

Azora Capital, S.L.

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Valoración de las participaciones en sociedades del Grupo y Asociadas

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de empresas del Grupo y asociadas que no cotizan en un mercado regulado, que ascienden a un importe total de 363.374 miles de euros a cierre del ejercicio, tal y como se detalla en la Nota 8.1 de las cuentas anuales adjuntas.

Periódicamente, la Sociedad lleva a cabo una primera evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro en relación con las participaciones mantenidas comparando el patrimonio neto con el importe en libros de cada participación y, en el caso de que se aprecie la existencia de riesgo de deterioro, por ser el valor en libros superior, los administradores estiman el importe recuperable teniendo en cuenta, en caso necesario, proyecciones de flujos de efectivo futuros o plusvalías tácitas existentes a la fecha de valoración.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, el entendimiento de las políticas contables de valoración de inversiones en empresas del Grupo y asociadas, recogidas en la Nota 4.6 de la memoria del ejercicio 2023 adjunta, con el fin de evaluar la conformidad de las citadas políticas con el marco normativo de información financiera aplicable, así como la revisión de los procesos relevantes de la Sociedad relacionados con la estimación del valor recuperable.

Asimismo, hemos realizado: i) el análisis de la metodología empleada por la Sociedad como base para la estimación del valor recuperable de las participaciones y; ii) la comprobación de la corrección aritmética de los cálculos efectuados por la Sociedad para la determinación del citado valor recuperable al 31 de diciembre de 2023 y, en su caso, de los deterioros de valor registrados durante el ejercicio.

Adicionalmente, hemos obtenido la información financiera y las cuentas anuales del ejercicio 2023 de las sociedades participadas (auditadas) y hemos verificado la congruencia de la información financiera utilizada en el proceso de valoración de la cartera de participaciones con la contenida en las citadas cuentas anuales.

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información incluidos en las Notas 4.6 y 8.1 de la memoria del ejercicio 2023 adjunta resultan adecuados a lo requerido por el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



DELOITTE, S.L.

Ignacio Alcaraz Elorrieta
Inscrito en el R.O.A.C nº 20687

2024 Núm. 01/24/07378

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

22 de marzo de 2024

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

Azora Capital, S.L.

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

AZORA CAPITAL, S.L.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria			PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria		
		31/12/2023	31/12/2022			31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE:		470.114	403.248	PATRIMONIO NETO:		233.534	245.942
Inmovilizado intangible:		873	973	FONDOS PROPIOS	Nota 11	233.534	245.942
Inmovilizado material:	Nota 5	2.669	2.722	Capital:		9.209	9.299
Instalaciones técnicas y otros inmovilizados materiales		2.669	2.722	Capital estructurado		9.209	9.299
Inversiones inmobiliarias:	Nota 6	51.171	51.690	Prima de aumento		89.732	83.323
Terrenos		37.130	37.136	Reservas:		128.121	119.791
Construcciones		13.982	14.503	Legal y estatutarias		1.850	1.860
Inversiones inmobiliarias en curso			60	Reservas de fusión		(89.556)	(89.266)
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 8.1 y 16.2	409.641	342.278	Otras reservas		216.027	207.498
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo		204.367	217.414	Otras aportaciones de socios		25.000	45.000
Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas		159.007	111.428	Resultado del ejercicio		7.592	8.520
Créditos con empresas del Grupo y asociadas		46.267	13.436				
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8.2	5.783	5.536	PASIVO NO CORRIENTE:		185.276	160.014
Instrumentos de patrimonio a largo plazo		3.241	2.590	Deudas a largo plazo:	Nota 12	82.806	58.687
Créditos a terceros a largo plazo			427	Deudas con entidades de crédito a largo plazo		36.385	20.221
Otros activos financieros		2.522	2.539	Otros pasivos financieros		47.421	32.787
				Proveedores de inmovilizado			5.679
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 16.2	111.300	100.950
				Pasivos por impuestos diferidos	Notas 16.1 y 14.6		259
				Periodificaciones a largo plazo		116	118
ACTIVO CORRIENTE:		46.276	37.036			87.634	34.308
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 9	12.653	174	PASIVO CORRIENTE:		24.078	12.410
Existencias:		62	174	Deudas a corto plazo:	Nota 12	1.999	549
Anticipos a proveedores		62	174	Deudas con entidades de crédito		14.551	581
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	Nota 10	23.506	15.377	Otros pasivos financieros		581	621
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.525	1.259	Derivados		5.944	11.240
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 16.2	7.306	5.869	Proveedores de inmovilizado		1	1
Activos por impuesto corriente	Nota 14.1	14.655	7.229	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 16.2	44.437	965
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	10		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		44.437	965
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 16.2	6.045	2.193	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	Nota 13	19.102	20.933
Créditos a empresas		859	2.192	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 16.2	474	208
Otros activos financieros	Nota 8.2	5.146	1	Acreedores varios		9.776	9.355
Inversiones financieras a corto plazo		1.092	721	Remuneraciones pendientes de pago		8.076	1.718
Créditos a corto plazo		423	42	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	776	3.330
Derivados		560	621	Anticipos de clientes	Nota 9		6.322
Otros activos financieros		59	58				
Periodificaciones a corto plazo		1.370	385				
Efectivo y equivalentes al efectivo		14.251	5.563				
Tesorería		14.251	5.563				
TOTAL ACTIVO		516.392	440.284	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		516.392	440.284

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023.

AZORA CAPITAL, S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2023

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15.1	31.076	23.083
Aprovisionamientos	Nota 16.2	(4.734)	(982)
Gastos de personal-	Nota 15.2	(15.267)	(14.740)
Sueldos, salarios y asimilados		(14.263)	(13.882)
Cargas sociales		(1.004)	(858)
Otros gastos de explotación-	Nota 15.3	(2.882)	(7.001)
Servicios exteriores		(5.205)	(4.520)
Tributos		(219)	(781)
Otros gastos de gestión corriente	Nota 12	2.542	(1.700)
Amortización del inmovilizado	Notas 4.1, 5 y 6	(978)	(985)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	Nota 9	14.379	7.288
Deterioro de instrumentos financieros	Nota 8.1	(14.176)	-
Otros resultados		(99)	(351)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.319	6.312
Ingresos financieros-		1.024	246
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.024	246
En terceros		-	246
Gastos financieros-		(1.321)	(765)
En terceros		(1.321)	(765)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 12	(21)	-
Diferencias de cambio		(59)	(185)
RESULTADO FINANCIERO		(377)	(704)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.942	5.608
Impuesto sobre Beneficios	Nota 14.3	650	2.921
RESULTADO DEL EJERCICIO		7.592	8.529

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2023.

AZORA CAPITAL, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	7.592	8.529
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	7.592	8.529

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2023.

AZORA CAPITAL, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023

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
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	9.299	63.322	1.860	195.084	(89.566)	-	12.614	45.000	237.413
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(200)	8.529	-	8.529
Operaciones con socios:	-	-	-	12.414	-	-	-	-	-
Distribución de resultado del ejercicio 2021	-	-	-	-	-	200	(12.614)	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	9.299	63.322	1.860	207.498	(89.566)	-	8.529	45.000	245.942
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	7.592	-	7.592
Operaciones con socios:	-	-	-	-	-	-	-	(20.000)	(20.000)
Devolución de aportaciones (Nota 11)	-	-	-	8.529	-	-	-	-	8.529
Distribución de resultado del ejercicio 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	9.299	63.322	1.860	216.027	(89.566)	-	7.592	25.000	233.534

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2023.

AZORA CAPITAL, S.L.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2023

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.679)	(15.138)
Ajustes al resultado-		6.942	5.608
Amortización del inmovilizado	Notas 4.1, 5 y 6	(13.837)	(12.047)
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 8.1	978	985
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 9	14.176	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 15.1	(14.739)	(7.287)
Ingresos por dividendos	Nota 15.1	(2.885)	(1.000)
Ingresos financieros		(9.204)	(7.149)
Gastos financieros		(1.024)	(246)
Diferencias de cambio		1.323	765
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 12	59	185
Otros ingresos y gastos	Nota 12	21	-
Cambios en el capital corriente-		6.490	(8.558)
Existencias		112	(167)
Deudores y otras cuentas a cobrar		1.531	(6.444)
Otros activos y pasivos corrientes		366	(202)
Acreedores y otras cuentas a pagar		4.481	(1.788)
Otros activos y pasivos no corrientes		-	43
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(2.274)	(141)
Pagos de intereses		(1.013)	(709)
Cobros de intereses		1.024	246
Cobros/(pagos) por Impuesto sobre Beneficios	Nota 14.2	(11.489)	(6.827)
Cobros por dividendos	Notas 8.1 y 15.1	9.204	7.149
		(60.227)	(96.498)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos por inversiones-		(158.310)	(187.726)
Empresas del Grupo y asociadas		(145.486)	(128.494)
Instrumentos de patrimonio	Nota 8.2	(651)	(2.361)
Inmovilizado intangible		(165)	(709)
Inmovilizado material	Nota 5	(221)	(120)
Inversiones inmobiliarias		(11.786)	(54.318)
Otros activos financieros		(1)	(1.724)
Cobros por desinversiones-		98.083	91.228
Empresas del Grupo y asociadas		75.036	60.852
Inmovilizado material		30	-
Inversiones inmobiliarias		60	-
Otros activos financieros		63	8.421
Activos no corrientes mantenidos para la venta		22.894	21.955
		71.653	99.076
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(20.000)	-
Devoluciones de aportaciones de socios	Nota 11	(20.000)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		91.653	99.076
Emisión de deudas con entidades de crédito		17.769	30.000
Emisión de otras deudas	Nota 12	23.732	24.648
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(467)	(35.551)
Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		51.800	93.528
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	(12.000)
Devolución y amortización de otras deudas	Nota 12	(1.181)	(1.549)
		(59)	(185)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE TIPO DE CAMBIO		(59)	(185)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		8.688	(12.745)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.563	18.308
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		14.251	5.563

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2023.



Azora Capital, S.L.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2023

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.

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

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 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.

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 2023 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión del día 22 de marzo de 2024 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 2023 preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 652.722 miles de euros (607.229 miles de euros en 2022) y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 424.757 miles de euros (353.002 miles de euros en 2022). Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios consolidado y el resultado consolidado atribuible a la Sociedad Dominante ascendieron, respectivamente, a 61.553 miles de euros (65.172 miles de euros en 2022) y 103.588 miles de euros de beneficio en 2022 (73.582 miles de euros de beneficio en 2022).

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

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

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

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 2022.

2.9 Empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2023 un fondo de maniobra negativo por importe de 41.358 miles de euros, derivado principalmente de la deuda contraída con su sociedad participada Azora Asset Management, S.L.U. (Véase Nota 16.2). En este sentido, los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, una vez evaluada la capacidad de la Sociedad para atender sus obligaciones de pago en los próximos 12 meses, y considerando los efectos de los hechos y acuerdos ocurridos con anterioridad a la formulación de estas cuentas anuales (véase Nota 18).

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
Base de distribución:	
Reservas voluntarias	7.592
	7.592

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 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 2023, la Sociedad se registró gasto por amortización de inmovilizado intangible por importe de 216 miles de euros (179 miles de euros en el ejercicio 2022).

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

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, 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	2-4
Otro inmovilizado	4

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 2023 y 2022, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspa 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 de 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: i) instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; ii) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; iii) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; iv) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; v) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; vi) 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. Asimismo, se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Finalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

- c. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

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. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

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.

- b. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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

4.6.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

4.6.4 Cuentas en participación

Valoración inicial

El importe recibido por la Sociedad en ejecución de un contrato de cuenta 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 la cuenta 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 se 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 2023 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.

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 cabecera del grupo tributario, 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.

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 ingresos financieros devengados recibidos como los dividendos recibidos de sociedades del Grupo se registrarán en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

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 discrecionales 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. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

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 a dichos activos mantenidos para la venta 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

La composición y el movimiento de los distintos epígrafes que componen el inmovilizado material en los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de euros			Saldo al 31-12-2023
	Saldo al 31-12-2022	Adiciones / Dotaciones	Bajas	
Coste:				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	3.744	221	(30)	3.935
Total coste	3.744	221	(30)	3.935
Amortizaciones:				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.023)	(244)	-	(1.266)
Total Amortización	(1.023)	(244)	-	(1.266)
Total inmovilizado material	2.722	(23)	(30)	2.669

Ejercicio 2022

	Miles de euros			Saldo al 31-12-2022
	Saldo al 31-12-2021	Adiciones / Dotaciones	Bajas	
Coste:				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	3.625	120		3.744
Total coste	3.625	120		3.744
Amortizaciones:				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(736)	(287)		(1.022)
Total Amortización	(736)	(287)		(1.022)
Total inmovilizado material	2.889	(167)		2.722

A 31 de diciembre de 2023, dentro de este epígrafe se incluyen, fundamentalmente, inversiones en instalaciones y otro inmovilizado material afecto a los arrendamientos de la Sociedad (Véase Nota 7).

Durante los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad ha llevado a cabo inversiones en su inmovilizado material por un importe de 221 y 120 miles de euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 361 y 393 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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022 se muestran a continuación:

Ejercicio 2023

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-2022	Adiciones / Dotaciones	Bajas	Saldo al 31-12-2023
Coste:				
Inmuebles para arrendamiento	53.575	-	-	53.575
Inversiones inmobiliarias en curso	60	-	(60)	-
Total coste	53.635	-	(60)	53.575
Amortización:				
Inmuebles para arrendamiento	(1.936)	(518)	-	(2.454)
Total amortización	(1.936)	(518)	-	(2.454)
Total inversiones inmobiliarias	51.699	(518)	(60)	51.121

Ejercicio 2022

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2021	Adiciones / Dotaciones	Aportación a sociedades del Grupo (Nota 8.1)	Trasposos ANCMV (Nota 9)	Saldo al 31-12-2022
Coste:					
Inmuebles para arrendamiento	73.834	56.663	(70.319)	(6.603)	53.575
Inversiones inmobiliarias en curso	1.158	4.952	-	(6.050)	60
Total coste	74.992	61.615	(70.319)	(12.653)	53.635
Amortización:					
Inmuebles para arrendamiento	(1.417)	(519)	-	-	(1.936)
Total amortización	(1.417)	(519)	-	-	(1.936)
Total inversiones inmobiliarias	73.575	61.096	(70.319)	(12.653)	51.699

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantiene clasificadas como inversiones inmobiliarias: (i) un local comercial, (ii) un edificio de oficinas y (iii) un edificio destinado a complejo de salas de cine.

El movimiento de las inversiones inmobiliarias registrado en el ejercicio 2022, tuvo su origen en los siguientes hechos:

- Adquisición de un edificio de oficinas en Madrid por importe de 35.000 miles de euros. Dicho activo fue aportado con anterioridad al cierre del ejercicio a la sociedad del grupo Monforte de Lemos SPV, S.L.U. por el mismo valor.
- Adquisición de parcelas ubicadas en Alcobendas, adicionales a las que había adquirido la Sociedad en el ejercicio 2021, por importe de 15.162 miles de euros, incluyendo costes asociados a la compraventa. Posteriormente, la totalidad de las parcelas que poseía la Sociedad, fueron aportadas a la sociedad Los Carriles SPV, S.L.U. generando un beneficio de 1.405 miles de euros.
- Adquisición de determinados derechos reales sobre parcelas ubicadas en Vallecas por importe de 6.501 miles de euros. Posteriormente dichos derechos junto con otras cuentas por cobrar asociadas al mismo por un importe total de 8.092 miles de euros fueron transferidos a la Sociedad participada Middendrive Spain, S.L.
- Adicionalmente la Sociedad incurrió en gastos de obra en relación con un edificio de oficinas por importe de 4.952 miles de euros. En relación con el citado edificio de oficinas en curso, en el ejercicio 2022 se firmó un contrato de venta llave en mano, por el cual recibió 6.309 miles de euros en concepto de anticipo. Al cierre del ejercicio 2022 se procedió a reclasificar como "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 existen inversiones inmobiliarias por importe de 35.980 miles de euros y 36.246 miles de euros, respectivamente, garantizando diversos préstamos, cuyos saldos ascendían a 20.379 y 20.770 miles de euros, respectivamente (véase Nota 12).

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 y 2022, un importe de 37.136 miles de euros, respectivamente, corresponde al valor de los terrenos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2023 y 2022, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En los ejercicios 2023 y 2022 no se han capitalizado gastos financieros en las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2023 no existen compromisos de venta por parte de la Sociedad.

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 2023 y 2022, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura relacionado con dichos riesgos.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la superficie bruta alquilable dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias asciende a 32.547 metros cuadrados, siendo el porcentaje de ocupación de 100%.

Deterioro de valor

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 determinación del valor razonable para los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

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.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 calculado en función de las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., no vinculados a la Sociedad, asciende a 66.890 miles de euros (68.316 miles de euros al 31 de diciembre de 2022). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, no se han puesto de manifiesto activos cuyos valores recuperables sean inferiores a sus valores netos en libros.

Las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio 2023 y 2022 en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Tasa de Descuento (%)	6,50-8,75	6,50-8,75
Exit Yield (%)	4,50-6,75	4,50-6,50

En el ejercicio 2023 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 4.661 miles de euros (4.561 miles de euros en el ejercicio 2022) (véanse Notas 7 y 15.1) y los gastos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 445 miles de euros (425 miles de euros en el ejercicio 2022).

7. Arrendamientos

a) Arrendamientos operativos como arrendatario

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022 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	
	2023	2022
Menos de un año	952	952
Entre uno y cinco años	4.759	4.759
Más de cinco años	1.639	2.590
	7.350	8.301

Las cuotas mínimas por arrendamientos operativos corresponden con los contratos de arrendamiento de sus oficinas firmados el 8 de noviembre de 2019 y 3 de febrero de 2022 cuyos vencimientos iniciales están fijados el 8 de noviembre de 2025 y 3 de febrero de 2032, respectivamente, pudiéndose prorrogar tácitamente, uno de ellos por un periodo de cinco años adicionales, y el otro por dos periodos de dos años.

b) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022, 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	
	2023	2022
Menos de un año	4.870	4.635
Entre uno y cinco años	19.837	14.571
	24.707	19.206

El importe de las cuotas de arrendamiento, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2023 y 2022 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Rentas devengadas por arrendamiento (Nota 15.1)	4.661	4.561
Repercusión gastos comunes netos	262	214
	4.923	4.775

La repercusión de gastos a los arrendatarios del ejercicio 2023 y 2022 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 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	31-12-22	Adiciones	Retiros	Traspasos	Deterioro	31-12-23
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo	217.414	37.633	(50.683)	3	-	204.367
Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas	111.428	65.508	(17.926)	(3)	(14.176)	159.007
Créditos con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.2)	13.436	51.472	(18.641)	-	-	46.267
	342.278	154.613	(73.074)	-	(14.176)	409.641

Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2023 son las siguientes:

- Adquisición del 100% de la sociedad AECS Growth I, S.L.U., y posteriores aportaciones dinerarias hasta un total de 16.103 miles de euros para canalizar la inversión en una compañía dedicada al diseño y distribución de material para el autoconsumo fotovoltaico.
- Incremento de la inversión en Haven Energy, S.L.U. por importe de 9.127 miles de euros como consecuencia del ajuste al precio sobre las acciones adquiridas durante el ejercicio 2022. Esta sociedad es cabecera del negocio de energías renovables en España. Al 31 de diciembre de 2023, dicho importe se encuentra pendiente de pago en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance adjunto (véase Nota 12).
- Aportaciones dinerarias a la sociedad Azora América, L.L.C., por un importe total de 6.163 miles de euros. Esta sociedad es cabecera de los negocios de la Sociedad en Estados Unidos.
- Adquisición del 100% de la sociedad Romano Senior, S.A.U. y posteriores aportaciones dinerarias hasta un total de 4.730 miles de euros. Dicha sociedad es poseedora de un terreno en Madrid.
- Por su parte, las principales bajas corresponden a la venta del 100% de las participaciones que ostentaba en las sociedades Carriles SPV, S.L.U. y Monforte de Lemos SPV, S.L.U. a la sociedad del grupo Multistrategy JV II, S.L., obteniendo un resultado positivo de 2.885 miles de euros, registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 15.1). Asimismo, parte del precio de venta quedó pendiente de cobro por parte de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2023, dicho importe asciende a 2.215 miles de euros, registrado en el epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" del balance adjunto.



Durante el ejercicio 2023 se han recibido dividendos por importe de 8.127 miles de euros provenientes de las participaciones mantenidas en las siguientes empresas del grupo: (i) Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U. (8.000 miles de euros) y (ii) Azzam Vivienda S.L.U. (127 miles de euros), registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase nota 15.1).

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ninguna de las sociedades anteriormente descritas cotiza en bolsa.

Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2023 son los siguientes:

- Aportaciones dinerarias a la sociedad Multi Strategy JV II, S.L. por importe total de 16.647 miles de euros. Dicha sociedad mantiene una actividad inmobiliaria en España.
- Adquisición del 33,33% de la sociedad Abatable, I.N.C., por importe total de 12.414 miles de euros. Dicha sociedad presta servicios de intermediación y asesoramiento en el mercado de créditos de carbono.
- Aportaciones dinerarias a la sociedad One Azora Exan Multifamily I, L.P por importe total de 11.941 miles de euros. Dicha sociedad mantiene una actividad relacionada con el segmento residencial en Estados Unidos.
- Aportaciones dinerarias a la sociedad Iberian Smart Financial Agro, S.L., por importe total de 10.000 miles de euros. Dicha sociedad mantiene una actividad de explotación agraria.
- Aportaciones dinerarias a la sociedad Middendrive Spain, S.L. por importe total de 8.950 miles de euros. Dicha sociedad es poseedora de terrenos en Madrid.
- Aportaciones dinerarias a la sociedad Azora European Hotel & Lodging, F.C.R., (el Fondo o F.C.R.) por importe total de 2.260 miles de euros. Dicho fondo realiza inversiones en empresas que desarrollan su actividad en el sector hotelero.
- Por su parte, las principales bajas corresponden a la devolución de aportaciones por parte de la sociedad PGIM Real Estate Ultima Milla, S.L. por importe de 1.368 miles de euros, así como al ingreso recibido por parte de la sociedad Rivus Residencial Development Manzanares, S.L., por importe de 1.511 miles de euros, el cual, en base a la normativa contable vigente, ha supuesto para la Sociedad una disminución de la participación en 896 miles de euros y un ingreso de 615 miles euros, registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 15.1).

Durante el ejercicio 2023 se han recibido dividendos por importe de 462 miles de euros provenientes de la participación en la sociedad participada Rivus Residencial Development Manzanares, S.L. registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase nota 15.1).

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 2023 la Sociedad mantenía compromisos de inversión en las sociedades incluidas en este epígrafe por importe total de 58.430 miles de euros (37.234 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ninguna de las sociedades incluidas en este epígrafe 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 2023, 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 evaluar si existen indicios de deterioro, la Sociedad ha realizado a 31 de diciembre de 2023 un test de deterioro sobre las participaciones anteriormente descritas. En base a ello, para las sociedades participadas One Azora Exan Feeder I LP y One Azora Exan Multifamily Fund I LP, la Sociedad ha registrado un deterioro por importe de 14.176 miles de euros, para igualar el importe recuperable de las participadas al valor neto en libros. Dicho importe ha sido registrado en el epígrafe de "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Para el resto de participaciones, los planes de negocio de estas sociedades participadas que se encuentran en general ligados al valor razonable de los activos inmobiliarios de los que son propietarios y cuyo desarrollo es la base de su actividad futura, 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 2023 no se ha dotado ninguna provisión en relación con dichas participaciones.

Al 31 de diciembre de 2022, no existía 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 2023 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 principales activos se detalla en la Nota 6.

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 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
No corriente:		
Instrumentos de patrimonio a largo plazo	3.241	2.590
Créditos a terceros a largo plazo	-	427
Otros activos financieros	2.522	2.539
Total inversiones financieras a largo plazo	5.763	5.556
Corriente:		
Créditos a terceros a corto plazo	423	42
Derivados (Nota 12)	560	621
Otros activos financieros	59	58
Total inversiones financieras a corto plazo	1.042	721

Instrumentos de patrimonio a largo plazo

A 31 de diciembre de 2023, el epígrafe "Instrumentos de patrimonio a largo plazo" recoge la participación que la Sociedad mantiene en las sociedades Fifth Wall Real Estate Technology European Fund S.C.S.P., GEF US Climate Solutions Fund II, L.P., GEF Latam Climate Solutions Fund II, L.P. y Techo Hogar SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha realizado aportaciones dinerarias a estas sociedades por importe total de 651 miles de euros.

Las anteriores inversiones no cotizan en mercados activos por lo que la Sociedad las registra a coste, por considerar que este no difiere sustancialmente de su valor recuperable.

Otros activos financieros a largo

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad registra en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo-Otros activos financieros" del balance adjunto, principalmente, la fianza en garantía de los contratos de arrendamiento (véase Nota 7) y las fianzas depositadas ante organismos públicos por estar asociadas a los inmuebles que tiene arrendados a terceros.

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.

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 2023 y 2022 la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 14.251 y 5.563 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 de la Sociedad 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. Durante los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad empleó la tesorería generada en su operativa, fundamentalmente, para llevar a cabo los negocios descritos en las Notas 6 y 8 así como para llevar a cabo la distribución de un dividendo con cargo a aportaciones de socios por importe de 20.000 miles de euros tal y como se indica en la Nota 11.

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. 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 2023 se han evaluado las obligaciones financieras para los próximos doce meses conforme al presupuesto de tesorería disponible, así como con la naturaleza de los saldos acreedores que mantiene con empresas del grupo y asociadas cuyo vencimiento podría acomodarse a los flujos de caja de la Sociedad, y no se prevén dificultades para atender los pasivos corrientes a su vencimiento.

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 2023 los Administradores han evaluado la exposición a este riesgo en las inversiones financieras, puesto que determinadas sociedades participadas presentan una moneda funcional distinta al euro, y han concluido que el efecto de este riesgo se encuentra correctamente mitigado con los instrumentos de cobertura contratados (Véase nota 12).
- 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 2023 han sido realizadas por expertos independientes (Véanse Notas 6 y 8.1). Un cambio en las estimaciones futuras podría tener un impacto negativo en el valor de las inversiones inmobiliarias e instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas.

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

En este contexto, aun teniendo en cuenta la complejidad y riesgo geopolítico de esta situación, la Sociedad ha realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible, evaluando las consecuencias de este hecho en las operaciones futuras de la Sociedad. Hasta la fecha, dichos impactos no han sido significativos en la medida en que la actividad de la Sociedad no está expuesta directamente a los mismos, si bien un empeoramiento de las principales variables macroeconómicas podría afectar tanto a los posibles clientes como al valor de los activos de la Sociedad. De esta forma, se han establecido distintos planes de contingencia

con el fin de minimizar los impactos que el actual entorno económico pueda tener en los resultados operacionales de la Sociedad.

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 2023 y 2022 es el siguiente:

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Ejercicio 2023

	Miles de Euros		
	Saldo al 31-12-2022	Retiros	Saldo al 31-12-2023
Inversión inmobiliaria	12.653	(12.653)	-
Total Activos no corrientes mantenidos para la venta	12.653	(12.653)	-

Ejercicio 2022

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-2021	Traspaso Inmovilizado material (Nota 6)	Retiros	Saldo al 31-12-2022
Inmovilizado material	9.937	-	(9.937)	-
Inversión inmobiliaria	-	12.653	-	12.653
Total Activos no corrientes mantenidos para la venta	9.937	12.653	(9.937)	12.653

Con fecha 4 de agosto de 2023, la Sociedad enajenó la inversión inmobiliaria correspondiente al Edificio de oficinas situado en Madrid, clasificado como "Activos netos mantenidos para la venta" en el ejercicio 2022, generando un resultado positivo de 14.379 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 adjunta. Con anterioridad, a la materialización de la mencionada operación la Sociedad recibió un anticipo de 6.309 miles de euros que al 31 de diciembre de 2022 se encontraba registrado en el epígrafe "Anticipo de clientes" del balance.

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.525	1.259
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.2)	7.308	6.889
Activos por impuesto corriente (Nota 14.1)	14.663	7.229
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 14.1)	10	-
	23.506	15.377

Las partidas "Clientes por ventas y prestación de servicios" y "Clientes, empresas del Grupo y asociadas" recogen, fundamentalmente, el importe de las comisiones pendientes de cobro por la actividad de gestión de la Sociedad al cierre del ejercicio 2023 y 2022, el efecto de la linealización de los contratos de

arrendamiento, así como el pago pendiente de cobro por la enajenación de las participaciones en Los Carriles SPV, S.L.U. y Monforte de Lemos SPV, S.L.U. (véase Nota 8.1).

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no ha registrado ningún deterioro.

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 2023 y 2022, 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 Socios de la Sociedad y sus correspondientes porcentajes de participación, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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
	464.968	100

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 2023 y 2022 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

Reservas de fusión y otras reservas

Las reservas de fusión y otras reservas se corresponden a las originadas en operaciones societarias en 2019. 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.

Con fecha 21 de diciembre de 2023, se ha llevado a cabo una distribución de dividendos con cargo a aportaciones de socios de la Sociedad por importe de 20.000 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2023, dichos importes se encontraban totalmente desembolsados.

Dividendos repartidos

Durante los últimos cinco ejercicios la Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a resultados. No obstante, en el ejercicio 2023 la Sociedad ha distribuido un dividendo con cargo a aportaciones de socios por importe de 20.000 miles de euros tal y como se describe en el epígrafe anterior "Aportaciones de socios".

12. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	36.385	20.221
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	828	828
Otras deudas a largo plazo	46.593	31.959
Proveedores de inmovilizado	-	5.679
Total deudas a largo plazo	83.806	58.687
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.999	549
Otras deudas a corto plazo	14.551	-
Derivados	581	621
Proveedores de inmovilizado	6.944	11.240
Total deudas a corto plazo	24.075	12.410

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

En este epígrafe se registran los préstamos con entidades financieras suscritos sobre el Local comercial, el Edificio de oficinas, ambos bajo régimen de arrendamiento y descritos en la nota 6, así como un préstamo suscrito el 3 de noviembre de 2023, con vencimiento en 2030, por un importe total de 33 millones de euros, destinado a la reposición del activo inmobiliario de una sociedad participada del Grupo. Al 31 de diciembre de 2023, un importe de 14.484 miles de euros se encontraba sin disponer de los mencionados préstamos.

Los préstamos anteriores presentan un tipo de intereses de mercado, y establecen determinadas obligaciones de información y cumplimiento de ratios con las entidades financieras. Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cumple con dichas obligaciones y ratios establecidos en los contratos y los Administradores estiman que también se cumplirán en los próximos 12 meses.

Estos préstamos han devengado, durante el ejercicio 2023 y 2022, intereses por importe de 1.231 y 371 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 2023 se encontraban pendientes de pago intereses por importe de 336 miles de euros registrados en el epígrafe "Deudas a corto plazo-Deudas con entidades de crédito" del balance adjunto (82 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 857 y 172 miles de euros, respectivamente. Asimismo, el gasto financiero del ejercicio 2023

por imputación de los gastos de formalización de deuda han ascendido a 57 miles de euros (59 miles de euros en el ejercicio 2022) registrados en el epígrafe "Gastos financieros – En terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene contratadas tres pólizas de crédito a un tipo de interés de mercado con tres entidades financieras por importe máximo disponer de 40.000 miles de euros. Las pólizas de crédito anteriormente mencionadas tienen un vencimiento a un año y han devengado intereses en los ejercicios 2023 y 2022 por importe de 8 y 205 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Gastos financieros- En terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Al 31 de diciembre de 2023 dichas pólizas no se encontraban dispuestas.

El calendario de vencimiento de la deuda e intereses pendientes de pago al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Año	Miles de Euros	
	2023	2022
A 1 año	1.999	549
A 2 años	7.875	1.664
A 3 años	8.040	2.375
A 4 años	8.346	2.375
A 5 años	5.506	2.712
Más de 5 años	6.619	11.095
	38.384	20.770

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2023 y 2022 consignado en moneda distinta al euro.

Otras deudas a largo y corto plazo

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de Euros					
	Saldo al 31-12-2022	Altas	Bajas	Trasposos	Resultado atribuido a los participes	Saldo al 31-12-2023
Cuenta en participación	31.959	23.732	(1.181)	(5.375)	(2.542)	46.593
Fianzas y otros depósitos	828	-	-	-	-	828
Total Otras deudas a largo plazo	32.787	23.732	(1.181)	(5.375)	(2.542)	47.421
Cuenta en participación	-	-	-	5.375	-	5.375
Otras deudas	-	9.176	-	-	-	9.176
Total Otras deudas a corto plazo	-	9.176	-	5.375	-	14.551

Ejercicio 2022

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2021	Altas	Bajas	Resultado atribuido a los participes	Saldo al 31-12-2022
Cuenta en participación	7.160	24.648	(1.549)	1.700	31.959
Fianzas y otros depósitos	903	-	(75)	-	828
Total Otras deudas a largo plazo	8.063	24.648	(1.624)	1.700	32.787

Cuenta en participación

Con fechas 2 de diciembre de 2019, 1 de junio de 2021, 5 de abril de 2022, 27 de septiembre de 2022 y 31 de mayo de 2022, la Sociedad firmó varios contratos de cuenta en participación, con el objetivo de permitir la participación a un colectivo concreto de empleados de la Sociedad y a un inversor tercero en los resultados de determinadas inversiones llevadas a cabo por la Sociedad. En base a dichos contratos, la Sociedad (i) ha recibido 4.738 miles de euros de los partícipes y (ii) ha dado de baja 6.556 miles de euros a los partícipes durante el ejercicio 2023, principalmente como consecuencia de la enajenación de varias inversiones, de los cuales un importe de 5.375 miles de euros se encontraba pendiente de pago al 31 de diciembre de 2023. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dicho importe ha sido liquidado en su totalidad.

Adicionalmente, con fecha 20 de septiembre de 2023, y 29 de septiembre de 2023, la Sociedad firmó dos nuevos contratos de cuenta en participación con un colectivo concreto de empleados de la Sociedad. En base a dichos contratos, la Sociedad ha recibido 18.994 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.

Los partícipes, en proporción a sus respectivas aportaciones, tienen derecho a participar en los beneficios o pérdidas derivadas de sus cuentas en participación, los cuáles han ascendido en los ejercicios 2023 y 2022 a una pérdida neta de 2.542 y un beneficio neto de 1.700 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.

Otras deudas

Dentro del epígrafe "otras deudas" se incluye el ajuste al precio sobre las acciones adquiridas durante el ejercicio 2022 de la sociedad participada Haven Energy, S.L.U. (Vease Nota 8.1). A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales un importe de 6.954 miles de euros, ha sido liquidado, quedando pendiente el resto.

Derivados

Con fecha 8 de noviembre de 2023, la Sociedad ha contratado dos instrumentos financieros derivados de tipo de interés, por un valor nominal de 16.100 y 16.500 miles de euros, respectivamente, presentando unos vencimientos en 2027 y 2028, respectivamente. En esa misma, fecha la Sociedad ha formalizado con la sociedad dependiente Azora Urban, S.L., contratos internos con las características opuestas a los derivados indicados anteriormente. Ambas estructuras han sido consideradas como derivados de negociación por lo que sus cambios de valor se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias, compensándose en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2023, el valor razonable de los mismos asciende a 560 miles de euros, registrados en los epígrafes "derivados" del activo y del pasivo corriente del balance adjunto.

Asimismo, la Sociedad ha contratado un instrumento financiero derivado especulativo con el objetivo de cubrir su exposición al riesgo de tipo de cambio en la inversión realizada en la sociedad participada Abatable Inc, siendo el subyacente el tipo de cambio USD/EUR, por un valor nominal de 13.500 miles de dólares y presentado un vencimiento en 2024. Al 31 de diciembre de 2023, el valor razonable del mencionado instrumento financiero asciende a 21 miles de euros, registrados en el epígrafe "derivados" del pasivo corriente del balance adjunto, siendo el impacto por cambio de valor de 21 miles de euros registrado en el epígrafe "variación de valor de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Ante una sensibilización de las principales hipótesis utilizadas en la valoración de los instrumentos derivados, no habría un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023.

Proveedores de inmovilizado

Dentro de este epígrafe se incluye el importe pendiente de pago a terceros por la compra del conjunto de parcelas ubicadas en Alcobendas, Madrid, en el ejercicio 2022, las cuales fueron aportadas a la sociedad

participada Los Carriles, S.L.U., la cual, posteriormente en el ejercicio 2023 ha sido enajenada a la sociedad participada Multistrategy JV II, S.L. (véase Nota 6).

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.2)	474	208
Acreedores varios	9.776	9.355
Remuneraciones pendientes de pago	8.076	1.718
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14.1)	776	3.330
Anticipos de clientes (Nota 6)	-	6.322
	19.102	20.933

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 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	38	32
Ratio de operaciones pagadas	39	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	24	47

	Miles de Euros	
	2023	2022
Total de pagos realizados	8.174	9.936
Total de pagos pendientes	407	226

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 en cada ejercicio.

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" el 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.

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

	2023	2022
Volumen monetario (miles de euros)	6.577	5.910
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	80%	43%
Número de facturas	2.867	839
Porcentaje sobre el total de facturas	78%	45%

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 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.

En base a lo anterior, durante el ejercicio de 2023, la Sociedad ha superado el periodo de pago máximo a proveedores comerciales debido principalmente al cambio de mecanismo de gestión de facturas con acreedores. Por ello, los Administradores consideran que es una situación subsanable en próximos ejercicios gracias a la adopción de nuevas medidas como la supervisión periódica de la antigüedad de las cuentas por pagar.

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 2023 y 2022, con las Administraciones Públicas, es el siguiente:

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2023	2022
Hacienda Pública:		
Por Impuesto sobre el Valor Añadido	10	-
Por Impuesto sobre Sociedades corriente	14.663	7.229
	14.673	7.229

Saldos acreedores

	Miles de Euros			
	2023		2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Hacienda Pública:				
Pasivos por Impuesto Diferido	-	-	259	-
Por Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	204	-	3.187
Organismos de la Seguridad Social	-	94	-	143
Otros saldos acreedores con la Administración Pública	-	478	-	-
	-	776	259	3.330

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.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal, para los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	6.942	5.608
Diferencias permanentes:		
Dividendos	(8.744)	(6.680)
Resultado venta participaciones	(2.176)	(1.000)
Deterioro de participaciones	8.001	-
Otras diferencias permanentes	58	483
Diferencias temporarias:		
Otras diferencias temporarias no activadas	279	(5)
Reversión plusvalía transmisión rama actividad	-	886
Compensación gastos financieros no deducibles	-	(1.923)
Base imponible fiscal	4.360	(2.631)
Compensación de bases imponibles negativas	(7.348)	-
Base imponible fiscal ajustada	(2.988)	(2.631)
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota íntegra	(747)	(658)
Cuota líquida	(747)	(658)
Ajustes por regularización impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	-	(531)
Cuota a pagar (devolver) del ejercicio anterior	(7.229)	(1.380)
Cuota cobrada ejercicios anteriores	-	1.911
Saldos con empresas del Grupo por consolidación fiscal	5.013	2.167
Retenciones y pagos a cuenta del ejercicio	(11.700)	(8.738)
Cuota a pagar (a devolver)	(14.663)	(7.229)

Al 31 de diciembre de 2023 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 por importe de 5.144 miles de euros. Asimismo, tiene registrado en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del balance adjunto la deuda por Impuesto de Sociedades por importe de 337 miles de euros.

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	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	6.942	5.608
Diferencias permanentes:		
Dividendos (Nota 8.1 y 15.1)	(8.744)	(6.680)
Resultado venta participaciones	(2.176)	(1.000)
Deterioro de participaciones (Nota 8)	8.001	-
Otras diferencias permanentes	58	483
Diferencias temporales no activadas	279	-
Base imponible previa	4.360	(1.589)
Compensación de bases imponibles negativas	(7.348)	-
Base imponible ajustada	(2.988)	(1.589)
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota	(747)	(398)
Diferencias temporales no activadas	-	(482)
Ajustes por regularización impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	97	(2.041)
Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(650)	(2.921)

14.4 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

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

	Miles de Euros	
	2023	2022
Impuesto corriente	(650)	(398)
Impuesto diferido	-	(2.523)
Total (ingreso) gasto por impuesto	(650)	(2.921)

14.5 Bases imponibles negativas no registradas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las bases imponibles negativas del grupo fiscal, del que la Sociedad es cabecera, pendientes de compensar sin periodo de prescripción ascienden a 79.124 miles de euros y 88.375 miles de euros, respectivamente.

14.6 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 2023 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 2023 y 2022, distribuida por categorías de actividades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Prestación de servicios	14.206	10.221
Ingresos por arrendamiento (Nota 6)	4.661	4.561
Ingresos por dividendos empresas del Grupo (Nota 8.1)	9.204	7.149
Beneficios por enajenaciones de instrumentos de patrimonio y otros	2.885	1.000
Ingresos por intereses de créditos	273	152
	31.076	23.083

Prestación de servicios

La Sociedad registra como prestación de servicios en el ejercicio 2023 y 2022 los honorarios obtenidos por los contratos de gestión, principalmente, con Brisa Desarrollos y Residencial, S.A., Adriano Care, SOCIMI, S.A.U., Multi Stragegy JV II, S.L.U., Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., Rivus Residential Development, S.L., Rivus Residential Development Manzanares, S.L., y Quetta Tres Cantos, S.L.U.

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 los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad no ha devengado honorarios de incentivo.

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

	Miles de Euros	
	2023	2022
España	13.976	9.968
Italia	31	85
Grecia	27	8
Bélgica	33	31
Portugal	139	129
	14.206	10.221

15.2 Gastos de personal

El detalle de gastos de personal al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Sueldos y salarios	14.263	13.882
Seguridad social	1.004	858
	15.267	14.740

15.3 Otros gastos de explotación

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Arrendamientos y cánones	819	792
Reparaciones y conservación	30	21
Servicios de profesionales independientes	2.231	2.158
Primas de seguros	70	81
Servicios bancarios y similares	295	175
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	471	308
Suministros	120	145
Otros gastos	1.126	840
Tributos	219	781
Otros gastos de gestión corriente (Nota 12)	(2.542)	1.700
	2.882	7.001

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad tiene formalizados diversos 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 2023 a un total 422 miles de euros (398 miles de euros en el ejercicio 2022), 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.

16. Operaciones con vinculadas

16.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de Euros			
	2023			
	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas (9)	Socios	Total
Prestación de servicios	1.098	11.638	-	12.736
Ingresos por dividendos empresas del Grupo (Notas 8 y 15.1)	8.127	1.077	-	9.204
Beneficios por enajenaciones de instrumentos de patrimonio y otros (Notas 8.1 y 15.1)	-	2.885	-	2.885
Ingresos por intereses de créditos	-	273	605	878
Otros gastos de explotación	175	-	-	175
Aprovisionamientos	4.734	-	-	4.734
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 8.1)	-	14.167	-	14.167

(9) 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 2022

	Miles de Euros			
	2022			
	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas ⁽¹⁾	Socios	Total
Prestación de servicios	1.891	7.088	-	8.979
Ingresos por dividendos empresas del Grupo (Notas 8 y 15.1)	7.149	-	-	7.149
Ingresos por intereses de créditos	117	35	230	382
Otros gastos de explotación	235	527	-	762
Aprovisionamientos	982	-	-	982

⁽¹⁾ 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 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de Euros			
	Socios	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas ⁽¹⁾	Total
Instrumentos de patrimonio con empresas del Grupo y asociadas (Nota 8)	-	204.367	159.007	363.374
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	11.250	33.750	1.267	46.267
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 10)	-	1.051	6.257	7.308
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	587	267	45	899
Otros activos financieros	-	-	5.146	5.146
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	111.300	-	111.300
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	44.457	-	44.457
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 13)	-	474	-	474

⁽¹⁾ 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 2022

	Miles de Euros			
	Socios	Grupo	Asociadas y Otras vinculadas ⁽¹⁾	Total
Instrumentos de patrimonio con empresas del Grupo y asociadas (Nota 8)	-	217.414	111.428	328.842
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	11.250	930	1.256	13.436
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 10)	-	4.977	1.912	6.889
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	2.124	68	2.192
Otros activos financieros	-	-	1	1
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	100.950	-	100.950
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	683	282	965
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 13)	-	208	-	208

⁽¹⁾ 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 2023, los saldos más significativos son los siguientes:

Créditos a empresas del Grupo y asociadas

Corresponden, principalmente a: (i) crédito concedido a uno de sus Socios, Canepa Iberia Holdings, S.à.r.l. por importe de de 11.250 y vencimiento final en 2029, (ii) crédito concedido a la sociedad del grupo, Azora Urban, S.L., por importe máximo a disponer de 33.000 miles de euros, siendo el vencimiento el 31 de diciembre de 2026 y cuyo saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2023 asciende a 18.516 miles de euros y (iii) póliza concedida a la sociedad del grupo Azora Urban, S.L., por importe máximo a disponer de 25.000 miles de euros, siendo el vencimiento el 3 de noviembre de 2030 y cuyo saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2023 asciende a 15.234 miles de euros.

Asimismo, se incluyen préstamos en otras sociedades del grupo como Leveke Investment, S.L. por importe de 1.267 miles de euros cuyo vencimiento es en 2025.

Todos los créditos anteriores presentan un tipo de intereses de mercado y en el ejercicio se han devengado intereses por estos créditos de 727 miles de euros (347 miles de euros en el ejercicio 2022).

Deudas con empresas del Grupo y asociadas

Corresponden, principalmente a: (i) préstamo recibido de Azora Asset Management, S.L.U. (anteriormente Azora Europa I, S.A.) con fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2024. Al 31 de diciembre de 2023, el importe dispuesto asciende a 41.450 miles de euros, registrado en el corto plazo. Dicho préstamo ha sido cancelado en su totalidad en el mes de febrero 2024 (Véase nota 18) y (ii) préstamo recibido de las sociedades del grupo Haven Renewables, S.L.U. y Haven Energy, S.L.U, por importe máximo de 172.000 miles de euros, siendo el vencimiento 2025. Al 31 de diciembre de 2023, el importe dispuesto asciende a 111.300 miles de euros, registrado en el largo plazo.

Todos los préstamos anteriores presentan un tipo de intereses de mercado y en el ejercicio se han devengado intereses por estos créditos de 4.734 miles de euros, registrados en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El resto de los saldos mantenidos tienen su origen en la actividad habitual de la Sociedad o bien en relación con el grupo fiscal del que la Sociedad es cabecera, en condiciones normales de mercado.

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 2023 y 2022 ascienden a 1.710 y 1.650 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 2023 y al 31 de diciembre de 2022, está constituido por cinco hombres y una mujer. Durante los ejercicios 2023 y 2022 se ha satisfecho 45 y 61 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 2023 está formada por 2 mujeres y 9 hombres (2 mujeres y 8 hombres en 2022).

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

Ejercicio 2023

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Retribuciones Fijas y Variables	Dietas	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Alta Dirección	6	9.900	-	-	-	-	-

Ejercicio 2022

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Retribuciones Fijas y Variables	Dietas	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Alta Dirección	10	8.903	-	-	-	-	-

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad mantiene con determinados miembros de su personal considerados Alta Dirección créditos por importe de 423 y 427 miles de euros, respectivamente. Dichos créditos devengan un tipo de interés de mercado.

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 2023 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, según se define en la Ley de Sociedades de Capital.

17. Otra información

17.1 Personal

El número medio de personas empleadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2023	2022
Personal Dirección	19	19
Personal técnico y mandos intermedios	8	7
Personal administrativo	36	33
	63	59

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2023 y 2022, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2023		2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal Dirección	14	5	12	6
Personal técnico y mandos intermedios	4	4	4	2
Personal administrativo	16	20	16	21
	34	29	32	29

Durante los ejercicios 2023 la Sociedad ha tenido 2 personas empleadas con discapacidad mayor o igual del 33% (1 durante el ejercicio 2022).

17.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2023 y 2022 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	
	2023	2022
Servicios de auditoría	22	19
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	45	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	67	19
Servicios fiscales	119	62
Otros servicios	38	239
Total otros servicios	157	301
	224	320

17.3 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tenía otorgados avales bancarios por importe de 12.814 miles de euros (18.321 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

18. Hechos posteriores

Con fecha 19 de febrero de 2024 (i) la Sociedad como socio único de Azora Asset Management, S.L.U. ha aprobado la distribución de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición por importe de 3.000 miles de euros (ii) Azora Asset Management, S.L.U. ha adquirido a la Sociedad 32.919 miles de acciones propias por un importe nominal de 1,12 euros/acción, realizando en esa misma fecha una reducción de capital mediante la amortización de las mencionadas acciones propias. En dicha fecha, la Sociedad ha cancelado parcialmente la deuda que mantenía con Azora Asset Management, S.L.U. a 31 de diciembre de 2023 (Véase nota 2.9 y 16.2) con los derechos de cobro derivados de las operaciones anteriormente descritas.

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 Asset Management, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Gestora
Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U. (1)	Calle Villanueva, 2, Madrid	Gestora
Azzam Vivienda, S.L.U.	Calle Gregorio Benítez, 3, Madrid	Gestora
Azora Urban, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding y gestora
Beach Guadalmina Playa Parque Sol, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Hoteles
Haven Energy, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding y prestación de servicios
Colón Viviendas, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencial
Azora Corporate Services, S.L.U. (antes We Terra Proyects, S.L.U.)	Calle Villanueva, 2, Madrid	Servicios
Azora Servicios de Dirección, S.A.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Servicios
Haven Renewables, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Energía
Queimada Investments, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Energía
Azora European Climate Solutions Fund, FCR	Calle Villanueva, 2, Madrid	Sostenibilidad
Romano Senior, S.A.U. (antes Brenkstone Investment, S.A.)	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencias tercera edad
Ransomtwn, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Azora Inversiones Uno, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Azora América, L.L.C.	State of Delaware 19801, USA	Holding
Infrabask I, S.L.U. (antes Infrabaks Holdco, S.L.U.)	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
Infrabask II, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding
AECS Growth I, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding

⁽¹⁾ 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.

Información más significativa relacionada con las empresas del Grupo al cierre de los ejercicios 2023 y 2022

Ejercicio 2023

	% Participación	Miles de Euros					Valor en Libros
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio		
Azora Asset Management, S.L. ⁽²⁾	100	29.968	745	11.174	41.887	38.860	
Azora Gestión SGIIC, S.A. ⁽²⁾	100	2.000	7.242	880	10.122	4.451	
Azzam Vivienda, S.L.U. ⁽²⁾	100	109	745	2.360	3.215	2.917	
Azora Urban, S.L. y sociedades dependientes ^{(1) (3)}	80	1.000	569	55.252	56.822	26.903	
Beach Guadalmina Playa Parque del Sol, S.L. ⁽¹⁾	89	-	-	41	41	5	
Haven Energy, S.L. y sociedades dependientes ⁽¹⁾	100	3.460	96.090	22.033	121.583	37.781	
Colón Viviendas, S.A. ⁽²⁾	65	8.010	-	1.037	9.047	5.207	
Azora Corporate Services, S.L.U. ⁽¹⁾	100	0	-	27	27	53	
Azora Servicios de Dirección, S.A.U. ⁽¹⁾	100	60	3	2	65	60	
Haven Renewables, S.L.U. ⁽¹⁾	23	1.000	3.041	92.494	96.535	21.217	
Queimada Investments, S.L. ⁽¹⁾	50	-	-	584	584	3	
Azora European Climate Solutions Fund, FCR ⁽²⁾	100	165	(15)	-	150	165	
Romano Senior, S.A.U. ⁽¹⁾	50	-	-	1	1	4.730	
Ransomtwn, S.L.U. ⁽¹⁾	50	-	-	(18)	(18)	8.157	
Azora Inversiones Uno, S.L.U. ⁽¹⁾	100	-	-	42	42	63	
Azora América, LLC y sociedades dependientes ^{(1) (3)}	100	0	(745)	9.966	9.221	11.455	
Infrabask I, S.L.U. ⁽¹⁾	100	4	(450)	11.114	10.668	11.421	
Infrabask II, S.L.U. ^{(3) (4)}	100	4	(820)	14.407	13.591	14.628	
AECS Growth I, S.L.U. ⁽²⁾	100	3	(29)	16.100	16.075	16.101	

⁽¹⁾ Sociedades no auditadas.

⁽²⁾ Sociedades auditadas por Deloitte.

⁽³⁾ Estados Financieros consolidados bajo marco normativo contable IFRS.

⁽⁴⁾ Sociedad auditada por KPMG.

Ejercicio 2022

	% Participación	Miles de Euros					Valor en Libros
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio		
Azora Europa I, S.A. ⁽¹⁾	100	29.968	1.530	9.644	41.142	38.860	
Azora Gestión SGIIC, S.A. ⁽²⁾	100	2.000	7.326	1.554	10.880	4.451	
Azzam Vivienda, S.L.U. ⁽²⁾	100	109	1.732	883	2.724	2.917	
Azora Urban, S.L. y sociedades dependientes ^{(1) (3)}	80	1.000	7.795	49.379	58.174	26.903	
Beach Guadalmina Playa Parque del Sol, S.L. ⁽¹⁾	89	6	(16)	(23)	(33)	5	
Haven Energy, S.L. y sociedades dependientes ^{(1) (4)}	100	3.460	50.495	24.924	78.879	28.654	
Colón Viviendas, S.A. ⁽²⁾	65	8.010	413	644	9.067	5.207	
We Terra Projects, S.L.U. ⁽¹⁾	100	3	(2)	14	15	43	
Azora Servicios de Dirección, S.A.U. ⁽¹⁾	100	60	(2)	-	58	60	
Haven Renewables, S.L.U. ⁽¹⁾	23	1.000	14.959	5.307	21.266	21.217	
Ransomtwn, S.L.U. ⁽¹⁾	100	3	(8)	7.359	7.354	7.363	
Azora Inversiones Uno, S.L.U. ⁽¹⁾	100	3	(7)	24	20	63	
Azora América, LLC y sociedades dependientes ^{(1) (3)}	100	-	(122)	4.692	4.570	5.292	
Infrabask Holdco, S.L.U. ⁽¹⁾	100	4	(389)	11.264	10.879	11.271	
Infrabask II, S.L.U. ^{(1) (3)}	100	4	115	14.421	14.540	14.428	
Multi Strategy JV II, S.L.U. ⁽²⁾	100	3	99	(1)	101	3	
Los Carriles SPV S.L.U. ⁽²⁾	100	100	(59)	30.126	30.167	30.226	
Monforte de Lemos SPV S.L.U. ⁽²⁾	100	100	(379)	20.333	20.054	20.433	
Azora Multifamily SICC, S.A.U. ⁽¹⁾	100	15	-	-	15	15	
Lambary Investments, S.L.U. ⁽¹⁾	100	3	-	(1)	2	3	
Leveke Investments, S.L.U. ⁽¹⁾	100	3	(42)	(47)	(86)	19	

⁽¹⁾ Sociedades no auditadas.

⁽²⁾ Sociedades auditadas por Deloitte

⁽³⁾ Estados Financieros consolidados bajo marco normativo contable IFRS.

Anexo II

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

Sociedad	Domicilio	Actividad Principal
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Hoteles
Nestar Residencial S.I.I., S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencial
Rivus Residencial Developments, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Promoción residencial
Rivus Residencial Developments Manzanares, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Promoción residencial
Adriano Care, SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Residencias tercera edad
PGIM Real Estate Última Milla, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Logística
Leveke Investments, S.L.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Milepro Logística Última Milla, SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Logística
One Azora Exan Feeder I LP	Corporation Trust Center, 1209 Orange Street, New Castle county, Wilmington, DE 19801	Holding
ONE Azora Exan Multifamily Fund I LP	Corporation Trust Center, 1209 Orange Street, New Castle county, Wilmington, DE 19801	Residencial
Middendrive Spain, S.L.U.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Inversión Inmobiliaria
Iberian Smart Finacial Agro, S.L.	Calle Aranzabal,9, Vitoria-Gasteiz	Explotación agrícola
Brisa Desarrollos y Residencial, S.A.	Calle Villanueva, 2, Madrid	Promoción Inmobiliaria
Abatable, Inc.	State of Delaware, USA	Sostenibilidad
Multi Strategy JV II, S.L.U	Calle Villanueva, 2, Madrid	Holding

Información más significativa relacionada con las empresas asociadas al cierre de los ejercicios 2023 y 2022

Ejercicio 2023

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. ^{(5) (6)}	(4)	653.748	(11.656)	235.521	877.613	30.797
Nestar Residencial S.I.I., S.A. ^{(1) (6)}	2,32	433.581	30.351	689.956	1.153.888	13.682
Rivus Resid. Development, S.L. ^{(1) (6)}	8,80	1.733	4.425	17.865	24.023	2.321
Rivus Resid. Dev. Manzanares, S.L. ^{(1) (6)}	8,80	1.370	14.415	(9.990)	5.795	735
Adriano Care, SOCIMI S.A.U. ^{(2) (6)}	1,64	12.000	(1.554)	123.318	133.764	1.902
PGIM Real Estate Última Milla, S.L. ^{(2) (6)}	10	5.038	(2.816)	53.833	56.055	2.500
Leveke Investments, S.L. ⁽³⁾	50	3	(66)	(89)	(151)	19
Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. ⁽²⁾	3,51	5	(3)	53.833	53.835	2.100
ONE Azora Exan Feeder I LP ⁽³⁾	42,86	22.694	(9.247)	-	13.447	13.179
ONE Azora Exan Multifamily Fund I LP ⁽¹⁾	35,45	574	(20.003)	48.420	28.991	17.725
Middendrive Spain, S.L.U. ⁽¹⁾	50	3.000	823	43.881	47.704	23.924
Iberian Smart Financial Agro, S.L. ⁽³⁾	28,57	10	8	22	40	20.000
Brisa Desarrollos y Residencial, S.A. y sociedades dependientes ^{(1) (6)}	2	60	(6.005)	61.705	55.760	1.058
Abatable, Inc. ^{(3) (7)}	33,33	-	-	-	-	12.414
Multi Strategy JV II, S.L.U. ⁽¹⁾	16,67	100	(2.126)	98.900	96.874	16.650

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

⁽²⁾ Sociedad auditada por PwC Auditores, S.L.

⁽³⁾ Sociedad no auditada.

⁽⁴⁾ La exposición de la Sociedad al FCR medida con un % sobre el *Net Asset Value* (NAV) al que dan derecho las clases de acciones que ostenta la Sociedad es del 3,82% a 31 de diciembre de 2023.

⁽⁵⁾ Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

⁽⁶⁾ Estados Financieros consolidados bajo marco normativo contable IFRS.

⁽⁷⁾ Información no disponible.

Ejercicio 2022

	% Participación	Miles de Euros				
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros
Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. ^{(5) (6)}	(4)	820.069	10.198	(124.269)	705.998	28.537
Nestar Residencial S.I.I., S.A. ^{(1) (6)}	1,94	408.401	75.815	584.888	1.069.104	12.757
Rivus Resid. Development, S.L. ^{(1) (6)}	8,80	1.733	(1.941)	22.164	21.956	2.426
Rivus Resid. Dev. Manzanares, S.L. ^{(1) (6)}	8,80	1.274	(9.026)	13.340	5.588	1.483
Adriano Care, SOCIMI S.A.U. ^{(2) (6)}	1,50	12.000	(4.279)	133.788	141.509	1.781
PGIM Real Estate Última Milla, S.L. ^{(2) (6)}	10	1.349	(1.017)	37.152	37.484	3.868
Leveke Investments, S.L. ⁽³⁾	50	3	(42)	(47)	(86)	19
Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. ⁽²⁾	3,7	2.399	580	42.203	45.182	1.545
ONE Azora Exan Feeder I LP ⁽³⁾	57,14	30.692	(938)	-	29.754	18.492
ONE Azora Exan Multifamily Fund I LP ⁽¹⁾	24,5	523	887	53.248	54.658	13.871
Middendrive Spain, S.L.U. ⁽¹⁾	50	3.000	(972)	27.917	29.945	14.975
Iberian Smart Financial Agro, S.L. ⁽³⁾	16,67	10.050	5.753	5.990	21.793	10.000
Brisa Desarrollos y Residencial, S.A. y sociedades dependientes ^{(1) (6)}	2	60	8.864	83.753	92.677	1.674

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

⁽²⁾ Sociedad auditada por PwC Auditores, S.L.

⁽³⁾ Sociedad no auditada.

⁽⁴⁾ La exposición de la Sociedad al FCR medida con un % sobre el *Net Asset Value* (NAV) al que dan derecho las clases de acciones que ostenta la Sociedad es del 3,97% a 31 de diciembre de 2022.

⁽⁵⁾ Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

⁽⁶⁾ Estados Financieros consolidados bajo marco normativo contable IFRS.

8

Azora Capital, S.L.

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

Entorno económico

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

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

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

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

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

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

El volumen de inversión inmobiliaria en EE.UU. cayó un 44% en el cuarto trimestre de 2023, con respecto al mismo periodo del año anterior. En el conjunto del año, el volumen cayó un 52%, hasta 348 billones de dólares, el total anual más bajo desde 2012. El sector *multifamily* lideró el volumen de inversión en el cuarto trimestre, con un volumen de 26 billones de dólares, seguido del industrial y logístico.

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

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

Evolución y resultados de los negocios de la Sociedad

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha registrado un importe neto de la cifra de negocios de 31.076 miles de euros y un resultado de explotación de 7.319 miles de euros de beneficio; el resultado neto del ejercicio se ha situado en 7.592 miles de euros. En el balance, el total activo asciende a 516.392 miles de euros y los fondos propios a 233.534 miles de euros.

Durante 2023 la Sociedad se ha enfocado en definir, estructurar y ejecutar nuevas estrategias de inversión, continuando la captación capital para acometer inversiones en nuevos vehículos, así como, en la inversión y puesta en valor de los vehículos gestionados de acuerdo a los planes de negocio de cada uno de ellos.

Evolución previsible de la Sociedad

Durante los próximos años, la Sociedad centrará sus esfuerzos en continuar estructurando y ejecutando nuevas estrategias de inversión con el capital de sus clientes, si bien, continuando con la estratégica de alineamiento con los inversores, el Grupo participará en los vehículos de gestión que constituya para sus clientes. Asimismo, la Sociedad continuará desarrollando los planes de negocio de los vehículos gestionados desde el punto de vista de la inversión y la puesta en valor.

Con carácter puntual, la Sociedad llevará a cabo 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 2023 y 2022 la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 14.251 y 5.563 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 el Grupo, (ii) atender todos los compromisos del Grupo, 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. Durante los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad empleó la tesorería generada en su operativa, fundamentalmente, para llevar a cabo los negocios descritos en las Notas 5, 6 y 8 así como para llevar a cabo la distribución de un dividendo con cargo a aportaciones de socios por importe de 20.000 miles de euros tal y como se indica en la Nota 11.

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

No existen 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.

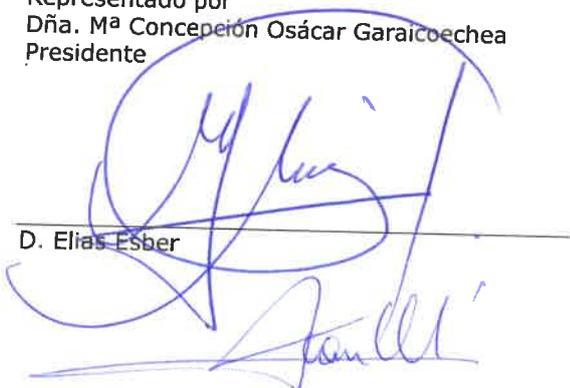
Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

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 22 de marzo de 2024 las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, extendidas en 49 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^a Concepción Osácar Garaicoechea
Presidente



D. Elias Esber

D. Juan Colombás Calafat



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



D. José Leopoldo Vicini Pérez



D. Antonio Pedro De Carvalho Viana-Baptista



Dña. María Luisa Vara García
Secretaria no Consejera