	-	-	-	-	2
CSF Continua Almodóvar del Río, S.L. <sup>(5) (6)</sup>	50	3	-	1	4	-

<sup>(1)</sup> Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

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

<sup>(3)</sup> Sociedad auditada por PwC Auditores, S.L.

<sup>(4)</sup> Agrupación de Interés económico

<sup>(5)</sup> Sociedad no auditada.

<sup>(6)</sup> Sociedad en liquidación.

<sup>(7)</sup> La exposición de la Sociedad al FCR medida con un % sobre el *Net Asset Value* (NAV) al que dan derecho las acciones clase C y D anteriormente descritas es del 8,17% a 31 de diciembre de 2020.

La información relativa al domicilio social y el objeto social sobre las sociedades clasificadas como empresas asociadas se desglosa en el Anexo II.

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantenía compromisos de inversión en las sociedades anteriormente descritas por importe total de 22.655 miles de euros (17.037 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 ninguna de las sociedades anteriormente descritas cotiza en bolsa.

Para determinar la existencia de indicios de deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2021, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable, la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha.

Para aquellas participaciones con indicios de deterioro de valor, la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 ha realizado un test de deterioro. En base a ello, los planes de negocio de estas sociedades participadas prevén la consecución de resultados y flujos de caja positivos para recuperar las inversiones directas realizadas por la Sociedad, motivo por el cual al 31 de diciembre de 2021 no se ha dotado ninguna provisión en relación con dichas participaciones.

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios propiedad de las empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2021 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

Tal y como se indica en la Nota 2.9, la crisis sanitaria provocada por el SARSCoV-2 continúa impactando en muchos aspectos de la economía y al mercado inmobiliario a nivel global. Sin embargo, a la fecha de valoración de los activos inmobiliarios de las empresas del Grupo y asociadas, los mercados inmobiliarios funcionan prácticamente en una situación de normalidad con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes, y por tanto, el informe del experto independiente contratado por la Sociedad refleja que existe evidencia suficiente para soportar las consideraciones implícitas del informe de valoración.

Todo lo anterior tiene como objetivo subrayar la importancia que tiene el contexto del mercado en la fecha de valoración y el impacto sobre la valoración que podría tener ante la posibilidad de que las condiciones del mercado se muevan rápidamente en respuesta a los cambios en el control o a la propagación futura de la COVID-19.

A 31 de diciembre de 2021 no hay deterioro acumulado en las participaciones en empresas del Grupo y asociadas (192 miles de euros y 3 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2020).

## 8.2 Inversiones financieras a largo y corto plazo

El detalle de los epígrafes "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
<b>No corriente:</b>		
Instrumentos de patrimonio a largo plazo	229	31
Créditos a terceros a largo plazo	663	742
Otros activos financieros	852	791
<b>Total inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>1.744</b>	<b>1.564</b>
<b>Corriente:</b>		
Créditos a terceros a corto plazo	5	4
Otros activos financieros	8.774	3.855
<b>Total inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8.779</b>	<b>3.859</b>

### *Instrumentos de patrimonio a largo plazo*

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el epígrafe "Instrumentos de patrimonio a largo plazo" recoge la participación que la Sociedad mantiene en Fifth Wall Real Estate Technology European Fund S.C.S.P.

Con fechas 5 de agosto de 2021, 2 de junio de 2021, 16 de septiembre de 2021, 17 de marzo de 2021 y 4 de noviembre de 2021 los socios de Fifth Wall Real Estate Technology European Fund S.C.S.P. aprobaron en su Junta General ampliaciones de capital social mediante aportación dineraria que ha supuesto un incremento de la participación de la Sociedad de 198 miles de euros.

Con fecha 31 de agosto de 2020 y 21 de diciembre de 2020 los socios de Fifth Wall Real Estate Technology European Fund S.C.S.P. aprobaron en su Junta General ampliaciones de capital social mediante aportación dineraria que supusieron un incremento de la participación de la Sociedad de 31 miles de euros.

El compromiso de inversión en la citada sociedad asciende a 1.000 miles de euros.

### *Créditos a terceros a largo plazo*

Con fecha 15 de diciembre de 2020 y 25 de junio de 2021, la Sociedad firmó con determinados miembros de su personal directivo, nuevos créditos adicionales a los ya existentes con una duración de 8 años y un tipo de interés anual de mercado pagadero anualmente.

Durante el ejercicio 2021 y 2020, dichos créditos han devengado intereses por importe de 13 y 6 miles de euros, respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros - en terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

### *Otros activos financieros a largo y corto plazo*

#### Otros activos financieros a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad registra en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo-Otros activos financieros" del balance adjunto, principalmente, las fianzas depositadas ante organismos públicos por estar asociadas a los inmuebles que tiene arrendados a terceros.

#### Otros activos financieros a corto plazo

Con fecha 17 de noviembre de 2021 la Sociedad firmó un acuerdo para la adquisición de un edificio de oficinas sito en Madrid, el cual se encontraba sujeto a determinadas condiciones suspensivas. En base ello, al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha otorgado un depósito en garantía por un importe total de 1.000 miles de euros, registrado en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo-Otros activos financieros" del balance adjunto. Con fecha 19 de enero de 2022, tras el cumplimiento de las condiciones suspensivas, la Sociedad ha materializado la operación de adquisición del mencionado edificio de oficinas por un importe total de 35.000 miles de euros (véase Nota 18).

Asimismo, con fecha 22 de diciembre de 2021 la Sociedad firmó un acuerdo para la adquisición del 100% del capital de una sociedad, el cual se encuentra sujeto a determinadas condiciones suspensivas, que deberán cumplirse antes del 30 de junio de 2022. En base ello, al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha otorgado un depósito en garantía por un importe total de 7.717 miles de euros, registrado en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo-Otros activos financieros" del balance adjunto.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tenía otorgado un aval bancario por la parte del pago aplazado de la adquisición de una parcela ubicada en Madrid (véase Nota 6) para el cual había pignorado un importe de 3.465 miles de euros, registrado en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo-Otros activos financieros" del balance al 31 de diciembre de 2020. Con fecha 17 de febrero de 2021 la Sociedad procedió a liquidar el pago aplazado de la mencionada operación, quedando liberado el citado aval bancario.

#### **8.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de gestión y por la situación de los mercados financieros.

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

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

##### a. 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.

En relación a sus posiciones inmobiliarias, la política de la Sociedad consiste en solicitar garantías a los arrendatarios de los inmuebles que mantiene como Inversiones Inmobiliarias. Asimismo, en relación a sus posiciones comerciales, 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.

Históricamente no se han puesto de manifiesto situaciones de insolvencia significativas. Adicionalmente, los procedimientos llevados a cabo por la Sociedad en el contexto de la crisis sanitaria, han permitido que tanto sus inquilinos como sus clientes hayan hecho frente a los compromisos que mantienen con la Sociedad con normalidad.

En relación a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería e inversiones financieras en entidades de elevado nivel crediticio.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 18.308 y 11.837 miles de euros, respectivamente, que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos. Dicho saldo corresponde, fundamentalmente, a la tesorería generada por la

operativa del Grupo y que se encuentra disponible para (i) atender las necesidades operativas recurrentes de los propios negocios en los que se encuentra inmersa la Sociedad, (ii) atender todos los compromisos de la Sociedad, presentes y futuros, derivados de los contratos de inversión y gestión en los fondos gestionados, (iii) levantar nuevos fondos y atender las obligaciones de co-inversión que se negocien de acuerdo a las prácticas de mercado y (iv) atender las oportunidades de inversión propias que puedan surgir considerando una política de apalancamiento conservadora.

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

b. 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 (véase Nota 8.3a). 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 y contratando financiaciones por importe suficiente para soportar las necesidades previstas. 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.

La situación general de los mercados como consecuencia de la crisis sanitaria está provocando un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. No obstante, la Sociedad cuenta con una posición de tesorería suficiente que le permitiría, aún en los escenarios más pesimistas, atender sus compromisos en el corto plazo.

c. Riesgo de mercado:

El riesgo de mercado representa la pérdida en las posiciones de la Sociedad como consecuencia de movimientos adversos en los precios de mercado. Los factores de riesgo más significativos podrían agruparse en los siguientes:

- Riesgo de tipo de interés: la Sociedad evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera en caso necesario.
- Riesgo de tipo de cambio: la inversión en activos denominados en divisas distintas del euro conlleva un riesgo por las fluctuaciones de los tipos de cambio. Al 31 de diciembre de 2021 los Administradores han evaluado la exposición a este riesgo en las inversiones financieras, puesto que determinadas sociedades participadas cuentan con inmuebles denominados en moneda extranjera, y han concluido que el efecto de este riesgo no sería significativo. Asimismo, la Sociedad podría plantearse la cobertura del riesgo de cambio de sus inversiones financieras cuando sus expectativas lo hicieran aconsejable.
- Riesgo de precio: respecto a la inversión en inmuebles que posee la Sociedad conlleva que la rentabilidad se vea afectada por la volatilidad de los mercados en los que invierte y factores específicos del propio bien. La Sociedad, atendiendo a la normativa vigente y en condiciones normales de mercado, contrata valoraciones, tanto en el momento de la compra y financiación como en cada cierre contable anual.

Las valoraciones al 31 de diciembre de 2021 han sido realizadas por expertos independientes teniendo en cuenta la situación de crisis sanitaria (Véanse Notas 6 y 8.1). Un cambio en las estimaciones futuras podría tener un impacto negativo en el valor del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias e instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas. Ante la eventualidad que se produjera un agravamiento de la crisis sanitaria podría

conllevar un deterioro en alguna de sus inversiones lo que se realizaría, en su caso, una vez materialicen esas hipótesis.

- **Riesgo de operaciones:** el ocurrir de los acontecimientos derivados de la crisis sanitaria ha generado un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones inmobiliarias y financieras. Por ello, la Sociedad desde el ejercicio 2020 monitoriza y gestiona en todo momento la situación, con el fin de minimizar el impacto de la crisis sanitaria en sus operaciones.

En este contexto, la Sociedad implementó en el ejercicio 2020 una serie de políticas comerciales encaminadas a aliviar las tensiones de liquidez que iban a sufrir aquellos inquilinos que estaban afectados por el cierre forzoso de sus negocios, consistentes en acordar una serie de modificaciones en sus contratos de arrendamiento. La Sociedad ha gestionado directamente y sin intermediarios cada situación, lo que le ha permitido alcanzar acuerdos rápidos y adaptados a la necesidad concreta de cada inquilino y actividad (Véase Nota 7).

En opinión de los Administradores, la Sociedad tiene mitigados dichos riesgos hasta niveles aceptables.

## **9. Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta**

El detalle de estos epígrafes al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

*Activos no corrientes mantenidos para la venta*

*Ejercicio 2021*

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-2020	Traspaso Inmovilizado material (Nota 5)	Retiros	Saldo al 31-12-2021
Inmovilizado material	-	9.937	-	9.937
Inversión inmobiliaria	2.900	-	(2.900)	-
<b>Total Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>2.900</b>	<b>9.937</b>	<b>(2.900)</b>	<b>9.937</b>

*Ejercicio 2020*

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-2019	Altas	Retiros	Saldo al 31-12-2020
Inversión Inmobiliaria	2.900	-	-	2.900
<b>Total Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>2.900</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.900</b>

*Pasivos no corrientes mantenidos para la venta*

*Ejercicio 2021*

	Miles de Euros		
	Saldo al 31-12-2020	Retiros	Saldo al 31-12-2021
Inversión Inmobiliaria	805	(805)	-
<b>Total Pasivos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>805</b>	<b>(805)</b>	<b>-</b>

## Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	Saldo al 31-12-2019	Retiros	Saldo al 31-12-2020
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	1.025	(220)	805
<b>Total Pasivos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>1.025</b>	<b>(220)</b>	<b>805</b>

Con fecha 24 de junio de 2021, la Sociedad enajeno la inversión inmobiliaria clasificada como activo no corriente mantenido para la venta por un importe neto de 2.732 miles de euros, generado un resultado negativo de 168 miles de euros, registrada en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2021 el inmovilizado material clasificado como activo no corriente mantenido para la venta se encuentra garantizado con un préstamo que asciende a 5.006 miles de euros (Véase Nota 12).

Tal y como se indica en la Nota 18, con fecha 3 de febrero de 2022 la Sociedad ha formalizado la transmisión del activo clasificado en este epígrafe al cierre del ejercicio obteniendo plusvalías.

### **10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.263	1.791
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.2)	1.726	1.034
Activos por impuesto corriente (Nota 14.1)	1.380	5.237
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 14.1)	120	2.627
	<b>4.489</b>	<b>10.689</b>

La partida "Clientes por ventas y prestación de servicios" recoge, fundamentalmente, el importe de las comisiones pendientes de cobro por la actividad de gestión de la Sociedad al cierre del ejercicio 2021, así como el efecto de la linealización de los contratos de arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no dispone de ningún deterioro por este concepto.

Los Administradores de la sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar representan su valor razonable.

### **11. Patrimonio Neto**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social de la Sociedad está representado por 464.968 participaciones sociales, de 20 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Los Accionistas de la Sociedad y sus correspondientes porcentajes de participación, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

	Acciones	% del Capital
Baztán Consultores, S.L.	174.363	37,5
Hermanos Bécquer 10, S.L.	174.363	37,5
Canepa Iberia Holding, S.à.r.l.	116.242	25,0
	<b>464.968</b>	<b>100</b>

### **Prima de asunción**

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de asunción para ampliar el capital social y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

### **Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la 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.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

### **Reservas de fusión y otras reservas**

Las reservas de fusión y otras reservas se corresponden con la incorporación de las reservas voluntarias de la sociedad adquirente legal como resultado de la operación de fusión llevada a cabo entre Carey Value Added, S.L., como sociedad absorbente legal, y Azora Capital, S.L. y Azora Altus, S.A., como sociedades absorbidas legales. Toda la información y desgloses de la mencionada operación se encuentran desglosados en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

No existen restricciones a la disponibilidad de las otras reservas.

### **Aportaciones de socios**

Este epígrafe se corresponde con las aportaciones dinerarias realizadas por los socios en ejercicios anteriores para incrementar los fondos propios de la Sociedad con carácter de reservas de libre disposición, sin conllevar aumento de capital social.

### **Dividendos repartidos**

Durante los últimos cinco años la Sociedad no ha distribuido dividendos.

## **12. Deudas a largo y corto plazo**

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
<b>No corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	20.715	26.132
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	903	705
Otras deudas a largo plazo	7.160	6.134
Proveedores de inmovilizado (Nota 6)	5.454	-
<b>Total deudas a largo plazo</b>	<b>34.232</b>	<b>32.971</b>
<b>Corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	5.550	757
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	142	33
Otras deudas a corto plazo	21	93
Proveedores de inmovilizado (Nota 6)	4.168	4.984
<b>Total deudas a corto plazo</b>	<b>9.881</b>	<b>5.867</b>

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

#### **Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo**

Este epígrafe corresponde a los préstamos hipotecarios suscritos sobre el local comercial, el inmueble de oficinas destinado a uso propio y el edificio de oficinas para arrendamiento descritos en las notas 6 y 9.

Como consecuencia de la intención de venta en el corto plazo por parte de la Sociedad del inmueble de oficinas destinado a uso propio, (véase Nota 5), la Sociedad acorde a las condiciones del contrato de financiación, una vez materializada la venta, tendría que amortizar el préstamo hipotecario asociado al mismo, por lo que la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 ha traspasado al corto plazo la totalidad del saldo dispuesto, que asciende a 5.006 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" del balance adjunto.

Los préstamos anteriores establecen determinadas obligaciones de información con las entidades financieras, así como el cumplimiento de determinados ratios. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cumple con los ratios financieros establecidos en dichos contratos y los Administradores estiman que también se cumplirán al cierre del ejercicio 2022.

Estos préstamos han devengado, durante el ejercicio 2021 y 2020, intereses por importe de 497 y 528 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Gastos financieros-En terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. A 31 de diciembre de 2021 se encontraban pendientes de pago intereses por importe de 85 miles de euros registrados en el epígrafe "Deudas a corto plazo-Deudas con entidades de crédito" del balance adjunto (124 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo del epígrafe "Deudas a largo plazo-Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del balance adjunto y ascienden 183 y 289 miles de euros, respectivamente. Asimismo, el gasto financiero del ejercicio 2021 por imputación de los gastos de formalización de deuda han ascendido a 53 miles de euros (16 miles de euros en el ejercicio 2020) registrados en el epígrafe "Gastos financieros - En terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El calendario de vencimiento de la deuda e intereses pendientes de pago al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Año	Miles de Euros	
	2021	2020
A 1 año	5.550	757
A 2 años	360	609
A 3 años	1.440	609
A 4 años	1.800	1.907
A 5 años	1.800	3.013
Más de 5 años	15.315	19.994
	<b>26.265</b>	<b>26.889</b>

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020 consignado en moneda distinta al euro.

### Otras deudas a largo plazo

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

#### Ejercicio 2021

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2020	Altas/bajas	Aportación participes	Resultado atribuido a los participes	Saldo al 31-12-2021
Cuenta en participación	6.134	-	713	313	7.160
Fianzas y otros depósitos	705	198	-	-	903
<b>Total Otras deudas a largo plazo</b>	<b>6.839</b>	<b>198</b>	<b>713</b>	<b>313</b>	<b>8.063</b>

#### Ejercicio 2020

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2019	Altas/bajas	Aportación participes	Resultado atribuido a los participes	Saldo al 31-12-2020
Cuenta en participación	4.230	-	1.789	115	6.134
Fianzas y otros depósitos	778	(73)	-	-	705
<b>Total Otras deudas a largo plazo</b>	<b>5.008</b>	<b>(73)</b>	<b>1.789</b>	<b>115</b>	<b>6.839</b>

Con fecha 2 de diciembre de 2019, la Sociedad firmó dos contratos de cuenta en participación, con el objetivo de permitir la participación a un colectivo concreto de empleados en los resultados de determinadas inversiones llevadas a cabo por la Sociedad. En base a dichos contratos, la Sociedad ha recibido 6.541 miles de euros de los participes a 31 de diciembre de 2021 (5.828 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). Asimismo, y en proporción a sus respectivas aportaciones, los participes tienen derecho a participar en los beneficios o pérdidas derivadas de sus cuentas en participación, los cuáles han ascendido en los ejercicios 2021 y 2020 a 313 y 115 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros" del balance adjunto con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, dichos contrato prevén la posibilidad de remunerar a la Sociedad con un honorario de incentivo, cuando se alcancen en un momento concreto determinados parámetros de rentabilidad.

### 13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es como sigue:

	Miles de Euros	
	2021	2020
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.2)	84	135
Acreedores varios	9.695	8.119
Remuneraciones pendientes de pago	3.510	2.489
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14.1)	4.110	1.226
Anticipos de clientes	-	42
	<b>17.399</b>	<b>12.011</b>

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Dentro de la partida "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-Acreedores Varios" del balance adjunto se registran principalmente facturas pendientes de recibir de asesores y otros gastos relacionados con las operaciones de venta realizadas en ejercicios anteriores.

#### Información sobre el período medio de pago a proveedores

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	13	6
Ratio de operaciones pagadas	12	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	36	-

	Miles de Euros	
	2021	2020
Total de pagos realizados	20.126	18.935
Total de pagos pendientes	228	790

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 la partida "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance adjunto.

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.

#### **14. Administraciones Públicas y situación fiscal**

##### **14.1 Saldos corrientes y no corrientes con las Administraciones Públicas**

El detalle de las deudas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, con las Administraciones Públicas, es el siguiente:

###### *Saldos deudores*

	Miles de Euros	
	2021	2020
<b>Hacienda Pública:</b>		
Por Impuesto sobre el Valor Añadido	91	2.603
Por retenciones	29	24
Por Impuesto sobre Sociedades corriente	1.380	5.237
	<b>1.500</b>	<b>7.864</b>

###### *Saldos acreedores*

	Miles de Euros			
	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>Hacienda Pública:</b>				
Pasivos por Impuesto Diferido	480	-	679	-
Por Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	3.044	-	173
Organismos de la Seguridad Social	-	63	-	50
Otros saldos acreedores con la Administración Pública	-	1.003	-	1.003
	<b>480</b>	<b>4.110</b>	<b>679</b>	<b>1.226</b>

##### **14.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La Sociedad se encuentra sujeta al Impuesto sobre Sociedades bajo el régimen de tributación de Consolidación Fiscal según 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 de Sociedades (las sociedades que constituyen dicho Grupo a efectos fiscales se detallan en la Nota 4.7).

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal, para los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	10.377	(716)
Diferencias permanentes:		
Dividendos (Nota 8.1 y 15.1)	(9.646)	(2.828)
Resultado venta participaciones	(92)	(544)
Deterioro de participaciones (Nota 8)	-	192
Deterioro de inmovilizado (Nota 6)	(807)	807
Otras diferencias permanentes	33	604
Diferencias temporarias:		
Otras diferencia temporarias	(6)	-
Reversión plusvalía transmisión rama actividad	886	886
Compensación gastos financieros no deducibles	(1.000)	(1.000)
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>(255)</b>	<b>(2.599)</b>
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota íntegra	-	-
Deducciones	(1)	-
Cuota líquida	-	-
Ajustes por regularización impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	-	387
Cuota a pagar (devolver) del ejercicio anterior	(5.237)	(5.624)
Cuota cobrada ejercicios anteriores	5.237	-
Saldos con empresas del Grupo por consolidación fiscal	3.777	-
Compensación bases imponibles negativas	(1.952)	-
Retenciones y pagos a cuenta del ejercicio	(3.205)	-
<b>Cuota a pagar (a devolver)</b>	<b>(1.380)</b>	<b>(5.237)</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad tenía registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del balance adjunto el crédito por impuesto de sociedades con:

	Miles de Euros	
	Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a Corto Plazo	
	2021	2020
Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.	732	686
Azzam Vivienda, S.L.U.	-	122
Azora Inversiones Uno	1	-
	<b>733</b>	<b>808</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad tiene registrado en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del balance adjunto la deuda por Impuesto de Sociedades con:

	Miles de Euros	
	Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas a Corto Plazo	
	2021	2020
Haven Renewables, S.L.U.	58	43
Haven Energy, S.L.U.	-	16
Azzam Vivienda, S.L.U.	3	-
Beach Guadalmina Playa Parque Del Sol, S.L.	6	3
Azora Inversiones Uno, S.L.U.	-	2
Azora Inversiones Dos, S.L.U.	1	1
Armadura Solar, S.L.	53	-
Almazara Solar, S.L.	52	-
Boceto Solar, S.L.	40	-
Máquina Solar, S.L.	5	-
Azora Europa I, S.A.U.	65	-
Chapitel Solar, S.L.	1	-
Pedrisco Solar, S.L.	1	-
Butaca Solar, S.L.	1	-
Atlante Solar, S.L.	1	-
Cornisa Solar, S.L.	1	-
Fortaleza Solar, S.L.	1	-
Ladronera Solar, S.L.	1	-
Garita Solar, S.L.	1	-
Azora Urban, S.L.	44	616
	<b>335</b>	<b>681</b>

#### 14.3 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	10.377	(716)
Diferencias permanentes:		
Dividendos (Nota 8.1 y 15.1)	(9.646)	(2.828)
Resultado venta participaciones	(92)	(544)
Deterioro de participaciones (Nota 8)	-	192
Deterioro de inmovilizado (Nota 6)	(807)	807
Otras diferencias permanentes	33	604
<b>Base imponible previa</b>	<b>(135)</b>	<b>(2.485)</b>
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota	-	-
Diferencias temporales no activadas	(250)	(250)
Otros	(20)	(653)
Compensación Bases Imponibles Negativas	(1.952)	-
Ajustes por regularización impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	-	387
Deducciones	(15)	-
<b>Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(2.237)</b>	<b>(516)</b>

#### 14.4 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

El detalle del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Impuesto corriente	(2.038)	(306)
Impuesto diferido	(199)	(209)
<b>Total (ingreso) gasto por impuesto</b>	<b>(2.237)</b>	<b>(516)</b>

#### 14.5 Bases imponibles negativas no registradas

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las bases imponibles negativas pendientes de compensar sin periodo de prescripción ascienden a 76.347 y 84.156 miles de euros, respectivamente.

#### 14.6 Pasivos por impuestos diferidos

El movimiento del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

##### Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	2020	Adiciones	Disminuciones	2021
Plusvalía transmisión rama actividad	666	-	(222)	444
Otros	13	35	(12)	36
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>679</b>	<b>35</b>	<b>(234)</b>	<b>480</b>

##### Ejercicio 2020

	Miles de Euros			
	2019	Adiciones	Disminuciones	2020
Amortización acelerada	8	-	(8)	-
Plusvalía transmisión rama actividad	840	-	(174)	666
Libertad de amortización por creación de empleo	18	-	(18)	-
Aportación no dineraria Azzam Vivienda, S.L.U.	22	-	(22)	-
Otros	-	13	-	13
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>888</b>	<b>13</b>	<b>(222)</b>	<b>679</b>

#### 14.7 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. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación.

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 a aplicar dichas deducciones.

## **15. Ingresos y gastos**

### **15.1 Ingresos**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020, distribuida por categorías de actividades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Prestación de servicios	17.247	8.795
Ingresos por arrendamiento (Nota 6)	3.798	3.838
Ingresos por dividendos empresas del Grupo (Nota 8.1)	10.267	2.828
Beneficios por enajenaciones de instrumentos de patrimonio y otros (Notas 8.1 y 9)	98	576
Ingresos por intereses de créditos	399	376
	<b>31.809</b>	<b>16.413</b>

#### *Prestación de servicios*

La Sociedad registra como prestación de servicios en el ejercicio 2021 los honorarios obtenidos por los contratos de gestión con Encasa Cibeles, S.L, Adriano Care, SOCIMI, S.A.U., Canepa Green Energy España, S.L., Rivus Residential Development, S.L., Rivus Residential Development Manzanares, S.L. Colón Viviendas, S.A., Azora Urban, S.L., PGIM Real Estate Última Milla, S.L., Milepro Logística Última Milla, SOCIMI, S.A., Haven Energy, S.L.U., Haven Renewables, S.L.U. y Azora European & Lodging, F.C.R. y sociedades dependientes.

Adicionalmente a los honorarios mencionados anteriormente en determinados contratos, la Sociedad tiene derecho a percibir honorarios de incentivo, cuyo cálculo se determina en cada uno de los contratos, una vez conseguido un retorno mínimo para el accionista. Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha devengado honorarios por incentivos por importe de 8.364 miles de euros (la Sociedad no devengó ningún honorario por incentivo en el ejercicio 2020).

La distribución de los ingresos por prestación de servicios por mercado geográfico es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
España	17.151	8.221
Italia	30	464
Polonia	-	18
Bélgica	16	27
Portugal	50	65
	<b>17.247</b>	<b>8.795</b>

### **15.2 Gastos de personal**

El detalle de gastos de personal al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Sueldos y salarios	14.121	6.855
Seguridad social	572	547
	<b>14.693</b>	<b>7.402</b>

### **15.3 Otros gastos de explotación**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el detalle de "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Arrendamientos y cánones	165	530
Reparaciones y conservación	32	21
Servicios de profesionales independientes	3.475	2.204
Primas de seguros	102	94
Servicios bancarios y similares	115	100
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	247	175
Suministros	126	68
Otros gastos	727	507
Tributos	456	95
Otros gastos de gestión corriente (Nota 12)	313	115
	<b>5.758</b>	<b>3.909</b>

A 31 de diciembre de 2020 y 2021 la Sociedad tiene formalizados determinados contratos de subcontratación de servicios con la empresa del Grupo, Azzam Vivienda S.L.U. relativos a determinados servicios prestados para algunos de los contratos de gestión que mantiene la Sociedad.

El importe facturado por parte de Azzam Vivienda, S.L.U. a la Sociedad por la prestación de estos servicios inmobiliarios ha ascendido en el ejercicio 2021 a un total 964 miles de euros (1.230 miles de euros en el ejercicio 2020), que han sido contabilizados en el epígrafe "Otros gastos de explotación-Servicios exteriores-Servicios de profesionales independientes", de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

### **15.4 Otros resultados**

Este epígrafe incluía principalmente en el ejercicio 2020 el importe desembolsado por la Sociedad para la resolución del acuerdo de colaboración suscrito en relación con Brezo Solar, S.L.

## **16. Operaciones con vinculadas**

### **16.1 Operaciones con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	2021			
	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas <sup>(1)</sup>	Socios	Total
Prestación de servicios	1.420	5.386	-	6.806
Ingresos por dividendos empresas del Grupo (Notas 8 y 15.1)	10.267	-	-	10.267
Beneficios por enajenaciones de instrumentos de patrimonio y otros (Nota 15.1)	97	1	-	98
Ingresos por intereses de créditos	218	390	171	779
Otros gastos de explotación (Nota 15.3)	1.331	161	-	1.492
Aprovisionamientos	232	-	-	232
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 8.1)	97	1	-	98

<sup>(1)</sup> Se consideran "Otras vinculadas" los vehículos gestionados por el Grupo en virtud de un contrato de gestión discrecional en los que se mantiene una participación accionarial y adicionalmente se tiene presencia en el Consejo.

Ejercicio 2020

	Miles de Euros			
	2020			
	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas <sup>(1)</sup>	Socios	Total
Prestación de servicios (Nota 15.1)	1.017	3.542	-	4.559
Ingresos por dividendos empresas del Grupo (Notas 8 y 15.1)	2.828	-	-	2.828
Beneficios por enajenaciones de instrumentos de patrimonio y otros (Nota 15.1)	560	16	-	576
Ingresos por intereses de créditos	349	27	172	548
Otros gastos de explotación (Nota 15.3)	1.230	-	-	1.230
Aprovisionamientos	408	-	-	408
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 8.1)	192	-	-	192

<sup>(1)</sup> Se consideran "Otras vinculadas" los vehículos gestionados por el Grupo en virtud de un contrato de gestión discrecional en los que se mantiene una participación accionarial y adicionalmente se tiene presencia en el Consejo..

**16.2 Saldos con vinculadas**

El importe de los saldos en balance con vinculadas durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	Socios	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas <sup>(1)</sup>	Total
Instrumentos de patrimonio con empresas del Grupo y asociadas (Nota 8)	-	129.301	43.792	173.093
Créditos con empresas del Grupo y asociadas	11.250	10.653	-	21.903
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 10)	-	1.400	326	1.726
Créditos a empresas a corto plazo	-	4.250	4	4.246
Otros activos financieros	-	1	62	63
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	20.000	-	20.000
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	224	163	387
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 13)	-	84	-	84

<sup>(1)</sup> Se consideran "Otras vinculadas" los vehículos gestionados por el Grupo en virtud de un contrato de gestión discrecional en los que se mantiene una participación accionarial y adicionalmente se tiene presencia en el Consejo.

Ejercicio 2020

	Miles de Euros			
	Socios	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas <sup>(1)</sup>	Total
Instrumentos de patrimonio con empresas del Grupo y asociadas (Nota 8)	-	151.172	36.713	187.885
Créditos con empresas del Grupo y asociadas	11.250	17.216	-	28.466
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 10)	-	548	486	1.034
Créditos a empresas a corto plazo	-	1.021	4.360	5.381
Otros activos financieros	-	2	-	2
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	30.000	-	30.000
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	1.091	15.341	16.432
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 13)	-	135	-	135

<sup>(1)</sup> Se consideran "Otras vinculadas" los vehículos gestionados por el Grupo en virtud de un contrato de gestión discrecional en los que se mantiene una participación accionarial y adicionalmente se tiene presencia en el Consejo.

A cierre del ejercicio 2021, los saldos más significativos son los siguientes:

**A. Azora Urban, S.L.**

La Sociedad mantiene un crédito con la sociedad del Grupo Azora Urban, S.L. a un tipo de interés de mercado. Con fecha 15 de diciembre de 2021, la Sociedad acordó ampliar la fecha de vencimiento final hasta el 31 de diciembre de 2024 ascendiendo el límite disponible a 30.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo dispuesto asciende a 10.653 y 17.216 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2021 y 2020 dicho crédito ha devengado ingresos financieros por importe de 211 y 284 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

**B. Canepa Iberia Holdings, S.à.r.l.**

Con fecha 24 de diciembre de 2019 la Sociedad suscribió un crédito con su accionista Canepa Iberia Holdings, S.à.r.l. por importe total de 11.250 miles de euros a un tipo de interés de mercado fijando la fecha de vencimiento final el 24 de diciembre de 2029. A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo dispuesto asciende a 11.250 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021 y 2020 dicho crédito ha devengado ingresos financieros por importe de 171 y 172 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

**C. Azora Europa I, S.A.**

Con fecha 15 de octubre de 2020 la Sociedad suscribió un crédito con la sociedad del Grupo Azora Europa I, S.A. a un tipo de interés de mercado, con un límite máximo disponible de hasta 45.000 miles de euros, fijando la fecha de vencimiento final el 31 de diciembre de 2022. En diciembre de 2021 se amplió la fecha de vencimiento hasta el 31 de diciembre de 2024. A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo dispuesto asciende a 20.000 y 30.000 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2021 y 2020 dicho crédito a devengado gastos financieros por importe de 232 y 408 miles de euros, registrados en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

*D. Leveke Investments, S.L.*

Con fechas 24 junio de 2021 y 15 de octubre de 2021, se suscribieron dos créditos con la sociedad del Grupo, Leveke Investments, S.L. con límites máximos de 1.050 y 2.156 miles de euros, respectivamente, a un tipo de interés de mercado, fijando la fecha de vencimiento final el 31 de diciembre de 2022. A 31 de diciembre de 2021, el saldo dispuesto por ambos créditos asciende a 3.206 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021 dicho crédito a devengado ingresos financieros por importe de 34 miles de euros, registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

**16.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

Consejo de Administración

Las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración en su condición de tales durante los ejercicios 2021 y 2020 ascienden a 1.430 y 1.370 miles de euros, respectivamente, registradas en el epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo, la Sociedad no tenía concedidos préstamos ni 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, con excepción del crédito concedido al accionista Canepa Iberia Holding, S.à.r.l. (véase Nota 16.2).

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

El Consejo de Administración de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 estaba constituido por tres hombres y una mujer (cuatro hombres y una mujer a 31 de diciembre de 2020).

Durante los ejercicios 2021 y 2020 se ha satisfecho 54 y 40 miles de euros, respectivamente, en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

Alta Dirección

La Alta Dirección de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 está formada por 2 mujeres y 7 hombres (2 mujeres y 6 hombres en 2020).

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*

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Retribuciones Fijas y Variables	Dietas	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Alta Dirección	9	6.145	-	-	-	-	-

### Ejercicio 2020

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Retribuciones Fijas y Variables	Dietas	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Alta Dirección	8	2.534	-	-	-	-	-

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad mantiene con determinados miembros de su personal considerados Alta Dirección créditos por importe de 663 y 742 miles de euros, respectivamente. Dichos créditos devengan un tipo de interés de mercado (véase Nota 8.2)

#### **16.4 Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración**

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. Al 31 de diciembre de 2021 ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

### **17. Otra información**

#### **17.1 Personal**

El número medio de personas empleadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2021	2020
Personal Dirección	16	16
Personal técnico y mandos intermedios	5	4
Personal administrativo	20	17
	<b>41</b>	<b>37</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2021 y 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2021		2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal Dirección	11	6	10	6
Personal técnico y mandos intermedios	2	3	2	2
Personal administrativo	9	16	4	13
	<b>22</b>	<b>25</b>	<b>16</b>	<b>21</b>

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

### **17.2. Honorarios de auditoría**

Durante el ejercicio 2021 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad Dominante, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Servicios de auditoría	19	19
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	19	19
Servicios fiscales	95	-
Otros servicios	190	115
Total otros servicios	285	115
	<b>304</b>	<b>134</b>

### **17.3 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tenía otorgados avales bancarios por importe de 9.065 miles de euros (12.150 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

### **18. Hechos posteriores**

Con fecha 19 de enero de 2022, tras el cumplimiento de determinadas condiciones, la Sociedad ha materializado la operación de adquisición de un edificio de oficinas por un importe total de 35.000 miles de euros (véase Nota 8.2).

Con fecha 3 de febrero de 2022 la Sociedad ha materializado la venta del activo inmobiliario destinado a uso propio ubicado en Madrid, el cual se encontraba clasificado en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance al 31 de diciembre de 2021 (véase Nota 9) obteniendo plusvalías. Asimismo, en esa misma fecha, la Sociedad ha firmado un contrato de arrendamiento con una duración de 10 años prorrogables hasta un máximo de 5 años, sobre dichas oficinas.

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no han acontecido hechos adicionales a los comentados anteriormente que deban ser mencionados en esta memoria.

## Anexo I

### Domicilio social y el objeto social sobre las sociedades clasificadas como empresas del Grupo

Sociedad	Domicilio	Actividad Principal
Azora Urban, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Azora Europa I, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión inmobiliaria
Haven Energy, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Colón Viviendas, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencial
Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. (1)	Calle Villanueva, 2, Madrid	Gestora
Azzam Vivienda, S.L.U.	Calle Gregorio Benítez, 3, Madrid	Gestora
Azora Inversiones Uno, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Azora Inversiones Dos, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Azora International Management, Sp z o.o.	Calle Mokotowska, Varsovia	Gestora
Beach Guadalmina Playa Parque Sol, S.L.	Calle Serrano, 30, Madrid	Hoteles
Azora América, L.L.C.	State od Delaware 19801	Holding
Azora Brisa, S.A.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Leveke Investments, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Professional Development Systems, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria

<sup>(1)</sup> El 22 de febrero de 2012 la sociedad fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y el 9 de marzo de 2012 en el Registro de Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 236.

## Anexo II

### Domicilio social y el objeto social sobre las sociedades clasificadas como empresas asociadas

Sociedad	Domicilio	Actividad Principal
Azora European Hotel & Lodging, F.CR	Calle Villanueva, 2, Madrid	Hoteles
Lazora S.I.I., S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencial
Rivus Residential Developments, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Promoción residencial
Rivus Residential Developments Manzanares, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Promoción residencial
Adriano Care, SOCIMI, S.A.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencias tercera edad
PGIM Real Estate Última Milla, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Logística
Milepro Logística Última Milla, SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Logística

## **Azora Capital, S.L.**

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), generó 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.

En cuanto a la Sociedad, continuará desempeñando su actividad de gestión e inversión a través de la captación de capital, el desarrollo de los planes de negocio de los vehículos gestionados, el análisis de nuevas estrategias de inversión, así como la ejecución de inversiones identificadas.

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

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha registrado un importe neto de la cifra de negocios de 31.809 miles de euros y un resultado de explotación de 10.642 miles euros; el resultado neto del ejercicio se ha situado en 12.614 miles de euros. En el balance, el total activo asciende a 319.794 miles de euros y los fondos propios a 237.413 miles de euros.

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

Durante el ejercicio 2022 y los próximos, la Sociedad centrará sus esfuerzos en continuar con la captación de inversores para los nuevos vehículos en gestión en los que ya está trabajando t continuando con la estrategia de alineamiento con sus inversores, la Sociedad participará en los vehículos de gestión que constituya.

Adicionalmente, la Sociedad seguirá trabajando en estructurar y ejecutar otras nuevas estrategias de inversión, así como en acometer, con carácter puntual, nuevas inversiones directas en activos cuya tipología y estrategia no entre en conflicto de interés con los diferentes vehículos bajo gestión.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra en su balance. En este sentido, la política de la Sociedad es la de llevar a cabo un seguimiento constante 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 prime la estabilidad a las fuentes de financiación y contratando financiaciones por importe suficiente para soportar las necesidades previstas.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 18.308 y 11.387 miles de euros, respectivamente. Dicho saldo corresponde, fundamentalmente, a la tesorería generada por la operativa del Grupo y que se encuentra disponible para (i) atender las necesidades operativas recurrentes de los propios negocios en los que se encuentra inmersa la Sociedad, (ii) atender

todos los compromisos de la Sociedad, presentes y futuros, derivados de los contratos de inversión y gestión en los fondos gestionados, (iii) levantar nuevos fondos y atender las obligaciones de co-inversión que se negocien de acuerdo a las prácticas de mercado y (iv) atender las oportunidades de inversión propias que puedan surgir considerando una política de apalancamiento conservadora.

Por último, la Sociedad continuará monitorizando el dimensionamiento y tipología de sus recursos humanos y operativos en atención al volumen de negocio gestionado, y por ende, a las exigencias de las obligaciones asumidas, al tiempo que continuará implementando y mejorando las políticas de gobierno corporativo, control de riesgos e información financiera en cumplimiento de las normas regulatorias que afectan.

#### **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 13 de la memoria adjunta.

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

Véase Nota 18 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 8.3 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.

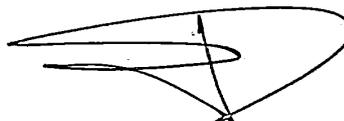
## Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Azora Capital, S.L., formuló con fecha 28 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 59 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por la Secretaria del Consejo.

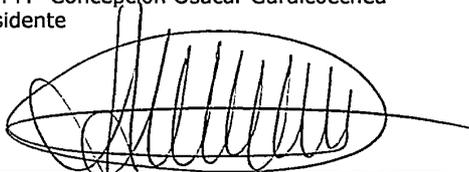
Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:



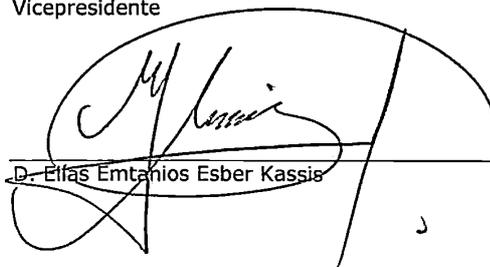
Baztán Consultores, S.L.  
Representado por  
Dña. M<sup>a</sup> Concepción Osácar Garaicoechea  
Presidente



Hermanos Becquer 10, S.L.  
Representada por  
D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño  
Vicepresidente



D. Francisco Félix Rodríguez Magdaleno



D. Efraim Emtanios Esber Kassia



Dña. María Luisa Vara García  
Secretaria no Consejera



## **Azora Capital, S.L.**

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), generó 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.

En cuanto a la Sociedad, continuará desempeñando su actividad de gestión e inversión a través de la captación de capital, el desarrollo de los planes de negocio de los vehículos gestionados, el análisis de nuevas estrategias de inversión, así como la ejecución de inversiones identificadas.

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

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha registrado un importe neto de la cifra de negocios de 31.809 miles de euros y un resultado de explotación de 10.642 miles euros; el resultado neto del ejercicio se ha situado en 12.614 miles de euros. En el balance, el total activo asciende a 319.794 miles de euros y los fondos propios a 237.413 miles de euros.

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

Durante el ejercicio 2022 y los próximos, la Sociedad centrará sus esfuerzos en continuar con la captación de inversores para los nuevos vehículos en gestión en los que ya está trabajando t continuando con la estrategia de alineamiento con sus inversores, la Sociedad participará en los vehículos de gestión que constituya.

Adicionalmente, la Sociedad seguirá trabajando en estructurar y ejecutar otras nuevas estrategias de inversión, así como en acometer, con carácter puntual, nuevas inversiones directas en activos cuya tipología y estrategia no entre en conflicto de interés con los diferentes vehículos bajo gestión.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra en su balance. En este sentido, la política de la Sociedad es la de llevar a cabo un seguimiento constante 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 prime la estabilidad a las fuentes de financiación y contratando financiaciones por importe suficiente para soportar las necesidades previstas.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 18.308 y 11.387 miles de euros, respectivamente. Dicho saldo corresponde, fundamentalmente, a la tesorería generada por la operativa del Grupo y que se encuentra disponible para (i) atender las necesidades operativas recurrentes de los propios negocios en los que se encuentra inmersa la Sociedad, (ii) atender

todos los compromisos de la Sociedad, presentes y futuros, derivados de los contratos de inversión y gestión en los fondos gestionados, (iii) levantar nuevos fondos y atender las obligaciones de co-inversión que se negocien de acuerdo a las prácticas de mercado y (iv) atender las oportunidades de inversión propias que puedan surgir considerando una política de apalancamiento conservadora.

Por último, la Sociedad continuará monitorizando el dimensionamiento y tipología de sus recursos humanos y operativos en atención al volumen de negocio gestionado, y por ende, a las exigencias de las obligaciones asumidas, al tiempo que continuará implementando y mejorando las políticas de gobierno corporativo, control de riesgos e información financiera en cumplimiento de las normas regulatorias que afectan.

#### **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 13 de la memoria adjunta.

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

Véase Nota 18 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 8.3 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.

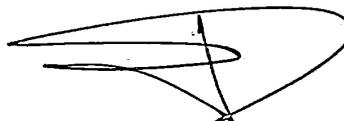
## Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Azora Capital, S.L., formuló con fecha 28 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 59 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por la Secretaria del Consejo.

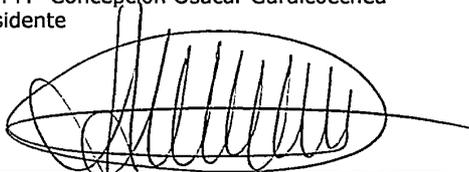
Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:



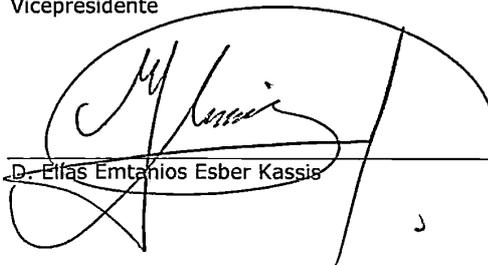
Baztán Consultores, S.L.  
Representado por  
Dña. M<sup>a</sup> Concepción Osácar Garaicoechea  
Presidente



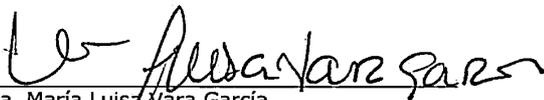
Hermanos Becquer 10, S.L.  
Representada por  
D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño  
Vicepresidente



D. Francisco Félix Rodríguez Magdaleno



D. Efraim Emtanios Esber Kassia



Dña. María Luisa Vara García  
Secretaria no Consejera

## **Azora Capital, S.L.**

Cuentas anuales del 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

A los socios de Azora Capital, S.L.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Azora Capital, S.L. (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 2.1 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 prestaciones de servicios

#### Descripción

Los ingresos de la Sociedad corresponden, entre otros, a ingresos por prestaciones de servicios, principalmente honorarios por la actividad de gestión de distintos vehículos de inversión. Estos ingresos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación del servicio a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Determinados 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. Es en dicho momento cuando la Sociedad procede a su registro como ingreso.

Si bien el proceso de reconocimiento de ingresos no resulta complejo, implica una casuística específica asociada a las distintas condiciones firmadas con los diferentes clientes y el tipo de activo inmobiliario gestionado por la Sociedad.

Por todo lo indicado anteriormente estos aspectos han sido considerados como un área de atención significativa para nuestra auditoría.

#### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, pruebas analíticas sustantivas a fin de evaluar la razonabilidad de la evolución de los ingresos por prestaciones de servicios.

Adicionalmente, hemos llevado a cabo pruebas sustantivas en detalle analizando una muestra significativa de los contratos para evaluar si los ingresos han sido reconocidos en el adecuado período contable, de acuerdo a las estipulaciones contenidas en los mismos y conforme a las normas de registro y valoración aplicables.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 15.1 de las cuentas anuales del ejercicio.

## Deterioro de participaciones en sociedades del Grupo y asociadas

### Descripción

Tal y como se indica en la Nota 8.1 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, el saldo de la rúbrica "Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" recoge el coste de la participación mantenida por la Sociedad en el capital social de diversas empresas del grupo y asociadas, todas ellas entidades que no cotizan en mercados regulados. Dichas inversiones suponen el 54% del activo total.

Tal y como se indica en la Nota 4.6 de las cuentas anuales, la Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro comparando el patrimonio neto de las sociedades participadas con el valor en libros de la participación. En caso de que exista riesgo de deterioro, por ser dicho valor en libros superior, los Administradores estiman el importe recuperable teniendo en cuenta las plusvalías asociadas a las inversiones inmobiliarias mantenidas por estas participadas o, en su caso, proyecciones de flujos de efectivo futuros de las mismas.

La valoración de dicha participación ha sido identificada como un aspecto relevante para nuestra auditoría debido, entre otras cuestiones, al elevado importe que el coste de dicha participación representa en el contexto de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido entre otros, i) el análisis de la metodología empleada por la Sociedad como base para la estimación, y ii) la réplica del cálculo para verificar la corrección de la valoración realizada por la Sociedad.

Adicionalmente, hemos evaluado y revisado el trabajo de auditoría realizado en relación a la información financiera de las empresas del Grupo, al objeto de obtener evidencia suficiente y adecuada de valoración de la citada participación en las cuentas anuales de la Sociedad.

Por su parte y en relación con las empresas asociadas, hemos obtenido las cuentas anuales auditadas y hemos verificado la congruencia de la información financiera utilizada en el proceso de evaluación de la cartera con la contenida en las citadas cuentas.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la Nota 8.1 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con esta cuestión, resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

## Deterioro de las Inversiones Inmobiliarias

### Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza patrimonial (oficinas y cines) situados en Madrid. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2021 la cartera de activos inmobiliarios, incluidos dentro de los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" y "Activos mantenidos para la venta" del balance, figura registrada por un valor neto contable total de 83.512 miles de euros.

La Sociedad periódicamente utiliza un tercero ajeno a la entidad como experto para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dicho experto tiene experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

En particular, los métodos de valoración aplicados a los activos de patrimonio en renta han sido el de "Descuento de Flujos de Caja", "Valor Residual" y "Capitalización de rentas", que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado;
- renta de mercado de cada propiedad en base a comparables y estudios de mercado,

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración del experto contratado por la entidad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, la evaluación de su competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración:

- hemos analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por el experto contratado por la Dirección de la Sociedad;
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en la cartera de la Sociedad, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares;
- hemos evaluado los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios; y,
- nos hemos reunido con los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad para contrastar los resultados de nuestro trabajo y obtener las explicaciones necesarias.

## Detalle de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción	Procedimientos aplicados en la auditoría
<ul style="list-style-type: none"><li>- el valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida “exit yield”),</li><li>- los costes presupuestados de construcción del proyecto en desarrollo, y</li><li>- el margen del beneficio previsto del promotor en base al riesgo que conlleve el desarrollo del proyecto.</li></ul>	Finalmente, hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las notas 6 y 9 de las cuentas anuales del ejercicio.
Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.	

### 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 21339

30 de marzo de 2022

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 01/22/04483

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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 planificada 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.

MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE  
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IM

SOCIEDAD AZORA CAPITAL S.L.		NIF B84777465
DOMICILIO SOCIAL CL SERRANO 30 2		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2021

**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).**



**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en el Apartado 15 de la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).**



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

## DECLARACIÓN COVID 19

CV

SOCIEDAD AZORA CAPITAL S.L.		NIF B84777465
DOMICILIO SOCIAL CL SERRANO 30 2		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2021
<b>Medidas laborales aplicadas a la empresa.</b>		
1. Solicitud de ERTE durante el ejercicio y motivado por la pandemia <sup>1</sup> : <input type="text" value="No"/>		
Ha sido motivado <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
Ha determinado <sup>3</sup> : <input type="text"/>		Número de trabajadores en plantilla antes del ERTE: <input type="text"/>
Duración:	Fecha inicio: <input type="text"/>	Fecha fin: <input type="text"/>
		Número de trabajadores afectados por el ERTE: <input type="text"/>
2. Permiso Retribuido Recuperable (Real Decreto-Ley 10/2020, de 29 de marzo)		
Porcentaje de personal, fijo o temporal, acogido a permiso retribuido recuperable. <input type="text" value="0.00"/>		Duración (Número de días): <input type="text" value="0.00"/>
3. Baja Laboral por el CORONAVIRUS		
Porcentaje de personal fijo afectado. <input type="text" value="0.00"/>		
<b>Alquileres (artículos 1 al 15 Real Decreto-Ley11/2020).</b>		
1. Alquileres a Terceros (Grandes Arrendadores). Ha concedido <sup>4</sup> : <input type="text" value="No aplica"/>		
2. Pequeños Arrendadores. Ha concedido moratorias voluntarias a los arrendatarios <sup>1</sup> . <input type="text" value="No"/>		
3. Ha recibido ayudas financieras públicas (incluidos avales) al alquiler del local de negocios <sup>1</sup> . <input type="text" value="No"/>		
<b>Avales ICO.</b>		
Importe del aval concedido, en su caso, por el ICO en aplicación de lo establecido en los artículos 29 y 30 del Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo.		
Cantidad (€): <input type="text" value="0"/>	¿Qué porcentaje representa el importe concedido sobre el importe total solicitado? <input type="text" value="0.00"/>	
<b>Ayudas públicas.</b>		
Describir el plan o programa al que se acoge, el concedente y el sistema (avales, moratoria, aplazamiento, interés bonificado etc.)		
<input type="text"/>		
<b>Moratoria hipotecaria (artículos 16 A 19 Real Decreto-Ley 11/2020).</b> Se ha acogido <sup>1</sup> . <input type="text" value="No"/>		
<b>Moratoria no hipotecaria (artículo 18, 21 A 26 Real Decreto-Ley 11/2020).</b> Se ha acogido <sup>1</sup> . <input type="text" value="No"/>		
<b>Suministros</b> Se ha solicitado flexibilización y suspensión de suministros (artículos 42 a 44 Real Decreto-Ley 11/2020) <sup>1</sup> . <input type="text" value="No"/>		
<b>Turismo</b> Se ha acogido a las medidas de apoyo del sector del Turismo de los artículos 12 y 13 del Real Decreto-Ley 7/2020, de 12 de marzo <sup>1</sup> . <input type="text" value="No"/>		
<b>FIRMAS Y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES (en caso de presentación en papel)</b>		
<input type="text"/>		
<p>(1) 1.- Sí, 2.- NO.  (2) 1.- Por causa de fuerza mayor, 2.- Por causas técnicas-económicas-organizativas, 3.- Por otras causas.  (3) 1.- Suspensión de contratos, 2.- Reducción de jornada, 3.- Suspensión de contratos y reducción de jornada.  (4) 1.- Rebaja de rentas a los arrendatarios, 2.- Reestructuración de deudas, 3.- Rebaja de rentas a los arrendatarios y reestructuración de deudas, 4.- Otras.</p>		

---

Esta información se expide con referencia a los datos incorporados al archivo informático del Registro Mercantil y tiene un valor meramente informativo. En caso de discordancia prevalece el contenido de asientos registrales sobre el índice llevado por procedimientos informáticos. La Certificación expedida por el Registrador Mercantil será el único medio para acreditar fehacientemente el contenido de los asientos y demás documentos archivados o depositados en el Registro (Artículo 77 del Reglamento del Registro Mercantil).

## INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

