



**GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L.**

*(Sociedad de responsabilidad limitada constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital)*

**PROGRAMA DE PAGARÉS VINCULADO A LA SOSTENIBILIDAD**

**GRUPO AZVI 2025**

**Saldo vivo máximo 50.000.000 €**

**DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE PAGARÉS  
AL MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA**

**I. INFORMACIÓN GENERAL**

Grupo de Empresas Azvi, S.L. (el “**Emisor**” y junto con las entidades del grupo del que el Emisor es cabecera, el “**Grupo**” o “**Grupo Azvi**”) es una sociedad limitada constituida bajo la legislación española con domicilio social en Sevilla, calle Almendralejo 5, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla al Tomo 3.349, Folio 1, Hoja SE-46.076, con N.I.F. B-91164343 y código LEI 959800TZ15MUL0JCDM38.

El Emisor solicitará la incorporación de los pagarés (los “**Pagarés**”) de acuerdo con lo previsto en este documento base informativo de incorporación de los Pagarés (el “**Documento Base Informativo**”) en el Mercado Alternativo de Renta Fija (“**MARF**”).

Los Pagarés se considerarán pagarés vinculados a la sostenibilidad, ya que están sujetos a criterios de sostenibilidad de conformidad con los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad aprobados por la *International Capital Market Association (ICMA)* en junio de 2020 y actualizados a junio de 2024. El Programa de Pagarés cuenta con una opinión de experto (*Second Party Opinion*) de PKF Attest Servicios Empresariales, S.L.

MARF es un sistema multilateral de negociación (“**SMN**”) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la “**LMVSI**”).

Este Documento Base Informativo es el documento requerido por la Circular 1/2025, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija (la “**Circular 1/2025**”).

Los Pagarés estarán representados mediante anotaciones en cuenta y la llevanza de su registro contable corresponderá a la Sociedad de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (“**IBERCLEAR**”) y sus entidades participantes.

Invertir en pagarés conlleva ciertos riesgos. Lea la sección Factores de Riesgo de este Documento Base Informativo.

MARF no ha efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el presente Documento Base Informativo, ni sobre el contenido de la documentación e información aportada por el Emisor en cumplimiento de la Circular 1/2025, de 16 de junio, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija.

**AGENTE DE PAGOS**

Banco Inversis, S.A.

**ASESOR REGISTRADO**

PKF Attest Servicios Empresariales, S.L.

**ENTIDADES COLABORADORAS**

Banca March, S.A.

PKF Attest Capital Markets, S.V., S.A.

La fecha del Documento Base Informativo es 15 de diciembre de 2025.

## **II. OTRA INFORMACIÓN**

**No se ha llevado a cabo ninguna acción en ninguna jurisdicción a fin de permitir una oferta pública de los Pagarés o la posesión o distribución del Documento Base Informativo o de cualquier otro material de oferta en ningún país o jurisdicción donde sea requerida actuación para tal propósito.**

**El presente Documento Base Informativo no ha de ser distribuido, directa o indirectamente, en ninguna jurisdicción en la que tal distribución suponga una oferta pública de valores. En particular, este Documento Base Informativo no es una oferta pública de venta de valores sujeta a la obligación de registrar y publicar un folleto ni se va a realizar ninguna oferta de valores en ninguna jurisdicción en la que dicha oferta o venta sea considerada contraria a la legislación aplicable.**

**En particular, este Documento Base Informativo no constituye un folleto informativo aprobado y registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Pagarés u otra autoridad competente. La emisión de los Pagarés no constituye una oferta pública sujeta a la obligación de publicar un folleto informativo, de conformidad con lo previsto en Reglamento (UE) n.º 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el “Reglamento de Folletos”) y en la LMVSI, lo que exime de la obligación de aprobar, registrar y publicar un folleto informativo en la Comisión Nacional del Mercado de Valores u otra autoridad competente.**

**Los Pagarés se dirigen exclusivamente a inversores cualificados, contrapartes elegibles y clientes profesionales, de acuerdo con lo previsto en los artículos 194 y 196 de la LMVSI y el artículo 2. (e) del Reglamento de Folletos, o norma que lo sustituya o completamente en el futuro.**

### **REGLAS EN MATERIA DE GOBERNANZA DEL PRODUCTO BAJO MiFID II**

#### **EL MERCADO DESTINATARIO SERÁ UNICAMENTE INVERSORES CUALIFICADOS, CONTRAPARTES ELEGIBLES Y CLIENTES PROFESIONALES**

**Exclusivamente al objeto del proceso de aprobación de los Pagarés como instrumento financiero o “producto” que ha de llevar a cabo el Emisor, tras la evaluación del mercado objetivo de los Pagarés, se ha llegado a la conclusión de que: (i) el mercado objetivo al que los Pagarés están destinados está constituido únicamente por “inversores cualificados”, “contrapartes elegibles” y “clientes profesionales”, de acuerdo a la definición que para cada uno de estos términos se da en la Directiva 2020/1504/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, por la que se modifica la Directiva 2014/65/UE, sobre mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la**

Directiva 2011/61/UE (“MiFID II”), en la Directiva (UE) 2016/97 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de enero de 2016 sobre la distribución de seguros (“Directiva 2016/97”), en el Reglamento de Folletos, o las normas que los sustituyan o complementen en el futuro y en su respectiva normativa de desarrollo (en particular, en España, los artículos 194 y 196 de la LMVSI); y que (ii) todos los canales para la distribución de los Pagarés a inversores cualificados, contrapartes elegibles y clientes profesionales son apropiados.

De acuerdo con lo anterior, en cada emisión de Pagarés los productores identificarán el potencial mercado destinatario, usando la lista de cinco categorías a que se refiere el punto 18 de las Directrices sobre los requisitos de gobernanza de productos en virtud de MiFID II publicadas el 5 de febrero de 2018 por la European Securities and Markets Authority (“ESMA”).

Cualquier persona que, tras la colocación inicial de los valores, los ofrezca, los venda, los ponga a disposición de cualquier otra forma o los recomiende (el “Distribuidor”), deberá tener en cuenta la evaluación del mercado objetivo realizada por el Emisor. No obstante, cualquier Distribuidor sujeto a las provisiones de MiFID II es responsable de realizar su propia evaluación del mercado objetivo para los Pagarés (bien sea aplicando la evaluación del mercado objetivo realizada por el Emisor o perfeccionando dicha evaluación), y para establecer los canales de distribución apropiados.

#### **PROHIBICIÓN DE VENDER A LOS INVERSORES MINORISTAS EN EL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO**

Los Pagarés no están destinados a ofrecerse, venderse o ponerse a disposición de ninguna otra forma, ni deben ofrecerse, venderse o ponerse a disposición de inversores minoristas en el Espacio Económico Europeo (“EEE”). Se entenderá por “inversor minorista” a estos efectos a cualquier persona a quien una o ambas de las siguientes definiciones es/son aplicable/s:

- (i) cliente Minorista en el sentido previsto en el apartado (11) del artículo 4 (1) de MiFID II;
- (ii) cliente en el sentido de la Directiva (UE) 2016/97, siempre que no puedan clasificarse como clientes profesionales en función de la definición contenida en el apartado (10) del artículo 4 (1) de MiFID II; o
- (iii) cliente minorista de conformidad con lo previsto en la normativa de desarrollo de MiFID II en cualesquiera Estados Miembros del EEE (en particular en España de conformidad con la definición del artículo 193 de la LMVSI y su normativa de desarrollo).

Por esta razón, ninguna información clave ni documentos exigidos por el Reglamento (UE) nº 1286/2014 del Parlamento y el Consejo del 26 de noviembre

de 2014 sobre información clave para productos de inversión empaquetados al por menor y basados en seguros (“Reglamento 1286/2014”) ha sido preparado para los fines de la oferta o venta de los Pagarés, o para ponerlo a disposición de los inversores minoristas en el EEE y, por lo tanto, cualquiera de esas actividades podría ser ilegal de conformidad con las disposiciones de Reglamento 1286/2014.

#### **RESTRICCIONES DE VENTA EN EL REINO UNIDO**

En el Reino Unido, el Documento Base Informativo y los Pagarés sólo se podrían distribuir, y sólo se dirigen a, y cualquier inversión y actividad de inversión en los Pagarés a la que el Documento Base Informativo se refiere está disponible sólo para, y podrá ser sólo suscrita por, “inversores cualificados” (“qualified investors”), según este término se define en la sección 86(7) de la Financial Services and Markets Act 2000, esto es, (i) que sean personas con experiencia profesional en asuntos relativos a inversiones que entran dentro de la definición de “profesionales de la inversión” (“investment professionals”) del artículo 19(5) de la Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (la “Orden”); o (ii) que sean entidades de valor neto elevado dentro del artículo 49(2)(a) al (d) de la Orden (conjuntamente, las “Personas Relevantes”). Las personas que no son Personas Relevantes no deberían llevar a cabo ninguna acción sobre la base del Documento Base Informativo y no deberían actuar en base a ella o ampararse en el mismo.

#### **RESTRICCIONES DE VENTA EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**

Los Pagarés no han sido y no serán registrados bajo la Securities Act of 1933 de los Estados Unidos de América, con sus respectivas modificaciones (la “Securities Act”) y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos de América salvo que estén registrados o estén exentos de registro bajo la Securities Act. No existe intención de registrar ningún Pagaré en los Estados Unidos de América o de realizar una oferta de cualquier tipo de los valores en los Estados Unidos de América.

#### **PROYECCIONES**

Determinadas manifestaciones recogidas en el Documento Base Informativo pueden ser de índole prospectiva, como son las declaraciones a futuro referentes a la actividad, el negocio, los riesgos, las oportunidades, la situación financiera, los resultados y la estrategia del Emisor. Dichas manifestaciones analizan expectativas o escenarios futuros referentes a la actividad, el negocio, los riesgos, las oportunidades del Emisor o a su situación financiera, resultados y estrategia o recogen otras declaraciones de carácter prospectivo.

**Las proyecciones no constituyen una garantía ni predicen el desempeño futuro, y están supeditadas a riesgos conocidos y desconocidos, a incertidumbres y a otros elementos, como podrían ser los factores de riesgo establecidos en la sección IV de este Documento Base Informativo, muchos de los cuales escapan al control del Emisor y/o del Grupo Azvi y pueden comportar que el resultado de las operaciones y la situación financiera real del Emisor y/o del Grupo Azvi, así como la evolución de los sectores de actividad en los que operan, difieran de forma significativa de lo indicado en las proyecciones recogidas en este Documento Base Informativo. Además, incluso si el resultado de las operaciones y la situación financiera real del Emisor y/o del Grupo Azvi, y la evolución de los sectores de actividad en los que operan, fueran coherentes con las proyecciones contenidas en este Documento Base Informativo, ese resultado o evolución puede no ser un indicador del resultado o la evolución en períodos posteriores.**

**Además, las proyecciones expresan la situación sólo a fecha de este Documento Base Informativo. El Emisor actualizará o revisará la información contenida en este Documento Base Informativo en la medida que sea exigido por la normativa aplicable. De no existir tal exigencia, el Emisor renuncia expresamente a cualquier obligación o compromiso de difundir públicamente actualizaciones o revisiones a este Documento Base Informativo ya sea para reflejar cambios en las expectativas o en los hechos, condiciones o circunstancias que sirvieron de base a las manifestaciones de índole prospectiva ya sea por otros motivos.**

#### **REDONDEO**

**Algunas cifras de este Documento Base Informativo, incluidas las magnitudes financieras, han sido redondeadas para facilitar su presentación. Por consiguiente, en determinados casos, la suma o la resta de los números indicados puede no ajustarse exactamente a la cifra total de su adición o sustracción, al igual que la suma o resta de algunas cifras expresadas en porcentaje puede no corresponderse exactamente con el porcentaje total indicado.**

#### **MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO**

**El Documento Base Informativo incluye magnitudes y ratios financieros, tales como "EBITDA" o "Deuda Financiera", entre otros, que tienen la consideración de Medidas Alternativas de Rendimiento ("MAR") de conformidad con las Directrices de la *European Securities and Markets Authority* (ESMA), publicadas en octubre de 2015.**

**Las MAR proceden o se calculan a partir de (o están basadas en) los estados financieros de las cuentas anuales consolidadas auditadas del Emisor correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de**

diciembre de 2024. El cálculo se llevará a cabo, generalmente, añadiendo o restando cantidades a las partidas de dichos estados financieros y a cuyo resultado se le asigna una nomenclatura que, aunque habitual en la terminología empresarial y financiera, no es utilizada por el Plan General de Contabilidad de España aprobado por el Real Decreto 1514/2007 ni por las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el *International Accounting Standards Board* (IASB) adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE").

Las MAR se presentan para una mejor evaluación del rendimiento financiero, los flujos de efectivo y la situación financiera del Emisor en la medida que son utilizadas por el Emisor en la toma de decisiones financieras, operativas o estratégicas del Grupo.

No obstante, las MAR no están auditadas ni se exigen o presentan de conformidad con el Plan General de Contabilidad de España aprobado por el Real Decreto 1514/2007 ni con las NIIF-UE. Por tanto, las MAR no deben ser consideradas de forma aislada sino como información complementaria de la información financiera auditada del Grupo. Las MAR utilizadas por el Emisor incluidas en el Documento Base Informativo podrían no ser comparables con las MAR denominadas de igual forma o similar por otras sociedades,

#### **INFORMACIÓN IMPORTANTE**

**El potencial inversor no debería basar su decisión de inversión en información distinta a la que se contiene en el Documento Base Informativo.**

Las entidades colaboradoras no asumen ninguna responsabilidad por el contenido del Documento Base Informativo. Cada una de las entidades colaboradoras ha suscrito con el Emisor un contrato de colaboración para la colocación de los Pagarés sin asumir ningún compromiso de aseguramiento de los Pagarés sin perjuicio de que las entidades colaboradoras pueden adquirir Pagarés en nombre propio.

### **III. ÍNDICE DE CONTENIDOS**

I.	INFORMACIÓN GENERAL .....	1
II.	OTRA INFORMACIÓN .....	3
III.	ÍNDICE DE CONTENIDOS.....	8
IV.	FACTORES DE RIESGO .....	10
4.1.	Riesgos específicos del Emisor y del sector de actividad del Emisor y el Grupo Azvi	11
4.2.	Principales riesgos específicos de los Pagarés .....	24
V.	INFORMACIÓN DEL EMISOR .....	26
5.1	DENOMINACIÓN SOCIAL, NIF, LEI Y DOMICILIO SOCIAL .....	26
5.2	DATOS REGISTRALES .....	26
5.3	DISTRIBUCIÓN ACCIONARIAL .....	27
5.4	OBJETO SOCIAL Y ACTIVIDAD DEL EMISOR.....	27
5.5	ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN .....	28
5.6	AUDTORES DE CUENTAS .....	29
5.7	PROCEDIMIENTOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS Y DE ARBITRAJE CON CARÁCTER SIGNIFICATIVOS .....	30
VI.	ASESOR REGISTRADO .....	30
VII.	PERSONA RESPONSABLE DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN .....	30
VIII.	TERMINOS Y CONDICIONES DEL PROGRAMA DE PAGARÉS.....	31
8.1.	DENOMINACIÓN COMPLETA DE LA EMISIÓN DE PAGARÉS.....	31
8.2.	SALDO VIVO MÁXIMO .....	31
8.3.	DESCRIPCIÓN DEL TIPO Y LA CLASE DE LOS PAGARÉS. NOMINAL UNITARIO.....	31
8.4.	LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN DE LOS PAGARÉS .....	32
8.5.	REPRESENTACIÓN DE LOS PAGARÉS MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA .....	32
8.6.	DIVISA DE LA EMISIÓN.....	32
8.7.	ORDEN DE PRELACIÓN .....	32
8.8.	DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS VINCULADOS A LOS PAGARÉS Y PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LOS MISMOS. MÉTODO Y PLAZOS PARA EL PAGO DE LOS PAGARÉS Y PARA LA ENTREGA DE LOS MISMOS .....	33
8.9.	FECHA DE EMISIÓN. PLAZO DE VIGENCIA DEL PROGRAMA .....	33

8.10. TIPO DE INTERÉS NOMINAL. INDICACIÓN DEL RENDIMIENTO Y MÉTODO DE CÁLCULO.....	33
8.11. ENTIDADES COLABORADORAS, AGENTE DE PAGOS Y ENTIDADES DEPOSITARIAS .....	37
8.12. PRECIO DE AMORTIZACIÓN Y DISPOSICIONES RELATIVAS AL VENCIMIENTO DE LOS PAGARÉS. FECHA Y MODALIDADES DE AMORTIZACIÓN	
38	
8.13. PLAZO VÁLIDO EN EL QUE SE PUEDE RECLAMAR EL REEMBOLSO DEL PRINCIPAL.....	38
8.14. PLAZO MÍNIMO Y MÁXIMO DE EMISIÓN.....	38
8.15. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA .....	38
8.16. RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS PAGARÉS ....	39
IX. FISCALIDAD DE LOS PAGARÉS .....	39
X. INFORMACIÓN RELATIVA A LA INCORPORACIÓN .....	39
10.1. PUBLICACIÓN DEL DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN .....	39
10.2. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE COLOCACIÓN Y, EN SU CASO, SUSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN.....	39
10.3. INCORPORACIÓN DE LOS PAGARÉS .....	40
10.4. CONTRATO DE LIQUIDEZ .....	41
ANEXO I .....	43
INFORMACIÓN ADICIONAL DEL EMISOR Y SU NEGOCIO .....	43
ANEXO II .....	64
CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024.....	64

#### **IV. FACTORES DE RIESGO**

A continuación, se exponen los riesgos a los que se encuentra expuesto el Emisor, tanto los asociados a los sectores de actividad en los que está presente como los específicos relacionados con su negocio, y los riesgos a los que se encuentran sujetos los Pagarés.

Invertir en los Pagarés conlleva ciertos riesgos. Los potenciales inversores deben analizar atentamente los riesgos descritos en esta sección, junto con el resto de la información contenida en el Documento Base Informativo antes de invertir en los Pagarés.

En caso de materializarse alguno de estos riesgos, u otros aquí no descritos, la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor y de las sociedades del Grupo Azvi, así como la capacidad del Emisor para reembolsar los Pagarés a vencimiento podrían verse afectados de forma adversa y, como consecuencia de ello, podría disminuir el precio de mercado de los Pagarés u ocasionar una pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en los Pagarés.

El Emisor no garantiza la exhaustividad de los factores de riesgo descritos a continuación en esta sección; es posible que los riesgos descritos en esta sección no sean los únicos a los que el Emisor y el Grupo Azvi se enfrenten y que pudieran existir otros riesgos, actualmente desconocidos o que en estos momentos no se consideren materiales, que por sí solos o junto con otros (identificados en el Documento Base Informativo o no) potencialmente pudieran tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor y de las sociedades del Grupo Azvi, así como en la capacidad del Emisor para reembolsar los Pagarés a vencimiento y, que ello pudiera, en consecuencia, resultar en una disminución del precio de mercado de los Pagarés y/u ocasionar una pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en los Pagarés.

El Emisor considera que los factores de riesgo descritos a continuación en esta sección representan los riesgos materiales inherentes a la inversión en los Pagarés, pero el impago de los Pagarés en el momento del reembolso puede producirse por otros factores no conocidos, no previstos o que en estos momentos no se consideren materiales.

En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias, que pueden producirse o no. El Emisor no puede emitir una opinión acerca de la probabilidad de que dichas contingencias lleguen a materializarse o no. El orden en que estos riesgos se describen no refleja necesariamente una probabilidad mayor de que puedan darse.

Los posibles inversores deben considerar detenidamente y comprender plenamente los riesgos que se exponen en esta sección, junto con el resto de la información contenida en este Documento Base Informativo y llegar a su propio punto de vista antes de tomar cualquier decisión de inversión.

#### **4.1. Riesgos específicos del Emisor y del sector de actividad del Emisor y el Grupo Azvi**

Los principales riesgos específicos del Emisor y del sector de actividad del Emisor y del Grupo Azvi son los siguientes:

##### **A. Principales riesgos asociados al sector de actividad del Emisor y del Grupo Azvi**

###### **Riesgo asociado con la coyuntura económica actual**

La sostenibilidad de la actividad económica mundial y de la Zona Euro depende de una serie de factores que no están bajo el control del Grupo, tales como el clima macroeconómico y político imperante, los niveles de deuda soberana y déficit fiscal, la liquidez y disponibilidad de crédito, la estabilidad de las monedas, las alteraciones en los tipos de interés, el crecimiento del empleo, la confianza de los consumidores, la percepción de las condiciones económicas por parte de los consumidores y la inversión en el sector privado, entre otros. La evolución de las actividades desarrolladas por el Grupo está estrechamente relacionada, con carácter general, con el ciclo económico de los países y regiones en los que el Grupo está presente. Normalmente, un ciclo económico alcista se refleja en una evolución positiva de los negocios del Grupo.

El sistema económico y financiero mundial y la incertidumbre que genera, con una disminución de las tasas de crecimiento mundial actuales y la inestabilidad geopolítica como consecuencia de la guerra que se libra en Ucrania, los conflictos en Oriente Medio y la imposición de aranceles por parte de Estados Unidos, pueden afectar negativamente al nivel actual o potencial de demanda de los clientes.

Aunque a la fecha del presente documento el Grupo no tiene actividad en Rusia, Ucrania ni Oriente Medio, no se puede descartar que el Emisor pueda verse afectado por los conflictos que comenzaron a finales de febrero de 2022 y octubre de 2023, respectivamente, como consecuencia del impacto que podrían tener a nivel económico. Los efectos de la guerra son evidentes en la actualidad en los precios de la energía y otras materias primas, las tensiones en los mercados financieros, el impacto en el crecimiento y la inflación, entre otros.

Además, la imposición de aranceles por parte del gobierno de Estados Unidos entraña varios riesgos importantes que conducen a una inestabilidad comercial internacional, ya que otros países aplican represalias con sus propios aranceles, creando un ciclo de proteccionismo que perturba el comercio internacional. Como consecuencia, esto puede dar lugar a un aumento de los precios para los consumidores y las empresas, una reducción del crecimiento económico y una mayor incertidumbre en los mercados globales. Además, los aranceles pueden tensar las relaciones diplomáticas entre los países, lo que podría dar lugar a tensiones geopolíticas más amplias. La imposición de aranceles también puede afectar negativamente a las cadenas de suministro mundiales, ya que las empresas pueden verse obligadas a buscar fuentes alternativas de materiales y productos, lo que daría lugar a ineficiencias y a un aumento de los costes.

Según el informe de perspectivas de la economía mundial del Fondo Monetario Internacional (“FMI”), la recuperación mundial está desacelerándose al tiempo que aumentan las divergencias entre sectores económicos y regiones. Se proyecta que el crecimiento mundial se desacelere del 3,3% en 2024 al 3,2% en 2025 y al 3,1% en 2026, mientras que las economías avanzadas crecerán alrededor del 1,5% y las economías de mercados emergentes y en desarrollo lo harán hasta poco más del 4%. Se prevé que la inflación disminuya al 4,2% a nivel mundial en 2025 y al 3,7% en 2026, con variaciones notables: (i) en Estados Unidos, inflación por encima del nivel fijado como meta, con riesgos de que sea aún mayor; y (ii) en gran parte del resto del mundo, inflación moderada. Se proyecta que la inflación subyacente (básica) disminuya de forma más gradual, habiéndose revisado al alza los pronósticos para la inflación en 2025. La inflación podría seguir siendo elevada e incluso aumentar si se producen nuevos shocks, como los derivados de un recrudecimiento de la guerra en Ucrania o en Israel y eventos meteorológicos extremos, que inducirían una política monetaria más restrictiva. La creciente divergencia de las perspectivas de la inflación y la economía podrían marcar el comienzo de la desincronización de la política monetaria mundial. La turbulencia en el sector financiero podría retornar conforme los mercados se adaptan al nuevo endurecimiento de la política por parte de los bancos centrales. La recuperación de China podría desacelerarse, en parte debido a los problemas inmobiliarios no resueltos, que acarrean efectos de contagio transfronterizo negativos con repercusiones, especialmente, para los exportadores de materias primas. Las tensiones por sobreendeudamiento soberano podrían propagarse a un grupo más amplio de economías. Por el lado positivo, la inflación podría disminuir más rápidamente de lo previsto, reduciendo así la necesidad de una política monetaria restrictiva, y la demanda interna podría otra vez demostrar ser más resiliente. (fuente: Informe de perspectivas de la economía mundial, Fondo Monetario Internacional, octubre de 2025).

De acuerdo con el Banco Central Europeo (“BCE”) (informe “Proyecciones económicas elaboradas por los expertos del BCE para la zona euro, septiembre 2025”), la inflación debería seguir descendiendo en los próximos dos años con la reducción de las presiones sobre los costes y la transmisión gradual de las medidas de política monetaria del BCE. Se espera que la inflación general fluctúe en torno al 2 % durante el resto de 2025, y que caiga hasta el 1,7 % en 2026, antes de recuperarse hasta el 1,9 % en 2027. En cuanto al PIB, el crecimiento será lento durante el resto de 2025 en un contexto de endurecimiento de las condiciones de financiación y de debilidad de la demanda externa. Con la bajada de la inflación, la recuperación de la renta de los hogares y el fortalecimiento de la demanda externa, se espera que el crecimiento anual del PIB real se sitúe, en promedio, en el 1,2 % en 2025, el 1,0 % en 2026 y el 1,3 % en 2027.

A nivel nacional, el Banco de España prevé, en su escenario central, que la tasa de crecimiento se ralentice progresivamente en los próximos años (2,5% en 2025, 1,7% en 2026 y 1,7% en 2027) en gran medida por el endurecimiento de las condiciones financieras que ha lastrado el ritmo de expansión del gasto de hogares y empresas (fuente: Proyecciones Macroeconómicas de la Economía Española 2025-2027, Banco de España, septiembre 2025).

### **Dependencia de las condiciones económicas generales de los mercados en los**

## **que operan el Emisor y su Grupo**

El mercado global en el que opera el Grupo podría determinar que sus resultados se vieran afectados por factores muy diversos, entre los que destacan los siguientes: (i) medidas de protección del comercio; (ii) restricciones estatales a la repatriación de fondos; (iii) retenciones impositivas en pagos realizados por sus filiales y potenciales consecuencias negativas derivadas de cambios en la normativa fiscal aplicable; (iv) regulaciones laborales estrictas; (v) dificultades en dotación de personal y dirección en las operaciones globales; (vi) dificultades en la adaptación a culturas empresariales locales; (vii) cambios normativos inesperados; y (viii) cambios en las condiciones políticas o económicas de ciertos países o regiones, particularmente en mercados emergentes.

No se puede asegurar el éxito en el desarrollo e implementación de políticas y estrategias eficaces o la conducción eficaz de operaciones en cada región en la que el Grupo está presente o pueda llegar a operar. La falta de éxito en la gestión de los riesgos asociados al crecimiento internacional de sus operaciones podría originar responsabilidades legales en algunas jurisdicciones extranjeras y una pérdida de eficacia productiva con la consecuencia de incurrir en costes mayores o de sufrir un incremento en la presión de los márgenes de beneficio.

## **El Grupo opera en mercados altamente competitivos**

El Grupo se enfrenta a la competencia de proveedores y distribuidores locales, regionales y globales en sus ámbitos de negocio. Puede ser necesario que el Grupo tenga que recortar precios o incurrir en costes adicionales para proteger su cuota de mercado por operar en mercados altamente competitivos.

Las actividades desarrolladas por el Grupo a través de sus áreas de negocio se encuadran en sectores muy competitivos que requieren de importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros y en los que operan otras compañías especializadas y grandes grupos internacionales. Las barreras de entrada en el mercado del ámbito del negocio del Emisor y su Grupo tienen que ver con la tecnología, las fuertes inversiones en equipamiento y los requisitos administrativos en relación a las certificaciones y credenciales exigidas en el sector.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el adecuado desarrollo del negocio.

Es posible que los grupos y sociedades con los que el Grupo compite a través de sus distintas filiales y áreas de negocio puedan disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros que el Grupo, o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que el Grupo opera, o exigir menor rentabilidad a su inversión y ser capaces, en consecuencia, de presentar mejores ofertas técnicas o económicas que las del Grupo.

## **Riesgos relacionados con la consecución de nuevos contratos y proyectos**

Si el nivel de competitividad por parte de los competidores del Emisor y su Grupo en lo referente al precio o cualesquiera otras variables valoradas por los adjudicadores se incrementase, y los proyectos que cumpliesen con los criterios de rentabilidad del Grupo se vieran disminuidos, el número de proyectos acometidos podría verse rebajado, lo cual podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor y del Grupo.

## **Riesgo derivado de las empresas conjuntas con otros socios inversores (UTEs y Joint Ventures)**

El Grupo Azvi participa en varios proyectos conjuntos, en particular a través de uniones temporales (UTEs) o empresas conjuntas y acuerdos contractuales similares, en los que participa en entidades que realizan operaciones o poseen activos. En estos negocios, la gestión y el control conjuntos de activos podría conllevar riesgos asociados, en aquellos casos en los que hay otros socios que son igualmente responsables de la toma de decisiones.

Además, estas inversiones también conllevan el riesgo de que alguno de los socios se vuelva insolvente o no financie su parte de las posibles aportaciones de capital adicionales que puedan ser necesarias. A su vez, estos terceros pueden tener intereses económicos (u otros) que no coincidan con los intereses del Emisor y su Grupo, lo que podría dar lugar a bloqueos, cuando los planes del Emisor no puedan llevarse a cabo o donde los planes se ejecuten de forma alternativa a los inicialmente previstos.

Si dichos terceros actuasen de forma contraria a los intereses y planes del Emisor, éste debería tener que afrontar el riesgo de situaciones de bloqueo en la toma de decisiones que podrían afectar negativamente a su capacidad para aplicar sus estrategias, capacidad para cumplir los contratos o retrasar o impedir la enajenación de los correspondientes activos o las distribuciones de resultados. Esto podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor y del Grupo.

## **Riesgos asociados con la garantía de los servicios y reclamaciones de responsabilidad por los servicios**

El negocio desarrollado por el Grupo está expuesto a posibles riesgos derivados de situaciones determinantes de responsabilidad por los servicios que presta, especialmente en países donde los costes asociados a reclamaciones de responsabilidad por los servicios pueden ser particularmente altos.

Así, el Grupo podría enfrentarse a reclamaciones que podrían dar lugar a obligaciones que superaran las provisiones dotadas, así como las cuantías previstas al efecto en las correspondientes pólizas de seguro. Sin embargo, el Grupo tiene una alta diversificación entre los sectores de infraestructuras, concesiones, transporte ferroviario, servicios urbanos y medioambiente, centros de mantenimiento ferroviario y electrificación de ferrocarriles, siendo esto un factor de disminución del citado riesgo.

## **Cambios en las normativas de los países en los que el Grupo Azvi opera y que podrían afectarle negativamente**

El Grupo Azvi desarrolla su actividad principalmente en México (62%), España (26%), Chile (6%), USA (2%), Portugal (1%) y Noruega (1%)<sup>1</sup>. Por tanto, cualquier cambio sustancial en la normativa de los países en los que opera y, en particular, en México, España, Chile, USA, Portugal y Noruega o cualquier otra jurisdicción que pueda ser de importancia para las operaciones del Grupo podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, resultados y situación financiera de Grupo Azvi.

El Grupo Azvi considera que cumple sustancialmente con la normativa aplicable a su actividad en las distintas jurisdicciones en las que opera. No obstante, el Grupo Azvi está sujeto a un conjunto complejo de normas en las distintas jurisdicciones que, en caso de que fueran interpretadas o aplicadas con un criterio distinto al del Grupo Azvi por los organismos competentes, podrían afectar de un modo material adverso al negocio, las perspectivas y la situación financiera del Grupo Azvi.

No se puede asegurar que las normativas establecidas por las autoridades de las diferentes jurisdicciones en las que opera el Grupo, su interpretación o aplicación por parte de los distintos órganos jurisdiccionales o su eventual modificación no dé lugar a que el Grupo tenga necesidades adicionales de capital o de incurrir en costes no previstos.

Por otro lado, en virtud de estas normativas y sus posibles cambios futuros, el Grupo podría incurrir en responsabilidad civil o de otro tipo, y podría verse obligado al pago de multas o la realización de obras de mejora o el cierre o paralización temporal de determinadas instalaciones por un eventual incumplimiento de estas normativas. Sin embargo, la diversificación geográfica y de servicios del Grupo actúan a estos efectos como un importante factor mitigante del riesgo regulatorio existente.

El Grupo Azvi desarrolla su actividad fundamentalmente en mercados estables en cuanto a condiciones regulatorias se refiere. Sin embargo, un incremento en la regulación del negocio en los países en los que desarrolla principalmente su actividad, o en los que se está en fase de crecimiento, podrían limitar la expansión del Grupo Azvi. Este mismo efecto podría producirse si se generalizan en el futuro ciertos cambios en la regulación fiscal de estas regiones.

## **La incapacidad de mantener el nivel de desarrollo tecnológico podría perjudicar los resultados y la posición competitiva del Grupo Azvi**

La aparición de nuevos servicios y tecnologías para el desarrollo de los diferentes proyectos del Grupo podría implicar la realización de inversiones mayores que las previstas para adaptar y modernizar las herramientas y los centros de trabajo del Grupo y renovar su cartera de construcciones y concesiones.

Ante esta situación, el Grupo podría no acceder a la financiación adecuada para la adquisición de la maquinaria requerida para el desarrollo de los diferentes proyectos y

---

<sup>1</sup> Datos a 31 de diciembre de 2024.

servicios o para la implementación de las nuevas tecnologías, circunstancia que podría tener un efecto negativo en el negocio.

Si el Grupo Azvi no fuese capaz de hacerlo al mismo ritmo que sus competidores o a los costes presupuestados, los negocios del Grupo Azvi podrían resentirse negativamente. Asimismo, el Grupo Azvi podría no alcanzar los beneficios esperados con la implantación de estas tecnologías y sistemas, en cuyo caso, podrían originarse costes más elevados con el consiguiente impacto negativo en los resultados operativos del Grupo Azvi y, por tanto, en sus actividades y situación financiera.

Por último, las tecnologías y sistemas empleados por el Grupo Azvi están expuestos a daños o interrupciones por incendios, inundaciones, huracanes, fallos en el suministro eléctrico, virus, piratería y circunstancias similares. Si alguna de estas circunstancias se produjera en cualquiera de las ubicaciones de tecnologías y sistemas del Grupo Azvi, podría generar interrupciones o retrasos en el negocio, provocar pérdidas de información, con el consiguiente impacto en su reputación y cifra de negocio.

### **Riesgos derivados de ajustes y cancelaciones inesperadas de proyectos**

Los proyectos que lleva a cabo el Grupo se encuentran expuestos a ajustes y cancelaciones inesperadas, así como a vencimientos anticipados, variaciones o impagos. Además, dichos contratos pueden estar expuestos también a la modificación del alcance del trabajo acordado, requiriendo proporcionar niveles de servicio distintos, lo cual puede dar lugar a incrementos en los gastos asociados a los proyectos, a una reducción de los beneficios esperados o incluso a pérdidas.

Las cancelaciones o modificaciones de los proyectos adjudicados o llevados a cabo por el Grupo, o los cambios en la estrategia corporativa de sus clientes pueden afectar tanto a la rentabilidad como a la cartera del Grupo. En este sentido, las reducciones en la cartera afectarían negativamente a los ingresos y beneficios que el Grupo finalmente obtenga en virtud de los contratos incluidos en dicha cartera.

### **Riesgos derivados de las desviaciones sobre los presupuestos de los proyectos**

Un cálculo erróneo de los costes o el rebasamiento del presupuesto del proyecto (tales como la escasez y los incrementos en el coste de materiales, maquinaria o mano de obra) pueden derivar en una reducción de la rentabilidad, llegando incluso a resultar en pérdidas para el Grupo.

Además, durante la fase de ejecución de los proyectos pueden surgir problemas que incidan directamente en las fechas previstas, relacionados con el diseño o ingeniería del proyecto, el suministro de equipamiento u otro tipo de factores que retrasen el calendario.

### **Riesgos de licencias y permisos**

Para poder comercializar sus servicios y realizar sus actividades, el Grupo debe obtener licencias, homologaciones y otros permisos de las autoridades competentes, así como de sus clientes. Además, Grupo Azvi opera en países donde la construcción, desarrollo

y explotación de instalaciones, infraestructuras y proyectos suele estar sometida a aprobaciones específicas por parte de las autoridades gubernamentales competentes.

Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, el Grupo podría ver limitada o impedida la posibilidad de continuar con su actividad.

No existen garantías de que el Grupo sea capaz de obtener todos los permisos, o a tiempo suficiente o que sea capaz de cumplir con todos los requerimientos para obtener la aprobación. Esto puede tener efectos negativos en el negocio, en las condiciones financieras y en los resultados del Grupo.

### **Incidentes fuera del control del Grupo Azvi**

Causas de fuerza mayor, como los huracanes, terremotos, inundaciones, volcanes, tsunamis, gotas frías y otros desastres naturales, la propagación de enfermedades contagiosas, así como actos terroristas y acciones militares, guerras, delincuencia generalizada, difusión de noticias que pongan en duda la seguridad de determinadas zonas o incertidumbres políticas en áreas geográficas en las que el Grupo Azvi opera de forma significativa, así como otros incidentes fuera del control del Grupo Azvi, podrían imposibilitar o limitar la capacidad del Grupo para seguir desarrollando sus actividades. Esto podría ocasionar una disminución de ingresos durante el tiempo que duren los problemas y generar elevados costes de reparación.

### **Normativa medioambiental a la que el Grupo Azvi está sujeto**

Las actividades de Grupo Azvi están sujetas a una extensa normativa medioambiental y a las regulaciones de numerosas autoridades. Así los organismos locales, regionales, estatales, comunitarios e internacionales competentes en los países en los que el Grupo Azvi opera tienen potestad para regular las distintas actividades y establecer normas medioambientales que le son directamente de aplicación.

Los requisitos técnicos que exige la normativa en materia de medio ambiente están siendo cada vez más costosos, complejos y rigurosos y pueden variar de unos países a otros. Algunas de estas normativas responsabilizan de todos los costes a cada uno de los implicados en las actividades correspondientes, aunque exista más de un responsable.

### **Dependencia del personal clave**

El Grupo Azvi cuenta con un equipo directivo experimentado y cualificado. La pérdida de los servicios de miembros claves de la alta dirección podría tener un efecto negativo sobre las operaciones del Grupo Azvi.

Además, para el desarrollo de sus actividades, el Grupo depende de la suficiencia de su plantilla. Es posible que el Grupo no sea capaz de adecuar el tamaño y características de su plantilla (entre otras, la edad, salud o estado físico) para atender sus necesidades de manera sostenible y a futuro, lo que podría tener un efecto material adverso en la actividad, la situación financiera y los resultados del Emisor.

## **Riesgos generales de litigios y reclamaciones**

El Grupo Azvi se encuentra incursio en litigios o reclamaciones que en su mayoría son resultado del curso habitual del negocio, si bien su resultado es incierto y no puede ser determinado con exactitud. Estos litigios surgen fundamentalmente de las relaciones con clientes, proveedores y empleados, así como de sus actividades.

### **Riesgo reputacional**

El Grupo Azvi está expuesto a riesgos por pérdida de imagen y reputación debido a la falta de cumplimiento o cumplimiento negligente de contratos con repercusión pública, a requisitos legales, a daños materiales o a personas, a la conflictividad sociolaboral, a su relación con sus socios, a sus actividades en determinados mercados extranjeros o a cualquier otro aspecto relevante para el público y los mercados.

Daños en la reputación, o publicidad negativa, sea cierta o no, provenga de las actividades del Grupo Azvi o de determinados agentes del sector en general, podrían perjudicar considerablemente el negocio del Grupo Azvi o su evolución.

## **B. Principales riesgos específicos del Emisor y su Grupo**

### **Riesgos financieros**

En el curso habitual de las operaciones, el Grupo se encuentra expuesto a determinados riesgos financieros, principalmente, al riesgo de tipo de cambio, de crédito, de tipo de interés, de precio y del riesgo de liquidez, los cuales se describen a continuación. La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, bajo las directrices del Consejo de Administración, la cual tiene establecidos mecanismos para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

#### **Riesgo de tipo de cambio**

Surge como consecuencia de las operaciones que el Emisor y su Grupo llevan a cabo en los mercados internacionales en el curso de sus negocios. Parte de los ingresos y costes de aprovisionamientos, así como activos y pasivos reconocidos en el extranjero, están denominados en monedas distintas al euro. Por este motivo, podría existir el riesgo de que las fluctuaciones en los tipos de cambio de estas monedas frente al euro pudieran afectar a los beneficios del Grupo.

Para mitigar el riesgo de tipo de cambio, el Grupo prevé, fundamentalmente, el establecimiento de coberturas financieras o naturales, la monitorización constante de las fluctuaciones de flujos de los tipos de cambio y otras medidas, que, si bien no eliminan totalmente el riesgo, están destinadas a mitigarlo.

#### **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Grupo Azvi, es decir, por la falta de cobro de los activos financieros en los términos de importe y plazos establecidos.

En el caso del Grupo, el riesgo es principalmente atribuible a las ventas de las sociedades del Grupo Azvi a sus respectivos clientes. El Grupo estudia individualmente a cada cliente con objeto de minimizar el impacto de este tipo de riesgo.

Adicionalmente, con carácter general el Emisor y su Grupo mantienen su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

### **Riesgo de tipo de interés**

Los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación del Emisor y su Grupo son en su mayor parte independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés del Emisor y de su Grupo surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos financiados a tipos variables exponen al Emisor y a su Grupo a un riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La mayoría de los préstamos del Emisor están contratados a tipos de interés variable de mercado que se actualizan de forma anual. De la deuda con entidades de crédito y arrendamientos financieros que mantiene el Grupo, a 31 de diciembre de 2024 un 59% estaba referenciada a tipos de interés variable y un 41% a tipo de interés fijo.

Cabe destacar que el Emisor utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentra expuesta su actividad, operaciones y flujos de efectivo futuros. De esta manera, en el marco de las operaciones de deuda, Grupo Azvi formalizó en 2024 una operación de cobertura mediante la contratación de un derivado financiero, concretamente un SWAP de tipo de interés, con Banca March, con fecha de inicio 20 de abril de 2025 y un nominal inicial de 6.448 miles de euros. La fecha de vencimiento de este derivado financiero será el 20 de abril de 2028.

### **Riesgo de precio**

Las fluctuaciones en la oferta y la demanda de materias primas y componentes utilizados por el Grupo pueden tener efectos significativos adversos en su coste y disponibilidad y, consecuentemente, en el resultado de explotación del Grupo.

Durante los ejercicios 2024 y 2025, cabe señalar que la actividad del Grupo viene desarrollándose en un escenario de inflación en el precio de los materiales, lo que de continuar en el medio y largo plazo podría terminar afectando a las ventas y a otros parámetros del negocio.

En cuanto al riesgo de precio de venta de sus servicios, no puede asegurarse que los precios del mercado se mantengan en los niveles que permitan al Grupo obtener los márgenes de beneficio y los niveles deseados en la recuperación de las inversiones. Una reducción de los precios por debajo de los referidos niveles o cualesquiera eventos que causen subidas en los precios de las materias primas o de otros materiales de producción, así como de la energía (o incluso limitaciones a su consumo), podrían tener un efecto adverso significativo sobre el negocio, la situación financiera y los resultados de las operaciones del Grupo.

## **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Emisor y su Grupo no puedan disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y el coste adecuado para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, la Dirección Financiera del Grupo tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la contratación de facilidades crediticias comprometidas por importe suficiente para soportar las necesidades previstas.

Circunstancias que quedan fuera del control del Grupo, como los niveles de confianza de los consumidores, la situación de la economía, los niveles de deuda, una crisis crediticia o condiciones económicas difíciles, podrían generar falta de liquidez, lo cual podría tener un efecto adverso significativo sobre el negocio, la situación financiera y los resultados de las operaciones del Grupo.

## **Riesgo de endeudamiento**

El Grupo Azvi gestiona el capital de forma que se mantenga una ratio de endeudamiento que dé una estabilidad financiera al Grupo Azvi, buscando inversiones con óptimas tasas de rentabilidad con el objetivo de generar mayor solidez y rentabilidad al Grupo Azvi.

A 31 de diciembre de 2024, la deuda financiera neta del Grupo era de 45 millones de euros. Las obligaciones del servicio de la deuda del Grupo derivadas de dicho endeudamiento implican que el Grupo tenga que dedicar una parte de los flujos de caja derivados de su actividad al pago del principal y los intereses derivados de dicho endeudamiento, lo cual afecta a sus resultados financieros y a su posición financiera general. Adicionalmente, determinadas operaciones de financiación incorporan ratios financieros a cumplir, cuyos cálculos se hacen en base a los estados financieros consolidados auditados del Emisor. A la fecha de este Documento Base Informativo, el Emisor no se encuentra en causa de incumplimiento de sus obligaciones relativas al cumplimiento de ratios financieros que pudiera dar lugar a una situación de vencimiento anticipado de sus compromisos.

El endeudamiento del Grupo puede tener efectos significativos adicionales, y que incluyen, entre otros, los siguientes: (a) la capacidad del Grupo a largo plazo para obtener financiación adicional o refinanciarla podría verse limitada debido al nivel de su endeudamiento; (b) el endeudamiento del Grupo establece restricciones financieras y de otros tipos, que limitan su capacidad para, entre otras cosas, incurrir en endeudamiento adicional y gravar o enajenar activos; y además el incumplimiento de dichas restricciones podría resultar en un supuesto de vencimiento anticipado, el cual, si no se subsana o dispensa, podría tener un efecto material adverso sobre el Grupo; y (c) el endeudamiento del Grupo podría situarlo en una posición de desventaja competitiva en comparación con aquellos de sus competidores que se encuentren menos endeudados y reducir la capacidad del Grupo para ajustarse rápidamente a los cambios en las condiciones del mercado y resultar, por tanto, más vulnerable en caso de una ulterior recesión de la economía.

## **Concentración geográfica de las actividades del Grupo Azvi**

En cuanto a la localización geográfica de las actividades del Grupo Azvi, éstas se concentraban en cuanto a su cifra de negocio, a 31 de diciembre de 2024, principalmente en México (62%), España (26%), Chile (6%), USA (2%), Portugal (1%) y Noruega (1%). En consecuencia, cambios adversos en la situación económica y política de estos países podrían producir un impacto adverso relevante en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Azvi.

### **Riesgo de concentración de clientes**

El Grupo cuenta con relaciones de largo plazo con grandes clientes de los principales sectores de actividad económica e industrial que representan una parte significativa de su negocio, siendo sus principales clientes tanto las Administraciones Públicas españolas como las correspondientes de aquellos países donde ejecuta obra civil.

Los gestores del Grupo han implantado una serie de medidas en relación con la diversificación de la cartera de clientes con el objetivo de que exista una amplia variedad de clientes y sectores a los que presta servicios.

No obstante, la pérdida de alguno de los principales clientes, la reducción de su capacidad de inversión o la fusión entre ellos podrían derivar en un impacto negativo en los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo.

### **Los daños en activos y actividades del Grupo Azvi podrían no estar cubiertos por los contratos de seguro**

El Grupo Azvi tiene contratados seguros de daños y de responsabilidad civil en relación con sus activos y actividades con unos límites de cobertura que el Grupo Azvi considera adecuados y habituales en el sector. Algunos tipos de daños como, por ejemplo, los ocasionados por catástrofes naturales o actos terroristas pueden no ser asegurables o demasiado costosos para justificar su aseguramiento.

El Grupo podría no ser capaz de obtener seguros sin un incremento de la prima o una reducción de los niveles de cobertura. Asimismo, en el caso de daños sustanciales, el importe máximo de la cobertura podría no ser suficiente para pagar el valor total de mercado o el coste de reposición del activo dañado, la cantidad total derivada de la responsabilidad civil e incluso, en ciertos casos, determinados daños podrían no estar asegurados. Como resultado, el Grupo Azvi podría perder todo o parte del capital invertido en el activo, así como los ingresos futuros derivados del mismo, e incluso ser responsable de obligaciones económicas relacionadas con el activo o la actividad realizada.

### **Riesgos derivados de la presencia del Grupo en economías emergentes**

La exposición del Grupo a mercados emergentes supone la exposición a determinados riesgos no presentes en economías maduras. Los mercados emergentes están sometidos a riesgos políticos y jurídicos menos habituales en economías más desarrolladas, como nacionalizaciones, inestabilidad política y social, cambios abruptos

en el marco regulatorio y en las políticas gubernamentales, variaciones en las políticas fiscales y controles de precios.

Asimismo, están más expuestos que los mercados maduros a los riesgos macroeconómicos y de volatilidad en términos de producto interior bruto, inflación, tipos de cambio de interés o devaluación de moneda.

No resulta posible realizar una predicción fiable acerca de la probabilidad de materialización de los potenciales riesgos mencionados, si bien tal materialización podría afectar negativamente a las actividades, situación financiera y resultado de explotación del Grupo.

### **Riesgos derivados de la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios**

El Grupo subcontrata con numerosos subcontratistas y proveedores de suministros y materias primas. La no disponibilidad de algún proveedor para cumplir con el suministro podría implicar dificultades para hacer frente a la demanda del mercado.

En la medida en que el Grupo no pueda subcontratar determinados servicios según las correspondientes previsiones, estándares de calidad, especificaciones y presupuestos, la capacidad del Grupo para desarrollar sus actividades podría verse afectada con el consiguiente riesgo de penalizaciones, de resolución de contratos o de responsabilidades.

### **Los intereses de los socios de Grupo Azvi pueden diferir de los intereses de los titulares de los Pagarés**

A 31 de diciembre de 2024, las siguientes sociedades mantienen una participación directa en el capital social del Emisor: Santiche, S.L. con un 17,98%, Selegan, S.L. con un 18,57%, Morajuis, S.L. con un 18,52%, Diconra, S.L. con un 18,60% y 2JY3M, S.L. con un 18,60%. El capital social restante está dividido entre otros socios minoritarios con un 7,73% del capital social del Emisor.

Los intereses de los socios de Grupo Azvi podrían no coincidir con los intereses de los titulares de los Pagarés.

### **Riesgo de fraude**

Supervisar el cumplimiento de las normas de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo puede suponer una carga financiera para el Grupo Azvi, así como problemas técnicos significativos. A pesar de que el Emisor considera que sus actuales políticas y procedimientos son suficientes para cumplir con la regulación aplicable y que hasta la fecha no existe ningún procedimiento ni condena de fraude, soborno o corrupción abierto contra Grupo Azvi ni sus administradores no puede garantizar que sus políticas y procedimientos de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación de terrorismo no vayan a ser eludidas o sean suficientes. Cualquiera de estos eventos podría tener graves consecuencias incluyendo sanciones civiles y penales, multas y notables consecuencias reputacionales.

Grupo Azvi tiene establecido un sistema de gobierno corporativo, basado en la ética, la integridad y la transparencia, para velar por el adecuado funcionamiento de los órganos de gobierno y administración de la empresa, generar confianza en los socios, inversores y demás partes interesadas, y conducirla a las máximas cotas de competitividad y transparencia.

En este sentido, Grupo Azvi tiene implantado un Sistema de Gestión de Prevención y Detección de Hechos Delictivos (SGPDHD) que cumple con los más altos estándares en esta materia. Desde 2019 este Sistema de Gestión (SGPDHD) cuenta con la certificación por parte de AENOR según lo exigido en las normas de referencia: Sistema de Gestión de Compliance Penal (norma UNE 19601:2017) y Sistema de Gestión Anti Soborno (norma UNE-ISO 37001).

### **Riesgos relacionados con la prevención, seguridad y salud en el trabajo**

La importancia de la mano de obra en las actividades del Grupo convierte la gestión de la prevención, seguridad y salud en el trabajo en un elemento especialmente importante. El Grupo adopta las medidas requeridas de conformidad con la legislación vigente en cada una de las actividades que realiza y mantiene un compromiso continuo en garantizar de forma absoluta la puesta de medidas destinadas a prevenir y evitar los accidentes de trabajo.

No obstante, estas medidas podrían resultar insuficientes o inadecuadas lo que podría tener un efecto material adverso en la actividad, la situación financiera y los resultados del Emisor y/o de las sociedades del Grupo.

### **Riesgos cibernéticos**

El Grupo se encuentra expuesto a riesgos cibernéticos y ataques que podrían tener un impacto negativo en sus resultados y reputación. La generalización del trabajo en remoto y de las nuevas formas de trabajo, ha incrementado los riesgos vinculados a la ciberseguridad, al verse incrementado el uso de redes no corporativas, aunque para ello se han puesto en funcionamiento todos los protocolos y seguros necesarios para prevenir y aminorar esos riesgos.

### **Riesgo de exposición a negocio cíclico**

Los sectores de construcción y de concesiones, de los que dependen en gran medida el negocio del Grupo, se caracterizan por ser sectores cíclicos cuya operatividad depende del interés en el acometimiento de inversiones por parte de los sectores público y privado. Dicho nivel de inversión se encuentra conectado a la situación económica general, acentuándose en períodos de crecimiento económico y reduciéndose durante períodos de recesión.

Asimismo, se advierte un elevado peso en las decisiones de los clientes de las entidades que operan en este sector de aquellas entidades u organismos que financian sus inversiones, lo que acentúa su conexión al ciclo económico, en la medida en que en los períodos de recesión las entidades financieras pueden llegar a ser más reticentes a la concesión de financiación.

Una situación económica prolongada desfavorable respecto a la inversión en estos sectores podría tener, a su vez, un efecto material adverso en la actividad, la situación financiera y los resultados del Grupo.

### **Dependencia de las administraciones públicas**

El Grupo depende de manera relevante de los proyectos de inversión que se determinen y aprueben en los Presupuestos Generales del Estado (PGE), así como en los presupuestos de las distintas Comunidades Autónomas y Ayuntamientos y en las administraciones públicas de otros países.

### **Contratación del sector privado**

Una paralización en la contratación de proyectos por parte del sector privado y la demora en la ejecución de los mismos podría llegar a afectar de forma negativa al Grupo, implicando una disminución de los ingresos derivados de los mismos y, como consecuencia de ello, la situación financiera y los resultados de explotación del Grupo podrían verse afectados negativamente.

### **Riesgo de extinción o rescate anticipado de las concesiones y riesgo soberano**

Por lo general, de conformidad con la legislación vigente, las Administraciones Pùblicas españolas, donde se encuentran algunas de las concesiones actualmente adjudicadas a Grupo Azvi, y las de otros países, pueden extinguir o rescatar unilateralmente las concesiones por razones de interés público, con el consiguiente pago por parte de la Administración al Grupo. El riesgo de que se adopten acciones contrarias a los derechos de Grupo Azvi es bajo, si bien no se puede garantizar que las autoridades gubernamentales no legislarán, impondrán regulaciones, cambiarán leyes aplicables o actuarán de forma contraria a derecho, afectando ello negativamente a su negocio.

Si una autoridad gubernamental ejercitase sus facultades de resolución o rescate de alguna de las concesiones, la concesionaria tendría derecho a ser indemnizada, aunque no se puede asegurar que dicha indemnización cubriera en todo caso los perjuicios ocasionados, en particular el lucro cesante. Por otra parte, las Administraciones Pùblicas concedentes podrían resolver las concesiones en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la concesionaria, en cuyo caso solo tendría derecho a recuperar una cantidad limitada de la inversión. Además, la concesionaria podría verse obligada a indemnizar a la Administración Pública correspondiente por los daños y perjuicios ocasionados.

## **4.2. Principales riesgos específicos de los Pagarés**

Los principales riesgos específicos de los Pagarés son los siguientes:

### **Riesgo de mercado**

Los Pagarés son valores de renta fija a corto plazo y su precio en el mercado está sometido a posibles fluctuaciones, principalmente por la evolución de los tipos de interés. Por tanto, el Emisor no puede asegurar que los Pagarés se negocien a un precio de mercado igual o superior al precio de suscripción de aquellos.

## **Riesgo de crédito**

El Emisor responde del pago de los Pagarés con su patrimonio. El riesgo de crédito de los Pagarés surge ante la potencial incapacidad del Emisor de cumplir con los compromisos asumidos, lo que puede generar una posible pérdida económica para la contraparte.

## **Riesgo de variaciones en la calidad crediticia del Emisor**

La calidad crediticia del Emisor se puede ver empeorada como consecuencia de un aumento del endeudamiento, así como por un deterioro de las ratios financieras, lo que representaría un empeoramiento en la capacidad del Emisor para hacer frente a los compromisos de su deuda. Con fecha 3 de octubre de 2025, EthisFinance Ratings, S.L. (en adelante, “**EthiFinance**”) emitió un rating del Emisor con una calificación de BB+ con tendencia positiva. La valoración asociada al Emisor refleja una visión sustancialmente positiva de su calidad crediticia. Si bien el Emisor mantiene una más que adecuada capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros, esta valoración no está exenta de deterioro por condiciones económicas muy adversas o cambios coyunturales en el entorno económico.

## **Riesgo de liquidez**

Es el riesgo de que los inversores no encuentren contrapartida para los Pagarés cuando quieran materializar la venta de estos antes de su vencimiento. Aunque para mitigar este riesgo, se va a proceder a solicitar la incorporación de los Pagarés emitidos al amparo de este Documento Base Informativo en el MARF, no es posible asegurar que vaya a producirse una negociación activa de los Pagarés en el mercado.

En este sentido, se indica que el Emisor no ha suscrito ningún contrato de liquidez por lo que no hay ninguna entidad obligada a cotizar precios de compra y venta. En consecuencia, los inversores podrían no encontrar contrapartida para los Pagarés.

**El Emisor puede que no cumpla con las expectativas de los inversores en relación con el cumplimiento de los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, así como el Marco Normativo de Referencia para la Financiación Vinculada a la Sostenibilidad**

El Emisor puede no cumplir con los objetivos de sostenibilidad (“**OS**”) establecidos en su Marco Normativo de Referencia para la Financiación Vinculada a la Sostenibilidad, así como con los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad aprobados por la *International Capital Market Association (ICMA)* en junio de 2020 y actualizados a junio de 2024. El Emisor no puede asegurar que satisfará, parcial o completamente, las expectativas, tanto presentes como futuras, de los inversores o los requisitos referentes a cualquier criterio de inversión, así como pautas con las cuales el inversor y/o sus inversiones han de cumplir.

**Los Pagarés pueden no ser una opción de inversión adecuada para todos los inversores que busquen una exposición a activos con criterios sostenibles**

Los fondos netos obtenidos con los Pagarés serán destinados a propósitos corporativos generales. En todo caso, la Financiación Vinculada a la Sostenibilidad irá ligada al cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad (OS) definidos en el Documento Base Informativo. El incumplimiento de dichos objetivos de sostenibilidad (OS) desencadenará un impacto de carácter financiero para el Emisor predefinido en el Marco Normativo de Referencia para la Financiación Vinculada a la Sostenibilidad.

### **Riesgos derivados de la clasificación y orden de prelación de créditos**

De conformidad con la clasificación y orden de prelación de créditos establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, en su redacción vigente (la “**Ley Concursal**”), en caso de concurso del Emisor, los créditos que tengan los inversores en virtud de los Pagarés tendrán, con carácter general, la clasificación de créditos ordinarios (acreedores comunes), situándose por detrás de los créditos privilegiados y por delante de los subordinados (salvo que pudieran ser calificados como tales conforme a lo previsto en el artículo 281 de la Ley Concursal). Como créditos ordinarios, los titulares de los Pagarés no gozarían de preferencia entre ellos.

Conforme al artículo 281 de la Ley Concursal, se considerarán como créditos subordinados, entre otros, los siguientes:

- i) Los créditos que, habiendo sido comunicados tardíamente, sean incluidos por la administración concursal en la lista de acreedores, así como los que, no habiendo sido comunicados, o habiéndolo sido de forma tardía, sean incluidos en dicha lista por comunicaciones posteriores o por el juez al resolver sobre la impugnación de ésta.
- ii) Los créditos por recargos e intereses de cualquier clase, incluidos los moratorios, salvo los correspondientes a créditos con garantía real hasta donde alcance la respectiva garantía.
- iii) Los créditos de que fuera titular alguna de las personas especialmente relacionadas con la deuda de las que se refieren en los artículos 282 y 283 de la Ley Concursal.

## **V. INFORMACIÓN DEL EMISOR**

### **5.1 DENOMINACIÓN SOCIAL, NIF, LEI Y DOMICILIO SOCIAL**

GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L. con NIF número B-91164343, LEI número 959800TZ15MUL0JCDM38 y domicilio social en calle Almendralejo, número 5, 41019, Sevilla (España). La página web corporativa del Emisor es: [www.grupoazvi.com](http://www.grupoazvi.com).

### **5.2 DATOS REGISTRALES**

El Emisor está inscrito en el Registro Mercantil de Sevilla, tomo 3.349, folio 1, hoja SE 46.076, de la sección 3<sup>a</sup> de Sociedades, y en el censo del Ministerio de Economía y Hacienda.

### **5.3 DISTRIBUCIÓN ACCIONARIAL**

A la fecha del Documento Base Informativo, el capital social del Emisor está dividido en 3.005.110 participaciones de 10 euros, lo que supone un capital social total de 30.051.100,00 €. Las participaciones sociales de encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.

A la fecha del Documento Base Informativo, las siguientes sociedades tienen una participación directa en el capital social: Santiche, S.L. un 17,98%, Selegan, S.L. un 18,57%, Morajuis, S.L. un 18,52%, Diconra, S.L. un 18,60% y 2JY3M, S.L. un 18,60%. El capital social restante está dividido entre otros socios minoritarios con un 7,73% del capital social del Emisor.

### **5.4 OBJETO SOCIAL Y ACTIVIDAD DEL EMISOR**

Acorde al artículo 2 de sus estatutos sociales, la Sociedad tiene por objeto social:

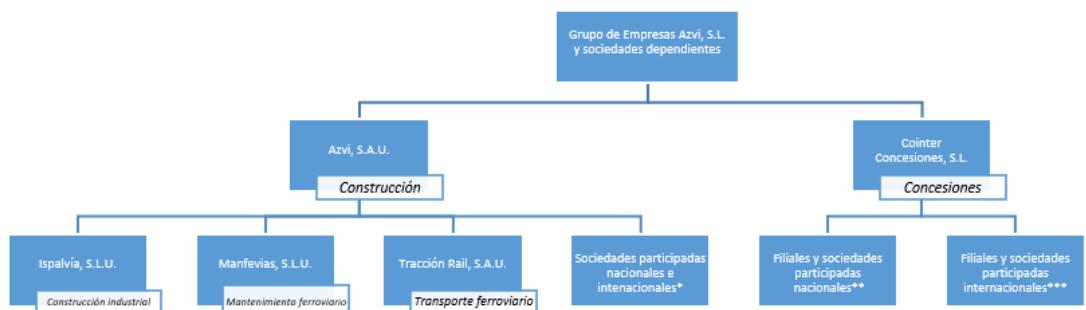
- La promoción de nuevas empresas industriales y/o comerciales, la participación en el capital social de éstas y en el de otras sociedades ya existentes, la gestión de dichas participaciones, todo ello siempre que dichas actividades no estén reservadas por la legislación especial a entidades específicas.
- La gestión de empresas y su asesoramiento en general, la prestación de servicios de ingeniería, informáticos, contables, laborales, administrativos, de apoyo a la gestión, de estrategia comercial e industrial, de seguridad y medioambiente, de organización interna y externa, de racionalización y de planificación de empresas, y de organización de la producción y de los recursos.
- La construcción, promoción y venta de toda clase de viviendas, locales de negocio, naves industriales, oficinas, aparcamientos, y en general, de todo tipo de bienes inmuebles.
- La compra, venta y explotación en régimen de arrendamiento, subarriendo y cualquier otra forma admitida en derecho de toda clase de bienes inmuebles.

La compañía Grupo de Empresas Azvi, S.L. es la empresa holding o matriz del grupo, y da apoyo al resto de las empresas que conforman Grupo Azvi en todo lo referente a servicios corporativos, en particular:

- Administración, Sistemas de Información y Control de Gestión
- Finanzas
- Recursos Humanos
- Asesoría Jurídica
- Auditoría Interna y Cumplimiento Normativo
- Comunicación y Reputación Corporativa
- Calidad, Prevención y Medio Ambiente
- Transformación Digital

Grupo Azvi tiene presencia en sectores de gran relevancia para la economía española e internacional. Su actividad se concentra principalmente en la construcción y el desarrollo y operación de concesiones de infraestructuras y servicios, a través de las sociedades Azvi, S.A.U. y Cointer Concesiones, S.L., respectivamente, con sus correspondientes sociedades filiales.

A continuación, se detalla el organigrama de las sociedades del Grupo más relevantes operativamente.



\* Principalmente las filiales (Construcciones Urales, S.A. de C.V. y Construcciones Urales Procesos Industriales, S.A. de C.V) y participadas mexicanas, además de las filiales estadounidenses y de los países del norte de Europa.

\*\* Principalmente las filiales AZ Servicios Urbanos y Medio Ambiente, S.L.U., Cointer Energía, S.L.U., Aparcamientos Urbanos Servicios y Sistemas, S.A., y las de los colegios Humanitas.

\*\*\* Principalmente las filiales chilena, mexicana y uruguaya y sus principales sociedades vehículos de proyecto ya sean afiliadas o participadas.

## 5.5 ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

El órgano de administración del Emisor es un consejo de administración, cuya composición, a la fecha de este Documento Base Informativo, es la siguiente:

Nombre	Cargo
D. Manuel Contreras Caro	Presidente
Selegan, S.L. (representada por D. Bernardo Contreras Ramos)	Vicepresidente
D. Adolfo Jesús Díaz-Ambrona Medrano	Vocal
Morajuis, S.L. (representada por Dña. Isabel Contreras Guyard)	Vocal

Nombre	Cargo
Santiche, S.L. (representada por Dña. María José Contreras Caro)	Vocal
2JY3M, S.L. (representada por Dña. María Jesús Contreras Campos)	Vocal
Diconra, S.L. (representada por D. Dionisio Contreras Ramos)	Vocal
Alfil Abogados y Consultores, S.L. (representada por D. Juan María González Mejías)	Vocal
Altos de Jabalcuz Inversiones, S.L. (representada por Dña. Silvia Emilia Otero Moreno)	Vocal
Vara Baculum, S.L. (representada por D. Agustín Vidal-Aragón de Olives)	Vocal
D. Oscar Raúl Callejo Silva	Vocal
D. Vicente Alarcón Manjón-Cabeza	Secretario no consejero
D. Francisco de Borja Rodríguez García	Vicesecretario no consejero

## 5.6 AUDITORES DE CUENTAS

El auditor de cuentas designado por el Emisor para el ejercicio 2024, es la firma Ernst & Young, S.L., con domicilio en Calle Raimundo Fernández Villaverde, 65, Madrid (España), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 9364, folio 68, hoja M-87690-1, con N.I.F. B-78970506 (en adelante, “EY”). EY está inscrito en el R.O.A.C. con el número S-0530.

Se adjuntan como **Anexo II** al Documento Base Informativo las cuentas anuales consolidadas e individuales del Emisor correspondientes a los ejercicios anuales cerrados a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2024, las cuales fueron auditadas por Ernst & Young, S.L. con opiniones favorables y sin salvedades.

## **5.7 PROCEDIMIENTOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS Y DE ARBITRAJE CON CARÁCTER SIGNIFICATIVOS**

El Emisor se encuentra inciso en litigios o reclamaciones que en su mayoría son resultado del curso habitual del negocio, si bien su resultado es incierto y no puede ser determinado con exactitud. Estos litigios surgen fundamentalmente de las relaciones con clientes, proveedores y empleados y con las administraciones públicas, así como de sus actividades.

A fecha de este Documento Base Informativo, no se han identificado contingencias o riesgos por los que se precise realizar ninguna provisión adicional en este sentido, no existiendo procedimientos judiciales o de arbitraje contra el Emisor que puedan afectar de modo significativo a su actividad, su negocio, su situación financiera y sus resultados que no se encuentren provisionados, distintos de los que ya constan en las cuentas anuales.

## **VI. ASESOR REGISTRADO**

### **PKF Attest Servicios Empresariales, S.L.**

N.I.F. B-95221271 y código LEI número 959800SE1HC6XJJWYC26.

Domicilio social: Alameda de Recalde 36, 48009, Bilbao

Inscripción: Registro Mercantil de Vizcaya al Tomo 4.205, Folio 122, Hoja BI-34713.

PKF Attest Servicios Empresariales, S.L. (en adelante, “**PKF**” o el “**Asesor Registrado**”) es la entidad designada por el Emisor como asesor registrado. PKF está admitida como asesor registrado en el MARF en virtud del acuerdo del Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija publicado por medio de la Instrucción Operativa 14/2014, de 12 de noviembre, sobre la admisión de asesores registrados en el Mercado Alternativo de Renta Fija. PKF, como Asesor Registrado del Programa, desempeña las funciones establecidas en la Circular 2/2025, de 16 de junio, sobre asesores registrados del Mercado Alternativo de Renta Fija, el Reglamento del Mercado y la legislación vigente.

## **VII. PERSONA RESPONSABLE DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

D. Guillermo Álvarez-Espejo Ávila, en nombre y representación del Emisor, conforme a la autorización otorgada por el Consejo de Administración del Emisor en su reunión de 28 de octubre de 2025, asume la responsabilidad por el contenido de este Documento Base Informativo.

D. Guillermo Álvarez-Espejo Ávila asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en este Documento Base Informativo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido de forma significativa.

## VIII. TERMINOS Y CONDICIONES DEL PROGRAMA DE PAGARÉS

### 8.1. DENOMINACIÓN COMPLETA DE LA EMISIÓN DE PAGARÉS

“Programa de Pagarés Vinculado a la Sostenibilidad GRUPO AZVI 2025”.

### 8.2. SALDO VIVO MÁXIMO

El saldo vivo máximo del programa de pagarés será de cincuenta millones de euros (50.000.000 €) nominales (el “**Programa de Pagarés**”).

Este saldo se entiende como el importe global máximo que puede alcanzar en cada momento la suma del nominal de los Pagarés en circulación que se emitan bajo el Programa de Pagarés, los cuales se incorporarán al MARF al amparo de este Documento Base Informativo.

Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo con lo previsto en el artículo 401.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), el importe total de las emisiones del Emisor no podrá ser superior al doble de sus recursos propios.

### 8.3. DESCRIPCIÓN DEL TIPO Y LA CLASE DE LOS PAGARÉS. NOMINAL UNITARIO

Los Pagarés son valores emitidos al descuento, que representan una deuda para su Emisor, devengan intereses y son reembolsables por su nominal al vencimiento. Los Pagarés se consideran Pagarés Vinculados a la Sostenibilidad, según el Marco, revisado por PKF Attest Servicios Empresariales, S.L., sobre el que emitió una SPO el 18 de noviembre de 2025.

El Marco incluye el compromiso del Emisor de alcanzar dos indicadores clave de rendimiento (en adelante, los “**KPIs**”) propuestos como parte de su estrategia de sostenibilidad. Ambos KPIs se consideran medibles, relevantes y materiales. Se definen como:

- KPI 1: Incremento de las emisiones evitadas de gases de efecto invernadero (tCO<sub>2</sub>e) derivadas de sus actividades, en línea con su compromiso con la sostenibilidad y la transición hacia una economía baja en carbono.
- KPI 2: Seguimiento y mejora continua del desempeño en seguridad y salud laboral, mediante el control del Índice de Frecuencia de Accidentes (IF).

El incumplimiento de alguno de los KPIs desencadenará un impacto de carácter financiero para el Emisor. Este impacto financiero se materializará mediante una aportación financiera, que será concretada en caso de incumplimiento, en el mismo documento en que se informe de dicho hecho, de manera inmediata y en un plazo máximo de un mes desde el vencimiento de este Programa de Pagarés Vinculados a la Sostenibilidad. El destino definitivo de la aportación financiera deberá ser validado por un tercero independiente en función de la sostenibilidad, su alineación con alguno de

los ODS y, en términos razonables de mercado, ambición y potencial impacto positivo del proyecto.

Para cada emisión de Pagarés con el mismo vencimiento se asignará un código ISIN.

Cada Pagaré tendrá un valor nominal de cien mil euros (100.000 €), por lo que el número máximo de pagarés en circulación en cada momento no podrá exceder de quinientos (500).

#### **8.4. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN DE LOS PAGARÉS**

Los Pagarés se emiten de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al Emisor o a los mismos. En particular, se emiten de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, la LMVSI y sus respectivas normativas de desarrollo o concordantes.

Los juzgados y tribunales de la ciudad de Madrid tendrán jurisdicción exclusiva para el conocimiento de cualquier discrepancia que pudiera surgir en relación con los Pagarés.

#### **8.5. REPRESENTACIÓN DE LOS PAGARÉS MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA**

Conforme a lo dispuesto en los artículos 6 y 8.3 de la LMVSI y el Real Decreto 814/2023, de 28 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, los Pagarés a emitir al amparo del Programa de Pagarés estarán representados por anotaciones en cuenta, tal y como está previsto por los mecanismos de negociación en el MARF en el que se solicitará su incorporación, siendo Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, junto con sus entidades participantes, la encargada de su registro contable.

#### **8.6. DIVISA DE LA EMISIÓN**

Los Pagarés incorporados al amparo del presente Programa de Pagarés estarán denominados en Euros.

#### **8.7. ORDEN DE PRELACIÓN**

Los Pagarés que se emitan a cargo del Programa de Emisión de Pagarés Grupo Azvi 2025 no tendrán garantías reales ni de terceros. El capital y los intereses de los pagarés estarán garantizados por el total del patrimonio del Emisor.

Conforme al orden de prelación de créditos establecido en la Ley Concursal, en caso de concurso del Emisor, los titulares de los Pagarés estarían situados por detrás de los acreedores privilegiados, en el mismo nivel que el resto de los acreedores comunes y por delante de los acreedores subordinados (salvo que pudieran ser calificados como tales conforme a lo previsto en el artículo 281 de la Ley Concursal) y no gozarían de preferencia entre ellos.

## **8.8. DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS VINCULADOS A LOS PAGARÉS Y PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LOS MISMOS. MÉTODO Y PLAZOS PARA EL PAGO DE LOS PAGARÉS Y PARA LA ENTREGA DE LOS MISMOS**

Conforme a la legislación vigente los valores incorporados al MARF al amparo del presente Programa de Pagarés carecerán, para el inversor que los adquiera, de cualquier derecho político presente y/o futuro sobre el Emisor.

Los derechos económicos y financieros para el inversor asociados a la adquisición y tenencia de los Pagarés, serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y precios de amortización con que se emitan y que se encuentran en los epígrafes 8.10 y 8.12 siguientes.

La fecha de desembolso de los Pagarés incorporados coincidirá con la fecha de emisión de los mismos, y el valor efectivo de los mismos será abonado al Emisor por Banco Inversis, S.A. en su condición de Agente de Pagos, en la cuenta que ésta le indique en cada fecha de emisión.

Se podrá expedir por las Entidades Colaboradoras o por el Emisor, según sea el caso, un certificado de adquisición, nominativo y no negociable. Dicho documento acreditará provisionalmente la suscripción de los Pagarés hasta que se practique la oportuna anotación en cuenta, que otorgará a su titular el derecho a solicitar el pertinente certificado de legitimación. Igualmente, el Emisor comunicará el desembolso, mediante el correspondiente certificado, a MARF y a Iberclear.

## **8.9. FECHA DE EMISIÓN. PLAZO DE VIGENCIA DEL PROGRAMA**

La vigencia del Programa de Pagarés es de un (1) año a partir de la fecha de incorporación al MARF del presente Documento Base Informativo.

Al tratarse de un Programa de Pagarés de tipo continuo, los Pagarés podrán incorporarse y suscribirse cualquier día durante la vigencia del mismo, dentro del periodo de vigencia del Documento Base Informativo. No obstante, el Emisor se reserva la posibilidad de no incorporar nuevos Pagarés cuando lo estime oportuno, de acuerdo con las necesidades de tesorería del Emisor o porque encuentre condiciones de financiación más ventajosas.

En las certificaciones complementarias de cada incorporación se establecerá la fecha de emisión y desembolso. La fecha de emisión y desembolso de los Pagarés no podrá ser posterior a la fecha de expiración del presente Documento Base Informativo.

## **8.10. TIPO DE INTERÉS NOMINAL. INDICACIÓN DEL RENDIMIENTO Y MÉTODO DE CÁLCULO**

El interés nominal anual se fijará en cada adjudicación. Los Pagarés se emitirán al tipo de interés acordado entre el Emisor con cada Entidad Colaboradora o los inversores, según el caso. El rendimiento quedará implícito en el nominal del Pagaré, a reembolsar en la fecha de su vencimiento.

El interés al que las Entidades Colaboradoras transmitan estos Pagarés a terceros será el que libremente se acuerde entre los interesados.

Al ser valores emitidos al descuento y ostentar una rentabilidad implícita, el importe efectivo a desembolsar por el inversor varía de acuerdo con el tipo de interés de emisión y plazo acordados.

Así, el importe efectivo de cada Pagaré se puede calcular aplicando la siguiente fórmula:

- a) Para Pagarés con vencimiento inferior o igual a trescientos sesenta y cinco (365) días:

$$E = \frac{N}{1 + i \times \frac{d}{365}}$$

- b) Para Pagarés con vencimiento superior a trescientos sesenta y cinco (365) días:

$$E = \frac{N}{(1 + i)^{\frac{d}{365}}}$$

Siendo:

N= importe nominal del pagaré.

E = importe efectivo del pagaré.

d = número de días del período, hasta el vencimiento.

i = tipo de interés nominal, expresado en tanto por uno.

Se incluye una tabla de ayuda para el inversor donde se especifican las tablas de valores efectivos para distintos tipos de interés y plazos de amortización, incluyendo además una columna donde se puede observar la variación del valor efectivo del pagaré al aumentar en diez (10) días el plazo del mismo.

La base de cálculo utilizada para cada una de las emisiones de pagarés de la tabla siguiente es Act/365. Dado que para cada emisión de pagarés la base de cálculo podrá ser Act/360 o Act/365, si la base es Act/360, la tabla podría variar.

**VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS NOMINALES**

(Plazo inferior al año)

Tipo Nominal (%)	7 DÍAS			14 DÍAS			30 DÍAS			60 DÍAS		
	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)
0,25%	99.995,21	0,25%	-6,85	99.990,41	0,25%	-6,85	99.979,46	0,25%	-6,85	99.958,92	0,25%	-6,84
0,50%	99.990,41	0,50%	-13,69	99.980,83	0,50%	-13,69	99.958,92	0,50%	-13,69	99.917,88	0,50%	-13,67
0,75%	99.985,62	0,75%	-20,54	99.971,24	0,75%	-20,53	99.938,39	1,62%	-20,52	99.876,86	0,75%	-20,49
1,00%	99.980,83	1,00%	-27,38	99.961,66	1,00%	-27,37	99.917,88	2,17%	-27,34	99.835,89	1,00%	-27,30
1,25%	99.976,03	1,26%	-34,22	99.952,08	1,26%	-34,20	99.897,37	2,71%	-34,16	99.794,94	1,26%	-34,09
1,50%	99.971,24	1,51%	-41,06	99.942,50	1,51%	-41,03	99.876,86	3,26%	-40,98	99.754,03	1,51%	-40,88
1,75%	99.966,45	1,77%	-47,89	99.932,92	1,76%	-47,86	99.856,37	3,82%	-47,78	99.713,15	1,76%	-47,65
2,00%	99.961,66	2,02%	-54,72	99.923,35	2,02%	-54,68	99.835,89	4,38%	-54,58	99.672,31	2,02%	-54,41
2,25%	99.956,87	2,28%	-61,55	99.913,77	2,27%	-61,50	99.815,41	4,93%	-61,38	99.631,50	2,27%	-61,15
2,50%	99.952,08	2,53%	-68,38	99.904,20	2,53%	-68,32	99.794,94	5,50%	-68,17	99.590,72	2,53%	-67,89
2,75%	99.947,29	2,79%	-75,21	99.894,63	2,79%	-75,13	99.774,48	6,06%	-74,95	99.549,98	2,78%	-74,61
3,00%	99.942,50	3,04%	-82,03	99.885,06	3,04%	-81,94	99.754,03	6,63%	-81,72	99.509,27	3,04%	-81,32
3,25%	99.937,71	3,30%	-88,85	99.875,50	3,30%	-88,74	99.733,59	7,20%	-88,49	99.468,59	3,29%	-88,02
3,50%	99.932,92	3,56%	-95,67	99.865,93	3,56%	-95,54	99.713,15	7,78%	-95,25	99.427,95	3,55%	-94,71
3,75%	99.928,13	3,82%	-102,49	99.856,37	3,82%	-102,34	99.692,73	8,35%	-102,00	99.387,34	3,81%	-101,38
4,00%	99.923,35	4,08%	-109,30	99.846,81	4,08%	-109,13	99.672,31	8,93%	-108,75	99.346,76	4,07%	-108,04
4,25%	99.918,56	4,34%	-116,11	99.837,25	4,34%	-115,92	99.651,90	9,52%	-115,50	99.306,22	4,33%	-114,70
4,50%	99.913,77	4,60%	-122,92	99.827,69	4,60%	-122,71	99.631,50	10,10%	-122,23	99.265,71	4,59%	-121,34

**VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS NOMINALES**

Tipo Nominal (%)	(Plazo inferior al año)			(Plazo igual al año)			(Plazo superior a un año)		
	90 DÍAS	180 DÍAS	365 DÍAS	730 DÍAS	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	TIR/TAE (%)
0,25%	99.938,39	0,25%	-6,84	99.876,86	0,25%	-6,83	99.750,62	0,25%	-6,81
0,50%	99.876,86	0,50%	-13,66	99.754,03	0,50%	-13,63	99.502,49	0,50%	-13,56
0,75%	99.815,41	0,75%	-20,47	99.631,50	0,75%	-20,39	99.255,58	0,75%	-20,24
1,00%	99.754,03	1,00%	-27,26	99.509,27	1,00%	-27,12	99.009,90	1,00%	-26,85
1,25%	99.692,73	1,26%	-34,02	99.387,34	1,25%	-33,82	98.765,43	1,25%	-33,39
1,50%	99.631,50	1,51%	-40,78	99.265,71	1,51%	-40,48	98.522,17	1,50%	-39,87
1,75%	99.570,35	1,76%	-47,51	99.144,37	1,76%	-47,11	98.280,10	1,75%	-46,29
2,00%	99.509,27	2,02%	-54,23	99.023,33	2,01%	-53,70	98.039,22	2,00%	-52,64
2,25%	99.448,27	2,27%	-60,93	98.902,59	2,26%	-60,26	97.799,51	2,25%	-58,93
2,50%	99.387,34	2,52%	-67,61	98.782,14	2,52%	-66,79	97.560,98	2,50%	-65,15
2,75%	99.326,48	2,78%	-74,28	98.661,98	2,77%	-73,29	97.323,60	2,75%	-71,31
3,00%	99.265,71	3,03%	-80,92	98.542,12	3,02%	-79,75	97.087,38	3,00%	-77,41
3,25%	99.205,00	3,29%	-87,55	98.422,54	3,28%	-86,18	96.852,30	3,25%	-83,45
3,50%	99.144,37	3,55%	-94,17	98.303,26	3,53%	-92,58	96.618,36	3,50%	-89,43
3,75%	99.083,81	3,80%	-100,76	98.184,26	3,79%	-98,94	96.385,54	3,75%	-95,35
4,00%	99.023,33	4,06%	-107,34	98.065,56	4,04%	-105,28	96.153,85	4,00%	-101,21
4,25%	98.962,92	4,32%	-113,90	97.947,14	4,30%	-111,58	95.923,26	4,25%	-107,02
4,50%	98.902,59	4,58%	-120,45	97.829,00	4,55%	-117,85	95.693,78	4,50%	-112,77
									91.573,00
									4,50% -110,37

Dada la diversidad de tipos de emisión que previsiblemente se aplicarán a lo largo del Programa de Pagarés, no es posible predeterminar el rendimiento resultante para el inversor (TIR). En cualquier caso, se determinaría por la fórmula que a continuación se detalla:

$$i = \left[ \left( \frac{N}{E} \right)^{365/d} - 1 \right]$$

en la que:

i = Tipo de interés efectivo anual expresado en tanto por uno.

N = Valor nominal del pagaré

E = Importe efectivo en el momento de la suscripción o adquisición.

d = Número de días naturales comprendidos entre la fecha de emisión (inclusive) y la fecha de vencimiento (exclusive).

#### **8.11. ENTIDADES COLABORADORAS, AGENTE DE PAGOS Y ENTIDADES DEPOSITARIAS**

Las Entidades Colaboradoras que participan en el presente Programa de Pagarés son las siguientes:

##### **Banca March, S.A.**

Domicilio: Avenida Alejandro Rosselló 8, 07002, Palma de Mallorca

N.I.F.: A-07004021

##### **PKF Attest Capital Markets, S.V., S.A.**

Domicilio: Calle Orense, 81 - 7<sup>a</sup>, Madrid

N.I.F.: A-86953965

El Emisor, PKF Attest Capital Markets, S.V., S.A. y Banca March, S.A., en su condición de Entidades Colaboradoras, han firmado un contrato de colaboración para el Programa de Pagarés que incluye la posibilidad de vender a terceros.

Asimismo, el Emisor podrá suscribir contratos de colaboración con otras entidades para la colocación de las emisiones de los Pagarés. Esta colaboración podrá ser para una emisión concreta o con el objetivo de mantenerse como entidad colaboradora durante la vigencia del Programa de Pagarés. En cualquiera de los dos casos será notificado al MARF mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante (OIR) y las referencias en este Documento Base Informativo a "Entidades Colaboradoras" incluirían a las nuevas entidades.

Banco Inversis, S.A. actuará como agente de pagos del Programa de Pagarés.

Iberclear será la entidad encargada del registro contable de los Pagarés.

No hay una entidad depositaria de los Pagarés designada por el Emisor. Cada suscriptor de los Pagarés designará, de entre las entidades participantes en Iberclear, en qué entidad deposita los Pagarés.

#### **8.12. PRECIO DE AMORTIZACIÓN Y DISPOSICIONES RELATIVAS AL VENCIMIENTO DE LOS PAGARÉS. FECHA Y MODALIDADES DE AMORTIZACIÓN**

Los Pagarés incorporados al MARF al amparo del presente Programa de Pagarés se amortizarán por su valor nominal en la fecha indicada en el documento acreditativo de adquisición con aplicación, en su caso, de la retención a cuenta que corresponda.

Los Pagarés que se incorporen al MARF al amparo del presente Programa de Pagarés podrán tener un plazo de amortización, de entre tres (3) días hábiles y setecientos treinta (730) días naturales (es decir, veinticuatro (24) meses).

Los Pagarés no incorporarán opción de amortización anticipada ni para el Emisor (*call*) ni para el titular del Pagaré (*put*). No obstante lo anterior, los Pagarés podrán amortizarse anticipadamente siempre que, por cualquier causa, obren en poder y posesión legítima de Emisor.

Al estar prevista la incorporación a negociación en el MARF, la amortización de los Pagarés se producirá de acuerdo a las normas de funcionamiento del sistema de compensación y liquidación de dicho mercado, abonándose, en la fecha de vencimiento, el importe nominal del Pagaré al titular legítimo del mismo, siendo la entidad delegada de pago Banco Inversis, quien no asume obligación ni responsabilidad alguna en cuanto al reembolso por parte del Emisor de los Pagarés a su vencimiento.

En el caso de que el reembolso coincidiera con un día inhábil según el calendario T2 (Sistema de Liquidación Bruta en Tiempo Real), se demorará el reembolso al primer día hábil posterior.

#### **8.13. PLAZO VÁLIDO EN EL QUE SE PUEDE RECLAMAR EL REEMBOLSO DEL PRINCIPAL**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1964, apartado 2, del Código Civil, el reembolso del nominal de los pagarés dejará de ser exigible a los cinco (5) años de su vencimiento.

#### **8.14. PLAZO MÍNIMO Y MÁXIMO DE EMISIÓN**

Tal y como se ha indicado con anterioridad, durante la vigencia del presente Documento Base Informativo podrán incorporarse Pagarés, con un plazo de entre tres (3) días hábiles y setecientos treinta (730) días naturales (es decir, veinticuatro (24) meses).

#### **8.15. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA**

Los Pagarés no incorporarán opción de amortización anticipada ni para el Emisor (*call*) ni para el titular del Pagaré (*put*). No obstante, lo anterior, los Pagarés podrán amortizarse anticipadamente siempre que, por cualquier causa, obren en poder y posesión legítima del Emisor.

## **8.16. RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS PAGARÉS**

Según la legislación vigente, no existen restricciones particulares, ni de carácter general, a la libre transmisibilidad de los Pagarés que se prevé emitir.

## **IX. FISCALIDAD DE LOS PAGARÉS**

De conformidad con lo dispuesto en la legislación actualmente en vigor, los Pagarés se califican como activos financieros con rendimiento implícito. Las rentas derivadas de los mismos se conceptúan como rendimientos del capital mobiliario y están sujetas a la legislación aplicable en España, considerando los regímenes fiscales locales podrían tener impacto, y en el país de nacionalidad y/o residencia fiscal de cada inversor.

## **X. INFORMACIÓN RELATIVA A LA INCORPORACIÓN**

### **10.1. PUBLICACIÓN DEL DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

El presente Documento Base Informativo se publicará en la web del MARF ([www.bolsasymercados.es](http://www.bolsasymercados.es)).

Se informará de la incorporación de las emisiones de los Pagarés a través de la página web del MARF ([www.bolsasymercados.es](http://www.bolsasymercados.es)).

### **10.2. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE COLOCACIÓN Y, EN SU CASO, SUSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN**

#### *Colocación por las Entidades Colaboradoras*

El Emisor podrá recibir cualquier día hábil, entre las 10:00 y 14:00 horas, peticiones a medida por parte de las Entidades Colaboradoras, siendo el valor nominal de cada Pagaré de cien mil (100.000) euros.

Las Entidades Colaboradoras actúan como intermediarias de la colocación de los Pagarés, sin perjuicio de lo cual las Entidades Colaboradoras podrán suscribir Pagarés en nombre propio.

La determinación del precio en cada caso se hará mediante acuerdo entre el Emisor y las Entidades Colaboradoras, y los términos de dicho acuerdo serán confirmados mediante e-mail, que será remitido por el Emisor a las Entidades Colaboradoras. El tipo aplicado a terceros por las Entidades Colaboradoras podrá no coincidir con el de adquisición de los mismos.

El acuerdo entre el Emisor y las Entidades Colaboradoras se cerrará en el mismo día de la petición, siendo la fecha de desembolso y emisión la acordada por las partes, sin que ésta pueda exceder de dos (2) días hábiles posteriores a la fecha del acuerdo de emisión.

#### *Emisión y suscripción de los Pagarés directamente por inversores*

Igualmente, se prevé la posibilidad de que inversores finales que tengan la consideración de clientes profesionales, contrapartes elegibles e inversores cualificados puedan suscribir los Pagarés directamente del Emisor, siempre dando cumplimiento a cualesquiera requisitos que pudieran derivarse de la legislación vigente.

En tales casos, el importe, el tipo de interés, la fecha de emisión y desembolso, la fecha de vencimiento, así como el resto de los términos de cada emisión así acordada serán los pactados por el Emisor y los inversores finales de que se trate con ocasión de cada emisión concreta.

### **10.3. INCORPORACIÓN DE LOS PAGARÉS**

Se solicitará la incorporación de los Pagarés descritos en el presente Documento Base Informativo en el MARF. El Emisor se compromete a realizar todos los trámites necesarios para que los Pagarés se incorporen a dicho Mercado en un plazo máximo de siete (7) días hábiles a contar desde la fecha de emisión de los pagarés y, en todo caso, dentro del periodo de vigencia del Documento Base Informativo.

En ningún caso, el plazo superará el vencimiento de los Pagarés. En caso de incumplimiento de dicho plazo, se comunicarán los motivos al MARF y se harán públicos los motivos del retraso a través de Otra Información Relevante (OIR) a través de la web del MARF, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pueda incurrir el Emisor.

MARF adopta la estructura jurídica de un SMN, en los términos establecidos en el artículo 68 y correlacionados de la LMVSI, constituyéndose en un mercado alternativo, no oficial, para la negociación de los valores de renta fija.

El presente Documento Base Informativo es el requerido por la Circular 1/2025.

Ni el MARF, ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ni las Entidades Colaboradoras han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del presente Documento Base Informativo, ni de las cuentas anuales auditadas del Emisor, ni del informe de calificación crediticia (*Issuer Rating*) emitido por Ethifinance o de la opinión de experto (*Second Party Opinion*) en materia de sostenibilidad emitido por PKF Attest Servicios Empresariales, S.L., sin que la intervención del MARF suponga una manifestación o reconocimiento sobre el carácter completo, comprensible y coherente de la información contenida en la documentación aportada por el Emisor.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Base Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la incorporación, permanencia y exclusión de los pagarés en el MARF, según la legislación vigente y los requerimientos de su organismo rector, aceptando cumplirlos.

El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos para el registro y liquidación en Iberclear. La liquidación de las operaciones se realizará a través de Iberclear.

#### **10.4. CONTRATO DE LIQUIDEZ**

El Emisor no ha suscrito con ninguna entidad compromiso de liquidez alguno sobre los Pagarés a incorporar bajo el presente Programa de Pagarés.

Como responsable del Documento Base Informativo:

---

D. Guillermo Álvarez-Espejo Ávila  
En nombre y representación de **Grupo de Empresas Azvi, S.L.**

## **EMISOR**

**Grupo de Empresas Azvi, S.L.**  
Calle Almendralejo 5  
41019, Sevilla

## **AGENTE DE PAGOS**

**Banco Inversis, S.A.**  
Avenida de la Hispanidad, 6,  
Edificio “plaza Aeropuerto”, 28042 Madrid

## **ASESOR REGISTRADO**

**PKF Attest Servicios Empresariales, S.L.**  
Calle Orense, nº 81, 7<sup>a</sup> planta,  
28020, Madrid

## **ENTIDADES COLABORADORAS**

**Banca March, S.A.**  
Avenida Alejandro Rosselló, 8  
07002 Palma de Mallorca

**PKF Attest Capital Markets, S.V., S.A.**  
Calle Orense, nº 81, 7<sup>a</sup> planta,  
28020, Madrid

## **ASESOR LEGAL DEL EMISOR**

**J&A Garrigues, S.L.P.**  
Plaza de Colón 2  
28046 Madrid

## ANEXO I

### INFORMACIÓN ADICIONAL DEL EMISOR Y SU NEGOCIO

#### 1. Descripción del negocio del Grupo

##### 1.1 Hitos y principales líneas de actividad del Grupo Azvi

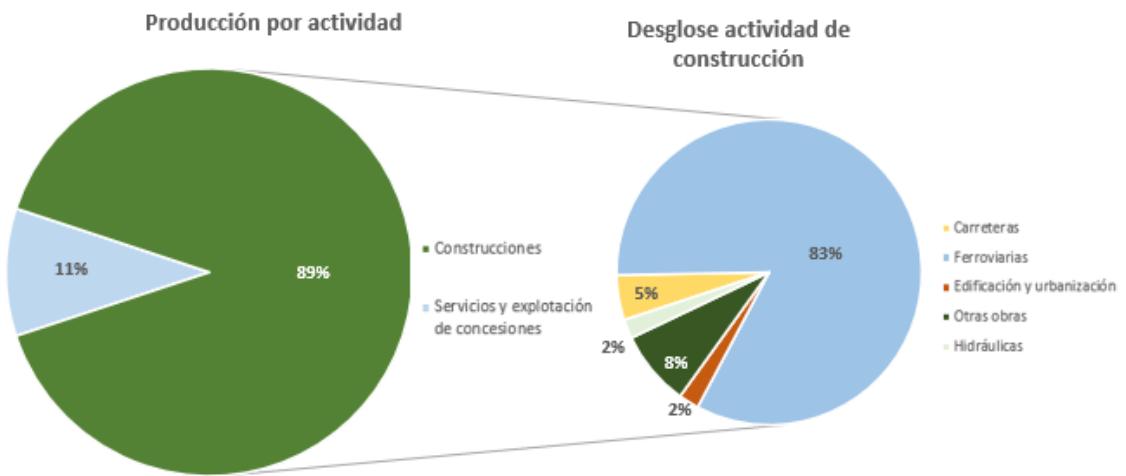
A continuación, se indican los principales hitos en el desarrollo de la actividad del Emisor durante los últimos años:

- **1901:** Francisco Graciani Martín firma con la Compañía de Ferrocarriles Andaluces el contrato para la construcción de la estación de San Bernardo, Sevilla, en la línea de ferrocarril Sevilla-Cádiz.
- **1925:** Manuel Contreras Graciani funda la empresa que lleva su propio nombre para continuar con la tradición familiar de ejecución de obras públicas, principalmente proyectos ferroviarios e hidráulicos.
- **1963:** La empresa pasa a denominarse Viuda de Manuel Contreras Graciani.
- **1970:** Se mantiene la actividad ferroviaria, aumentando en otros sectores, especialmente en carreteras.
- **1988:** La Sociedad cambia su denominación social, nace Azvi.
- **Década de los 90:** Azvi sigue creciendo y aumentando su cartera de obra. Comienza a trabajar en la primera línea de Alta Velocidad en España: Madrid-Sevilla.
- **2002:** Se crea el Grupo Azvi y comienza el proceso de diversificación y expansión de la empresa.
- **2004:** Comienza el proceso de internalización del grupo. Grupo Azvi eligió a Chile y Brasil, como países con más potencial de crecimiento de Sudamérica, logrando su primer contrato para la construcción y explotación de la adjudicación del Aeropuerto de Cacalluta, en Arica, Chile. Fue el inicio de un sólido proceso de expansión.
- **2006:** Desembarca en México a través de la adjudicación mediante concurso público internacional de un contrato por 117 millones de euros, para la ampliación y mejora de la carretera que une las ciudades de Tapachula y Talismán.
- **2020:** Construcciones Urales, filial de Azvi en México, se adjudicó en mayo de 2020 el contrato para la construcción del Tramo 3 del mundialmente conocido proyecto ferroviario del Tren Maya, que recorrerá la Península del

Yucatán. Adicionalmente, Cointer Concesiones, en consorcio con el Grupo Christophersen y la Deutsche Bahn, firmó un contrato de operación ferroviaria (que incluye la inversión en material rodante y en un centro de mantenimiento) con el grupo forestal finlandés UPM para transportar, durante 25 años, alrededor de dos millones de toneladas de pasta de celulosa desde la nueva planta de UPM en el centro de Uruguay hasta el puerto de la capital, Montevideo (273 kilómetros)

- **2021:** Construcciones Urales y CUPISA, filiales de AZVI en México, se adjudicaron en mayo de 2021, en consorcio con Alstom y Gami Ingeniería e Instalaciones para suministrar el material rodante, señalamiento, talleres y cocheras del Tren Maya.
- **2022:** Adquisición de la compañía constructora radicada en Texas, Altus Construction LLC., como vehículo para entrar en el mercado norteamericano y participar en los ambiciosos planes de infraestructuras del Gobierno de dicho estado.
- **2023:** Construcciones Urales, filial de AZVI en México, se adjudicó el contrato de rehabilitación de la vía férrea de la Línea “K” en los Estados de Oaxaca y Chiapas (México).
- **2024:** Destaca la adjudicación para la redacción y ejecución del proyecto de la Ciudad de la Justicia de Madrid, que será la infraestructura judicial más grande del mundo. Asimismo, la apertura de nuevos mercados como Dinamarca y Suecia, con proyectos ferroviarios, ha marcado otro hito importante. Por su parte, en el área de concesiones destaca durante este año la adjudicación en Chile de la Red Aeroportuaria Norte, que incluye el diseño, construcción y operación de los aeropuertos Atacama y Antofagasta, y también la adjudicación de un nuevo colegio en El Cañaveral (Madrid).
- **2025:** Durante este año, Construcciones Urales, filial de AZVI en México, se ha adjudicado el “contrato de diseño y construcción de 136,48 kilómetros del ferrocarril de pasajeros de Saltillo-Nuevo Laredo (México), segmentos 18, 18 y 20 Arroyo El Sauz-Nuevo Laredo”; y el Consorcio formado Cointer Chile y Electrocointer, filiales de Cointer Concesiones en Chile, han presentada la única oferta para la licitación de la concesión “Corredor de Transporte público Ruta 160” (Chile) consistente en la habilitación, mejoramiento, mantenimiento y explotación de una infraestructura vial de 14,2 kilómetros aproximadamente.

En el siguiente detalle se desglosa el importe neto de la cifra de negocio del último ejercicio cerrado (2024) por tipo de actividad:



El Grupo tiene una consolidada presencia a nivel internacional en Europa y en América. El siguiente detalle presenta información acerca de la facturación por mercado geográficos de Grupo Azvi en los últimos dos ejercicios (2024 y 2023):

Mercado geográfico	Facturación 2024	% sobre el total	Facturación 2023	% sobre el total
México	683.455	62,2%	612.508	61,6%
España	285.675	26,0%	245.995	24,7%
Chile	69.059	6,3%	62.142	6,2%
USA	24.593	2,2%	12.340	1,2%
Portugal	15.411	1,4%	28.390	2,9%
Noruega	6.812	0,6%	16.098	1,6%
Uruguay	6.803	0,6%	3.644	0,4%
Dinamarca	3.680	0,3%	0	0,0%
Costa Rica	1.701	0,2%	10.672	1,1%
Serbia	1.327	0,1%	2.185	0,2%
Rumanía	586	0,1%	1.120	0,1%
<b>TOTAL (miles de euros)</b>	<b>1.099.102</b>	<b>100%</b>	<b>995.094</b>	<b>100%</b>

A continuación, se profundiza en más detalle sobre las dos principales líneas de actividad del Grupo.

## 1.2 Actividades de Construcción

El Grupo Azvi es una pieza clave en el sector ferroviario con una dilatada experiencia en el ciclo completo del ferrocarril: infraestructura, superestructura, electrificación y señalización, bases de montaje y trabajos de mantenimiento. La gran experiencia de Grupo Azvi en todo el ámbito del ferrocarril le permite diseñar para sus clientes soluciones a medida.

Dispone de su propio parque de maquinaria y taller de mantenimiento homologado siendo uno de sus principales activos, tanto para la ejecución de los distintos tipos de proyectos ferroviarios como para la realización de los trabajos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de ferrocarril.

Junto con las infraestructuras de ferrocarril, también ha llevado a cabo importantes proyectos en carreteras y en las diferentes tipologías de obra civil.

A continuación, se describen con más detalle las diferentes áreas en las que Grupo Azvi desarrolla su actividad de construcción:

- Alta velocidad

Azvi ha sido un actor importante en el desarrollo del ferrocarril en España y, particularmente, en la Alta Velocidad al haber trabajado en más de 490 kilómetros de vía en las distintas líneas. En 1987, comenzó los trabajos en la línea Madrid-Sevilla, terminada en 1992. En esta LAV (Línea de Alta Velocidad), Grupo Azvi trabajó en 160 kilómetros.

Desde que se inauguró la LAV Madrid-Sevilla, Grupo Azvi ha trabajado en más de 500 km y 36 tramos en los distintos corredores de Alta Velocidad que vertebran España, construyendo plataforma, montando vía y catenaria, y ejecutando importantes infraestructuras asociadas, como viaductos y túneles. Así mismo, se han construido bases de montaje, primero de apoyo a los trabajos de construcción y, después, convertidas en bases de mantenimiento.

Por todo ello, Grupo Azvi es una de las empresas españolas con más experiencia en Alta Velocidad.

- Ferrocarril convencional

Dentro de la amplia experiencia de Azvi en el ámbito del ferrocarril, destacan los numerosos proyectos desarrollados en líneas convencionales, con actuaciones en más de 2.500 kilómetros.

Además de en el ámbito nacional, Azvi también destaca por la labor llevada a cabo en el área internacional en este campo. Así, actualmente Azvi está llevando a cabo diferentes proyectos en Portugal, Noruega, Brasil, Dinamarca o Rumanía y, fundamentalmente, en México, donde Azvi participa en varios proyectos importantes, entre los cuales destaca: (i) el mundialmente conocido proyecto del Tren Maya en donde el Grupo está presente desde mayo 2020, con la adjudicación para la construcción el tramo III de 172 kilómetros, que conlleva una inversión de más de mil millones de euros y también en el proyecto de Talleres y Cocheras, y en una parte del tramo V, en régimen de subcontratación; (ii) el proyecto ferroviario de la Línea K en los Estados de Oaxaca y Chiapas; y (iii) el proyecto ferroviario Saltillo-Nuevo Laredo, segmentos 18, 19 y 20.

Por último, Azvi también tiene presencia en el área de transporte urbano donde presta servicio a pasajeros dentro y alrededor de las zonas urbanas o suburbanas. Destacan proyectos como las ampliaciones del Metro de San Sebastián y de

Madrid, o área nivel internacional, los trabajos de las instalaciones electromecánicas para el Trolebús de Ciudad de México.

- Carreteras

La actividad de construcción de carreteras tiene un gran peso en la producción de Grupo Azvi, donde cuenta con una amplia experiencia en la ejecución de infraestructuras viarias, tanto en España como en distintos países de Europa y América, contando en su haber la construcción de más de 1.500 km en una amplia tipología de proyectos, que abarca desde autopistas hasta autovías, carreteras convencionales y accesos urbanos.

Actualmente a nivel nacional, destaca el proyecto de construcción de la variante de Las Angosturas. Además, se han realizado trabajos de conservación y mantenimiento en más de 2.841 km. A nivel internacional, destaca: el proyecto de construcción de 413 kilómetros de la concesión de rehabilitación y mantenimiento de la carretera que une Mérida-Campeche en México, con una inversión de 245 millones de euros, en fase de mantenimiento; dos proyectos de rehabilitación y mejora de carreteras en Chile, actualmente en ejecución. Además, el Grupo también tiene proyectos para la construcción de carreteras en Estados Unidos, Costa Rica, Serbia, Chile, Rumanía y Colombia.

- Mantenimiento y conservación de infraestructuras

Dentro de este ámbito, Grupo Azvi realiza trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo de infraestructuras ferroviarias.

En 2024, el Grupo ha trabajado en distintos tramos de líneas de Alta Velocidad y Convencionales. Ha realizado trabajos de mantenimiento en más de 1.866 kilómetros de vía de LAV, y en aproximadamente 5.530 kilómetros de líneas convencionales. Adicionalmente, en 2022, Azvi se adjudicó el contrato de mantenimiento, mecanizado preventivo y correctivo de la red ferroviaria sur de Noruega, de 2.045,6 kilómetros de longitud, de BANE NOR (agencia del gobierno de Noruega responsable de la red ferroviaria del país) por 5 años, desde 2024 a 2028.

Por otro lado, además de los trabajos de mantenimiento de infraestructuras ferroviarias, también destaca la actividad conservación, mantenimiento y explotación de carreteras. Estos trabajos se basan en un servicio de vigilancia responsable de la subsanación de anomalías y atención a incidencias (retiradas de obstáculos, atención a vehículos averiados, situaciones anómalas del tráfico debido a fenómenos meteorológicos, accidentes, etc.).

A lo largo del 2024, se han realizado trabajos de conservación y mantenimiento en cerca de 2.841 kilómetros equivalentes en España y México. Destacan en España los contratos en la red de carreteras de Asturias, Málaga, Badajoz, Jaén, Sevilla y Cuidad Real. En México, continuaron los trabajos de conservación de la carretera Mérida-Campeche, de 413 kilómetros equivalentes.

- Centro de mantenimiento de maquinaria

**Manfevías, S.L.U.**, empresa de Grupo Azvi habilitada por Adif, es la encargada de realizar el mantenimiento, revisión y reparación de maquinaria pesada de vía, locomotoras y vagones de mercancías. Cuenta con un centro de mantenimiento ubicado en Sevilla, homologado por la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria (AESF), en el que se encuentra centralizado su parque de maquinaria, así como los materiales de apoyo de la actividad ferroviaria de Azvi. Asimismo, Manfevías lleva a cabo importantes planes de mantenimiento para clientes privados, por ejemplo, el contrato de 2022 con ArcelorMittal para el mantenimiento de 221 vagones de diversa tipología, actualmente en ejecución.

- Electrificación de ferrocarriles

**Ispalvia, S.L.U.**, se encarga del desarrollo de las actuaciones tanto de catenaria como de subestaciones ferroviarias, incluyendo el cálculo, el diseño, la construcción y el mantenimiento de estas instalaciones. Para todo ello dispone de un equipo humano especializado y maquinaria propia.

Entre los principales proyectos que tiene actualmente en ejecución, destaca la renovación de catenaria para uno de los tramos de la línea Madrid-Levante (7 millones de euros), o la electrificación del subtramo Castellón y Vinaroz en el corredor del Mediterráneo (4,5 millones de euros).

Teniendo en cuenta los ambiciosos planes de inversión pública previstos para los próximos años, Ispalvia prevé un crecimiento continuo y sostenido que conllevará un importante plan de inversión en maquinaria de última generación.

**Construcciones Urales Procesos Industriales, S.A. de C.V.**, se encarga de la ejecución de proyectos de instalaciones eléctricas y mecánicas en México. Actualmente está realizando la obra electromecánica (cimentaciones para la catenaria de vía y la propia catenaria para la electrificación de la vía) en el Tramo III del Tren Maya como en el proyecto de Talleres y Cocheras también del Tren Maya, y varios Trolebuses en la Ciudad de México.

- Transporte ferroviario

En 2006, tras el establecimiento de la libre competencia en el transporte de mercancías por ferrocarril en España, nació **Traccion Rail, S.A.U.**, la empresa propia del Grupo Azvi de transporte de mercancías, siendo una de las primeras compañías en España en obtener la licencia necesaria para ejercer la actividad. A lo largo de estos años de historia, ha llevado a cabo diversos tráficos para diferentes clientes y rutas, transportando, entre otros, trenes de aceites, biodiésel, mercancías peligrosas y materiales de construcción y mantenimiento para diferentes LAV y ancho convencional junto con el transporte estandarizado de contenedores. A lo largo de los últimos años, la empresa ha llevado a cabo un proceso de diversificación aumentando hasta quince (cuatro en propiedad y once en alquiler) el número de locomotoras con las que opera.

- Obra civil

Dentro del área ferroviaria, Grupo Azvi cuenta con proyectos de obra civil para la construcción de puentes, túneles y viaductos a nivel nacional e internacional y diferentes líneas ferroviarias.

Fuera del ámbito ferroviario, el Grupo ejecuta proyectos en diferentes sectores y de diferente ámbito, como, por ejemplo:

- Contratos para la remodelación de cuatro aeropuertos en Chile y varios proyectos hidráulicos relevantes a nivel nacional.
- Distintos proyectos en el ámbito medioambiental, como la construcción de un parque eólico para Iberdrola Renovables, el acondicionamiento de embalses y la construcción de carriles bici, entre otros.
- En el ámbito urbano destaca el proyecto de urbanización con el Ayuntamiento de Madrid para la ejecución, durante cuatro años, de todas las obras en cuatro distritos entre las que se encuentran proyectos tan emblemáticos como la remodelación de la Puerta del Sol.
- Finalmente, el Grupo tiene presencia al área de edificación, donde tiene asignados trabajos para la construcción de varios edificios residenciales en las provincias de Madrid y Sevilla.

### 1.3 Actividades de Concesión

**Cointer Concesiones, S.L.**, es la empresa del Grupo Azvi especializada en la promoción y explotación de infraestructuras y servicios. Tiene presencia en Europa y América Latina, y cuenta con capacidad y solvencia para desarrollar cualquier tipo de proyecto de iniciativa privada y colaboración público-privada para distintas administraciones públicas.

Cointer Concesiones está especializada en los siguientes sectores de actividad: servicio ferroviario de mercancías, logística, aeropuertos, autopistas y servicios tecnológicos, movilidad y aparcamientos, áreas de servicio, centros educativos y servicios urbanos y medio ambiente.

- Servicio ferroviario de mercancías

En 2024, Cointer comenzó la operación del servicio de transporte de mercancías por ferrocarril en Uruguay para el gigante finlandés del papel UPM junto a sus socios, CHR Group Uruguay y DB International Operations, a través del consorcio DBCC Transport. El objetivo de este proyecto es transportar 2,3 millones de toneladas de pulpa de celulosa al año.

PorTren es la empresa creada por el consorcio para operar este servicio ferroviario durante los próximos 22 años realizando más de 30 viajes semanales, a lo largo de los 273 kilómetros que separan la nueva planta de UPM en Paso de los Toros hasta el puerto de Montevideo.

Tras la puesta en marcha, el proyecto se encuentra en una fase de estabilización de la operativa conforme al plan logístico y de transporte.

- Logística

Cointer cuenta con gran experiencia como operador logístico. Actualmente, destaca la gestión en Chile de cuatro importantes centros logísticos: el Puerto Terrestre de Los Andes, explotación para la cual se ha desembolsado una inversión de 50 millones de euros y que tiene una duración de 20 años; el almacén extraportuario El Sauce, con una inversión de 3,3 millones de euros y por un periodo de explotación de 20 años; la Zona de Extensión de Apoyo Logístico del Puerto de Valparaíso, que cuenta con una inversión de 33,7 millones de euros y una explotación por un periodo de 30 años; por último, el almacén extraportuario San Antonio, con una inversión superior a los 8 millones de euros, en el que Cointer tiene una participación del 33,3% y que tiene pendiente de recibir la autorización como recinto depósito aduanero por un periodo de 20 años.

- Aeropuertos

La gestión de concesiones aeroportuarias es uno de los pilares fundamentales de la actividad de Cointer. Durante 2024 Cointer continuó con la explotación de contratos de concesión para operar, ampliar y conservar la infraestructura, equipamientos e instalaciones de tres aeropuertos en Chile: el aeropuerto presidente Carlos Ibáñez del Campo, el aeródromo de Balmaceda y el aeropuerto de La Florida. El periodo de explotación de las dos primeras concesiones es de 32 años, mientras que para el aeropuerto de La Florida es de 21 años.

Además, en 2024 celebró la adjudicación de un nuevo contrato de concesión para la operación y ampliación de las terminales de los aeropuertos de Atacama y Antofagasta, pertenecientes a la Red Aeroportuaria Norte por un importe de 259 M€.

- Autopistas

Cointer posee una amplia experiencia en la gestión de proyectos de autopistas, con una cartera en España donde destaca la Autovía de la Mancha, con una explotación de 107 kilómetros; y en México, donde actualmente opera y mantiene la Autopista de Tapachula-Talismán de 45,1 kilómetros, y habiendo operado la autopista de peaje de 362,4 kilómetros Morelia-Pátzcuaro-Uruapan-Lázaro Cárdenas en el Estado de Michoacán.

- Servicios tecnológicos

Cointer cuenta con una amplia experiencia en la implantación y gestión de servicios tecnológicos que mejoran la operatividad de las infraestructuras. En México, cuenta con la filial InstaTelecom para el diseño, implementación y puesta en operación de infraestructuras y servicios de seguridad en el área de telecomunicaciones. Además, Cointer participó en una sociedad que durante 4 años, en el periodo 2014-2018, implantó y operó un sistema de telepeaje en los 3.800 kilómetros de la red de carreteras de CAPUFE (organismo dependiente de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes del Gobierno de México).

- Movilidad y aparcamientos

Cointer trabaja para mejorar la movilidad en las ciudades fomentando la sostenibilidad. Destacan los servicios de gestión de aparcamientos públicos, tanto urbanos como en aeropuertos, la gestión del estacionamiento regulado o el servicio de grúa, entre otros; actividades que fundamentalmente realiza a través de su participada Aparcamientos Urbanos, Servicios y Sistemas, S.A. (AUSSA) en la que posee el 49% del capital.

- Áreas de servicio

A través de su sociedad Cointer Energía, el Grupo se encarga de la explotación de diversas áreas de servicio en España, así como otros suministros derivados del petróleo.

- Centros educativos

La gestión de centros educativos es otro de los pilares fundamentales de la actividad de concesiones del Grupo. Gestiona a través de la sociedad Humanitas Centros de Educación tres centros educativos ubicados en la Comunidad de Madrid, concretamente en los municipios de Torrejón de Ardoz, Tres Cantos y Leganés.

En 2024 el Grupo ha ampliado la cartera con la adjudicación para la gestión de un nuevo centro ubicado en El Cañaveral, actualmente ya en explotación a la vez que se encuentra en la fase final de su construcción.

- Servicios urbanos y medio ambiente

**Azsuma** es la empresa de Grupo Azvi dedicada a la gestión de contratos de servicios urbanos y medioambientales. Se encarga de prestar servicios cuyo fin es convertir las ciudades en lugares más habitables, tales como recogida de residuos, limpieza viaria, mantenimiento de jardinería y zonas verdes, gestión de puntos limpios y plantas de transferencia de residuos y mantenimiento de instalaciones.

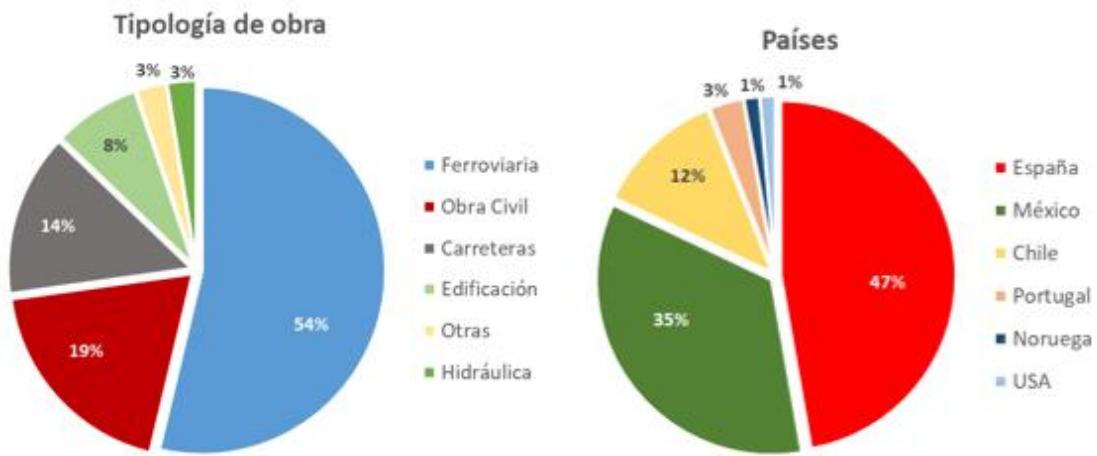
#### **1.4 Descripción de la cartera comercial**

A 30 de septiembre de 2025 el Grupo tiene una **cartera de obras de construcción** de 1.612 millones de euros (incluidas las obras de las UTEs integradas), de la que un 60% se corresponde a proyectos internacionales.

El Grupo está experimentando un crecimiento en la cartera que se debe principalmente a la adjudicación de nuevos proyectos de construcción ferroviaria en México, como el contrato para la construcción del tramo de 136 km entre Arroyo El Sauz y Nuevo Laredo, que comenzó en noviembre de 2025, y a proyectos de obra civil en Chile. Además, siguen teniendo relevancia dentro de la cartera trabajos del proyecto del Tren Maya y el proyecto ferroviario de la Línea K en los Estados de Oaxaca y Chiapas, ambos en México.

Adicionalmente, durante el año 2025 el Grupo se ha adjudicado dos contratos relevantes, pendientes de formalizar a 30 de septiembre, por importe total de 351 millones de euros: su primer proyecto en Suecia, para el diseño y construcción del nuevo tranvía de Uppsala; y el proyecto de construcción de la ruta 160 en Chile, que incluye además su explotación en régimen de concesión.

El detalle de la cartera a 30 de septiembre de 2025, según la tipología de las obras y el reparto geográfico de las mismas, es como sigue:



Por último, en cuanto al desglose del ritmo previsto de ejecución de la cartera actual, durante los próximos años, y sin tener en cuenta los nuevos proyectos que se puedan ir incorporando a la misma, el detalle es como sigue:

	Resto Año 2025	Total Año 2026	Total Año 2027	Total Año 2028 y ss
<i>Cartera de trabajo (millones de euros)</i>	203	855	341	212

Fuente información: datos internos Grupo de Empresas Azvi, S.L.

**La cartera de concesiones** a 30 de junio de 2025 asciende a un importe total de 3.373 millones de euros, y compuesta en un 47% de proyectos nacionales, un 41% de desarrollo en Chile, un 11% en Uruguay y el 1% restante en México.

Por tipo de concesión, destaca el carácter variado de activos que gestiona el Grupo, descritos anteriormente en este folleto, siendo los siguientes los que más porcentaje de la cartera abarcan:

- Centros educativos

El Grupo explota actualmente cuatro centros en España, el Colegio Legamar en Leganés y los Humanitas Bilingual School en Tres Cantos y en Torrejón de Ardoz, para los que tiene concedida una explotación, de 50, 75 y 40 años,

respectivamente. Adicionalmente, el Grupo también gestiona un nuevo centro Humanitas en El Cañaveral, ya en explotación, a la vez que concluyen las últimas fases de construcción. Estos cuatro colegios suponen un importe conjunto de 908 millones de euros, lo que representa un 27% de la cartera.

- Servicio ferroviario de mercancías

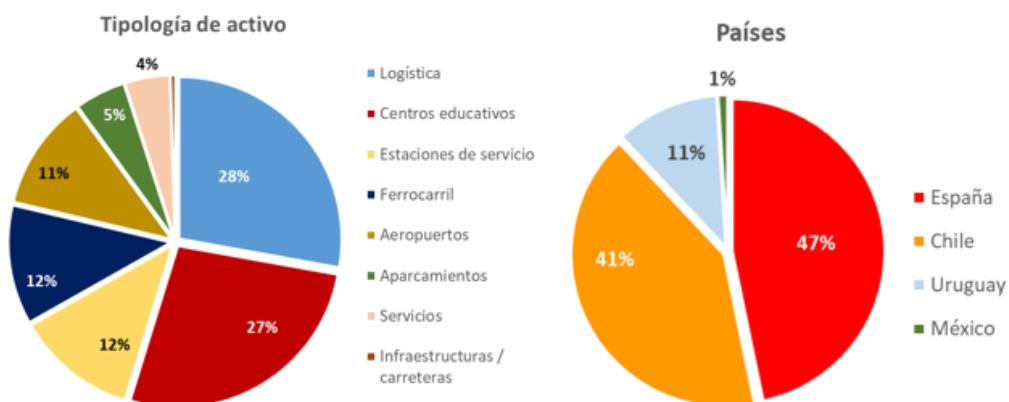
En este apartado destaca el proyecto que el Grupo está llevando a cabo en Uruguay desde el año 2020 a través de la empresa PorTren por un periodo de 22 años, anteriormente descrito en este folleto. Este proyecto representa un 12% del total de la cartera, 401 millones de euros.

- Logística

En este campo destaca la amplia experiencia que tiene el Grupo en Chile, donde actualmente gestiona en régimen de concesión tres importantes centros logísticos; el Puerto Terrestre de Los Andes (por un periodo de 20 años), el Almacén extraportuario El Sauce (por un periodo de 20 años), y la Zona de Extensión de Apoyo Logístico (por un periodo 30 años), anteriormente descritos. La explotación de los mismos asciende a 831 millones, lo que representa un 24% de la cartera.

Adicionalmente, recientemente el Grupo, a través de sus filiales Cointer Chile y Electrocointer, ha sido el único oferente en la licitación para la concesión del Corredor de Transporte Público Ruta 160 en Chile, para la habilitación de unos 14 kilómetros de corredor de transporte público bidireccional y cuya adjudicación está prevista para el primer trimestre de 2026.

El desglose de la cartera de concesiones de Cointer a cierre del primer semestre de 2025, según la tipología de los activos y el reparto geográfico de las distintas concesiones, es la siguiente:



Fuente información: datos internos Grupo de Empresas Azvi, S.L.

En cuanto al desglose de ingresos la cartera actual para los próximos años, y sin tener en cuenta los nuevos activos que se pueda adjudicar el Grupo, el detalle es como sigue:

	<i>Resto Año 2025</i>	<i>Total Año 2026</i>	<i>Total Año 2027</i>	<i>Total Año 2028</i>	<i>Total Año 2029 y ss</i>
<i>Cartera de concesiones (millones de euros)</i>	65	129	124	127	2.925

Fuente información: datos internos Grupo de Empresas Azvi, S.L.

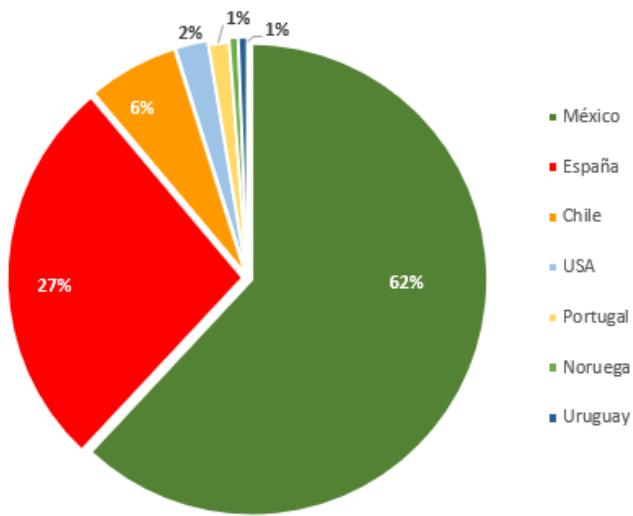
## 1.5 Internacionalización

El Grupo tiene una consolidada presencia a nivel internacional, estando presente en las siguientes regiones:

- Europa: España, Noruega, Portugal y Suecia
- América: Chile, México, Uruguay y Estados Unidos

La evolución del Grupo en el mercado internacional tiene una tendencia creciente a lo largo de los últimos años, registrando en 2024 más del 70% de su facturación fuera de España (75% del total facturado en el año 2023 y 64% en el año 2022):

Distribución de las ventas por área geográfica 2024



El Grupo sigue en proceso de internacionalización y, además de seguir aumentando la actividad en los países en los que se encuentra ya presente, en su apuesta por los países del Norte de Europa, ha logrado en 2025 la adjudicación de su primer contrato en Suecia con un importante proyecto tranviario.

## **1.6 Sostenibilidad en el Grupo Azvi**

El modelo de negocio del Grupo está basado en principios de sostenibilidad, con el fin de ser un ejemplo en los sectores en los que opera y contribuir al desarrollo social, apostando por la integridad, la excelencia, la seguridad, el capital humano, el entorno y la innovación. Todas las empresas que forman parte del Grupo comparten su cultura, sus valores y sus compromisos.

El Consejo de Administración de Grupo Azvi marca las pautas de actuación en materia de sostenibilidad, quedando estructurada sobre tres pilares fundamentales: el desempeño ambiental, el social y el gobierno corporativo.

Gracias al diálogo con sus grupos de interés, Grupo Azvi define a través de su análisis de materialidad las principales líneas de actuación en materia de sostenibilidad.

## **1.7 Ética y Buen Gobierno**

El Grupo vela por el adecuado funcionamiento de los órganos de gobierno y administración de la empresa, generar confianza en los grupos de interés y conducir al Grupo a las máximas cotas de competitividad y sostenibilidad. Además, cuenta con políticas y sistemas de gestión de riesgos, un canal y código éticos y un sistema de gestión y política para la prevención y detección de hechos delictivos.

## **1.8 Sociedad**

La Responsabilidad Social Corporativa es un factor estratégico de la gestión de las actividades del grupo y de las necesidades de sus grupos de interés.

Para canalizar las distintas iniciativas en las que participa el Grupo, en 2011 se crea la Fundación Grupo Azvi, entidad que suma a la preocupación social del Grupo, la gestión de proyectos propios, sobre la base del respeto al entorno y a la dignidad de las personas, y la gestión de iniciativas en el ámbito del desarrollo social, cooperación internacional y promoción cultural.

Entre sus acciones, destacan los proyectos de sensibilización social sobre la importancia de la educación en valores y la defensa de una infancia digna, estructurados en base al concepto de desarrollo humano sostenido por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo y siguiendo las recomendaciones planteadas para la consecución de los Objetivos de Desarrollo del Milenio, los ODS y "El futuro que queremos", de las Naciones Unidas.

Además, Azvi trabaja, entre otras, iniciativas relativas a igualdad (a través de un plan estructurado), formación, satisfacción del personal, seguridad y salud (con

su política propia), diálogo social y la protección de los derechos humanos (contemplada también en el Código Ético).

### **1.9 Medioambiente**

Mediante su Política y sus Sistemas de Gestión Ambiental y siguiendo el Principio de Precaución para evitar o reducir los impactos de su actividad, Grupo Azvi cumple con los requisitos de la norma UNE-EN ISO 14001:2015 “Sistemas de Gestión Ambiental. Requisitos con orientación para su uso”. En concreto, el Grupo controla los consumos de agua, electricidad y combustible, calcula su huella de carbono<sup>1</sup> y elabora para cada proyecto un Plan de Gestión de Residuos para asegurar el aprovechamiento racional de los recursos naturales y ralentizar el Cambio Climático.

Grupo Azvi tiene implementado un Procedimiento de Gestión de Riesgos Ambientales y Oportunidades que garantiza la proporcionalidad de las acciones tomadas para abordar los riesgos, según su impacto ambiental. Además, este sistema permite cumplir con la legislación ambiental y los requisitos legales aplicables, entre los que se incluyen más de 2.000 normas ambientales, correspondientes a los diferentes países donde está presente Grupo Azvi. Además, se revisa la necesidad de constituir provisiones y garantías para riesgos ambientales.

### **1.10 Consumidores, clientes y proveedores**

Grupo Azvi cree en el poder que los consumidores y los proveedores tienen en la mejora de la sostenibilidad del Grupo y, por ello, la satisfacción de los clientes y la gestión de la cadena de suministro de los proveedores son objetivos vitales incluidos en su Política de Calidad y Código Ético.

Todo esto se hace manteniendo un Círculo de Valor Sostenible y de máxima calidad, seguridad e innovación para clientes, proveedores, contratistas y colaboradores.

Todas estas iniciativas y compromisos del Grupo con la sostenibilidad se materializan mediante su alineación con los Principios del Pacto Mundial y los ODS, siendo Azvi desde 2021 Socio Firmante del Pacto Mundial.

Por último, con el fin de reforzar su compromiso en materia de sostenibilidad, el Emisor ha elaborado en octubre de 2025 un Marco de Financiación Vinculada a la Sostenibilidad, el “Marco”, de acuerdo con los Principios Vinculados a la Sostenibilidad (SLBP) publicados por la *International Capital Market Association*, “ICMA”. El motivo de la creación de este Marco es el compromiso con dos objetivos materiales y ambiciosos, el incremento de las emisiones evitadas de

gases de efecto invernadero (t CO<sub>2</sub> e) derivadas de sus actividades y el seguimiento y mejora continua del desempeño en seguridad y salud laboral.

El Marco se encuentra aprobado por Grupo de Empresas Azvi S.L., a través de una "*Second Party Opinion*" o "SPO", emitida con fecha 18 de noviembre de 2025. En el Marco se informa de las diferentes estrategias que Grupo Azvi implementará para la consecución de los objetivos.

Los pagarés emitidos bajo este Programa se consideran vinculados a la sostenibilidad, ya que el Programa establece objetivos alineados con el Marco. En el periodo 2022-2024 (línea base de la medición del promedio de emisiones evitadas) la medición del KPI 1 del Emisor ascendía a 775 (t CO<sub>2</sub> e). Para el año 2025 se espera alcanzar un incremento acumulado de las emisiones evitadas del 20%. En cuanto al KPI 2, en el periodo 2022-2024 (línea base utilizada para la medición del indicador) el índice de frecuencia ascendió a 18,59 y se propone para los próximos dos años que la media trienal del Índice de Frecuencia no supere el valor de referencia de 18,59, manteniendo o mejorando el desempeño en seguridad laboral.

Los datos para el cálculo de los KPIs se incluirán anualmente en el EINF, sobre el que el auditor externo de Grupo Azvi expide un informe de verificación independiente.

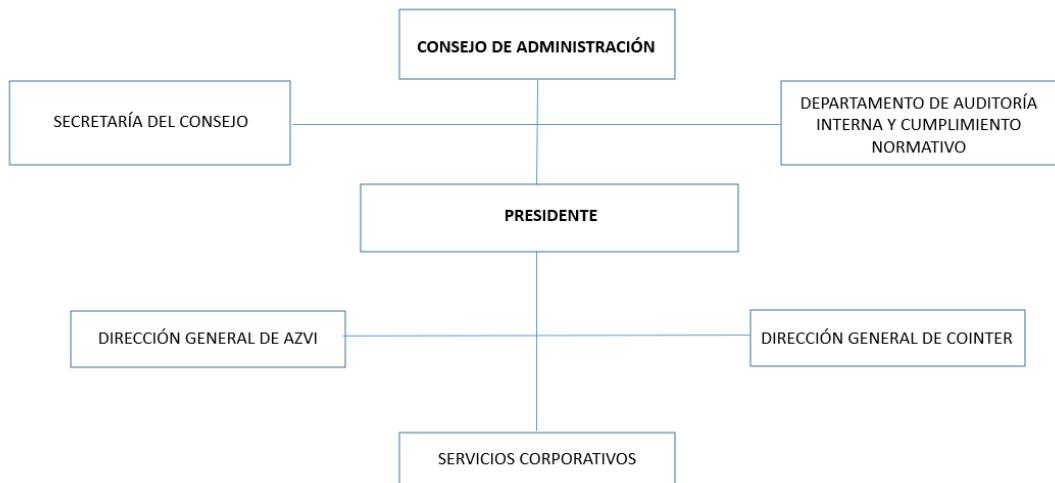
El incumplimiento de los objetivos desencadenará un impacto o medida alternativa de carácter financiero para el Emisor, que se podrá materializar mediante una aportación de fondos a un proyecto sostenible que esté alineado con alguno de los Objetivos de Naciones Unidas (ODS), tal como se describe en el apartado 8.3 del presente Documento Base Informativo.

## **1.11 Gobierno Corporativo**

Grupo Azvi tiene establecido un sistema de gobierno corporativo, basado en la ética, la integridad y la transparencia, para velar por el adecuado funcionamiento de los órganos de gobierno y administración de la empresa, para generar confianza en los accionistas, inversores y demás grupo de interés y para asegurar la adecuada segregación de funciones, deberes y responsabilidades desde una perspectiva de máxima integridad, profesionalidad y rigor.

Los Órganos de Gobierno son la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración. Asimismo, existen las siguientes comisiones: Comité de Dirección, Comisión de Auditoría y Control y Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

### Estructura orgánica del Grupo:



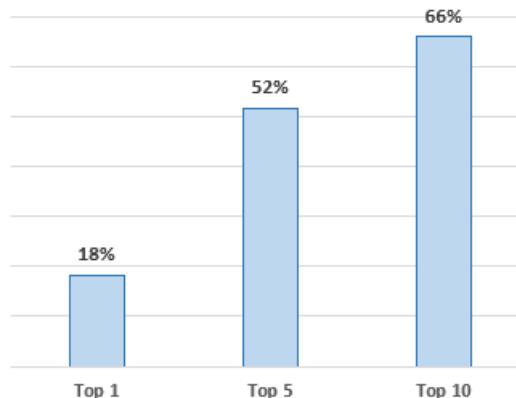
### **1.12 Principales clientes**

Grupo Azvi cuenta con una amplia red de clientes con los que guarda relaciones de largo plazo, destacando por su especial relevancia los clientes del sector público.

Entre sus principales clientes del sector público, se encuentran nombres relevantes a nivel nacional como el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y también a nivel internacional, como el Fondo Nacional de Fomento al Turismo de México (FONATUR), la Secretaría de Marina de México (SEMAR), el Ministerio de Obras Públicas de Chile, y en Estados Unidos, el Departamento de Transporte de Texas (TxDOT).

El gráfico siguiente muestra el nivel de concentración sobre ventas de los principales clientes:

**Top clientes 2024 % sobre ventas**



Fuente Información: datos Internos Grupo de Empresas Azvl, S.L.

## 1.13 Información financiera

### 1.13.1. Principales magnitudes económicas

A continuación, se incluyen las principales magnitudes financieras del Grupo obtenidas a partir de las cuentas anuales consolidadas auditadas correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023 y de las cuentas consolidadas no auditadas de los primeros diez meses (enero a octubre) de los ejercicios 2025 y 2024.

- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios auditados cerrados el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2024 y de los no auditados correspondientes a los primeros diez meses (enero a octubre) de los ejercicios 2024 y 2025:

<i>Expresado en miles de euros</i>	<i>dic-24</i>	<i>dic-23</i>	<i>Var.</i>	<i>oct-25</i>	<i>oct-24</i>	<i>Var.</i>
<b>Cifra de negocios</b>	<b>1.099.102</b>	<b>995.094</b>	<b>10%</b>	<b>794.141</b>	<b>930.882</b>	<b>-15%</b>
Aprovisionamientos	(682.975)	(639.121)	7%	(457.099)	(581.164)	-21%
Variación de existencias de Obra en curso, trabajos auxiliares y gastos iniciales	1.141	(19.174)	(106%)	(6.122)	339	n.r.
Trabajos realizados por la empresa para su activo	2.306	-	n.a.	7.792	-	n.a.
Otros ingresos de explotación	32.877	23.781	38%	9.220	23.114	(60%)
Gastos de personal	(173.718)	(147.794)	18%	(157.276)	(145.865)	8%
Otros gastos de explotación	(204.344)	(149.973)	36%	(142.125)	(179.051)	(21%)
Otros resultados	1.439	-	n.a.	127	1.888	(93%)
<b>EBITDA</b>	<b>75.828</b>	<b>62.813</b>	<b>21%</b>	<b>48.658</b>	<b>50.142</b>	<b>(3%)</b>
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(884)	(2.735)	(68%)	-	-	n.a.
Amortización del inmovilizado	(19.353)	(14.001)	38%	(17.985)	(14.967)	20%
Deterioro y resultado por enajenamiento del inmovilizado	837	494	69%	2.437	338	621%
Exceso/defecto de provisiones	-	466	n.a.	-	-	n.a.
Otros resultados	-	241	n.a.	-	-	n.a.
<b>Resultado de explotación</b>	<b>56.428</b>	<b>47.278</b>	<b>19%</b>	<b>33.110</b>	<b>35.513</b>	<b>(7%)</b>
Ingresos financieros	15.572	19.603	(21%)	7.175	14.758	(51%)
Gastos financieros	(21.839)	(17.973)	22%	(13.564)	(17.077)	(21%)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	165	279	n.a.	(20)	123	(116%)
Diferencias de cambio	(4.868)	(4.261)	14%	(1.986)	(4.008)	(50%)
Deterioro y resultado por por enajenaciones de instrumentos financieros	(37)	(3.498)	(99%)	69	102	(33%)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(11.007)</b>	<b>(5.850)</b>	<b>88%</b>	<b>(8.325)</b>	<b>(6.102)</b>	<b>36%</b>
Participación en beneficios (perdidas) de sociedades puestas en equivalencia	630	(105)	(700%)	780	790	(1%)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>46.051</b>	<b>41.323</b>	<b>11%</b>	<b>25.565</b>	<b>30.202</b>	<b>(15%)</b>
Impuesto sobre Beneficios	(20.339)	(19.989)	2%	(11.578)	(13.508)	(14%)
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>25.712</b>	<b>21.334</b>	<b>21%</b>	<b>13.986</b>	<b>16.694</b>	<b>(16%)</b>
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>25.291</b>	<b>21.791</b>	<b>16%</b>	<b>14.187</b>	<b>16.159</b>	<b>(12%)</b>

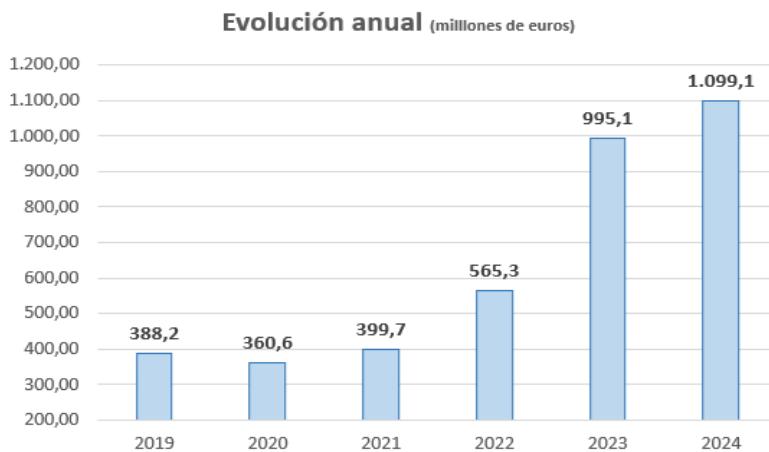
n.a.: el diferencial no aplica al ser uno al menos uno de los valores cero.

n.r.: el diferencial es en valor absoluto >1.000%.

- **Facturación:** alcanzó en 2024 los 1.099.102 miles de euros superando en un 10% la cifra de 2023.

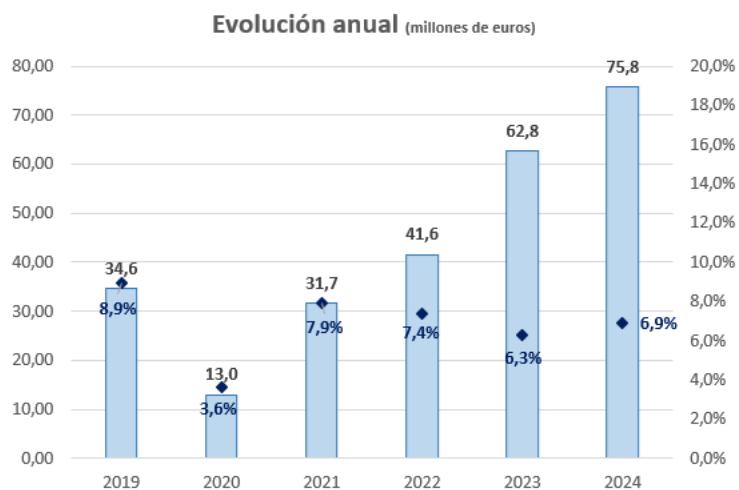
En cuanto a la facturación por líneas de negocio, en el ejercicio 2024 la actividad constructora alcanzó los 975.348 miles de euros, lo que supuso un aumento del 9% respecto al ejercicio anterior y certificó la tendencia creciente en la actividad del emisor dada la fuerte contratación de cartera en los últimos ejercicios impulsada, entre otros, al igual que en el ejercicio anterior por el desarrollo del Tren Maya y la Línea K en México. Por otro lado, la actividad concesionaria alcanzó en 2024 una facturación de 123.754 miles de euros, representando un aumento del 21% respecto al ejercicio 2023; la razón de este aumento se debe al comienzo de la explotación de proyectos durante este ejercicio y también a la adjudicación a los nuevos proyectos de concesiones incorporados como la Red Aeroportuaria Norte en Chile o el colegio en El Cañaveral (Madrid), que consolidan y agrandan la cartera del grupo en esta área.

El siguiente gráfico muestra la tendencia creciente en facturación de los últimos años:



- **EBITDA**: El EBITDA alcanzó los 75.828 miles de euros en el ejercicio 2024, lo que supone un incremento del 21 % respecto a la cifra del año anterior. El margen EBITDA sobre la facturación total aumenta respecto al año anterior, alcanzando en 2024 el 6,9 % versus el 6,3 % del 2023, principalmente impactado por el aumento en el peso de la actividad concesionaria, área del negocio con mayor margen que el de construcciones.

Mostramos a continuación la evolución del EBITDA en los últimos años:



Finalmente, en cuanto a los datos provisionales acumulados a octubre de 2025, se observa una caída de la facturación con respecto al mismo periodo de 2024, pasando de los 930.882 miles de euros en octubre de 2024 a los 794.141 miles de euros en octubre de 2025. El principal motivo de la disminución en la facturación es el efecto del tipo de cambio en países como México y Chile, donde el Grupo tiene una actividad significativa y cuyas monedas se han depreciado frente al euro en los últimos meses. Esta bajada en facturación es mucho menor

en Ebitda, reflejando una importante mejora en la rentabilidad de las actividades del Grupo.

Estructura financiera consolidada del Grupo correspondiente a los ejercicios auditados cerrados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 y de los cierres no auditados a 31 de octubre 2024 y a 31 de octubre de 2025:

Estructura financiera (miles de euros)	dic-24	dic-23	Var.	oct-25	oct-24	Var.
Facturación	1.099.102	995.094	<b>10,5%</b>	794.141	930.882	<b>-14,7%</b>
EBITDA	75.828	62.813	<b>20,7%</b>	48.658	50.142	<b>-3,0%</b>
<b>Margen EBITDA</b>	<b>6,90%</b>	<b>6,31%</b>	<b>0,6pb</b>	<b>6,13%</b>	<b>5,39%</b>	<b>0,7pb</b>
Patrimonio neto	128.636	124.875	<b>3,0%</b>	139.530	126.484	<b>10,3%</b>
Pasivo no corriente	235.643	248.368	<b>-5,1%</b>	245.248	261.828	<b>-6,3%</b>
Pasivo corriente	696.337	695.991	<b>0,0%</b>	718.104	716.361	<b>0,2%</b>
Deuda financiera bruta (*)	250.159	256.347	<b>-2,4%</b>	260.457	239.539	<b>8,7%</b>
Deuda financiera neta	44.806	47.238	<b>-5,1%</b>	111.258	65.568	<b>69,7%</b>
Tesorería (**)	205.353	209.109	<b>-1,8%</b>	149.199	173.971	<b>-14,2%</b>
<b>DFN/EBITDA</b>	<b>0,6x</b>	<b>0,8x</b>	<b>(0,2)x</b>	<b>1,5x</b>	<b>1,0x</b>	<b>0,5x</b>

(\*) No se considerá otros acreedores a corto y largo plazo de Zeal (15.488 miles de euros en 2024) y fianzas y depósitos a corto y largo plazo (278 miles de euros en 2024).

(\*\*) No se considerá una caja restringida (12.571 miles de euros en 2024) y se considera las IPFs (1.380 miles de euros en 2024).

La deuda financiera bruta se sitúa a cierre de 2024 en 250.159 miles de euros, cifra inferior a los 256.347 miles de euros en 2023. La ratio DFN/EBITDA se ha mantenido en niveles bajos (0,6 x a cierre 2024 vs 0,8x en 2023). La deuda financiera del emisor se encuentra adecuadamente diversificada y conformada, principalmente, por financiaciones Project Finance que alcanzan 119.400 miles de euros a cierre del ejercicio 2024, lo que representa alrededor del 50% de la deuda financiera bruta, y asociadas a sus concesiones y proyectos bajo ejecución. Esta deuda se encuentra aislada por proyecto y con una estructura a largo plazo que favorece la capacidad de repago con el cash Flow generado por el propio proyecto.

En este último ejercicio 2024, Grupo Azvi presenta una ajustada autonomía financiera, representado el patrimonio neto el 51 % sobre la deuda financiera bruta (49 % en el ejercicio 2023), que se encuentra bien estructurada en términos de amortización y acompañada a su generación de caja.

Finalmente, en cuanto a los datos provisionales a octubre de 2025, destaca la disminución de la tesorería del emisor, explicada por la estacionalidad del negocio en el que opera, así como por fuerte ritmo de inversión.

Estado de flujos consolidado correspondiente a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023:

Estado de Flujos de Efectivo (miles de euros)	2024	2023	Var.
EBITDA	75.828	62.813	20,7%
Flujo de efectivo de las actividades de explotación	78.825	(2.523)	n.r.
Flujo de efectivo de las actividades de inversión	(50.622)	(57.019)	(11,2%)
Flujo de efectivo de las actividades de financiación	(13.405)	26.169	(151,2%)
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	(16.228)	(2.551)	536,1%
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	(1.430)	(35.924)	(96,0%)

n.r.: el diferencial es en valor absoluto > 1.000% .

A nivel de caja operativa, el flujo de efectivo de explotación de 2024 es positivo en 78.825 miles de euros, (frente al flujo negativo de 2.523 miles de euros en 2023) vinculado principalmente a la fuerte actividad y al incremento de márgenes. Asimismo, y respecto al flujo de caja operativo de 2023, cabe destacar que este se vio impactado por el elevado cobro de anticipos de obras durante el ejercicio 2022 que fueron ejecutándose en 2023.

A pesar de llevar a cabo un capex elevado, en línea con los ejercicios anteriores, las cifras de inversión decrecieron un 11,2% respecto al ejercicio anterior (57.019 miles de euros en 2023 frente a 50.622 miles de euros en 2024).

Finalmente, el flujo de las actividades de financiación es negativo en 13.405 miles de euros en 2024 (frente al flujo positivo de 26.169 miles de euros en 2023) reflejando la capacidad del grupo de destinar caja a la reducción de deuda a la vez que sigue manteniendo fuertes inversiones.

En resumen, el Grupo presenta un adecuado perfil de liquidez, fundamentado especialmente por una elevada posición de tesorería superior a los 216.000 miles de euros, y una cartera de concesiones que favorece su generación de caja. Azvi y Cointer, las empresas cabeceras de los negocios de construcción y concesiones y las principales generadoras de caja del Emisor generan flujos que se consideran totalmente disponibles, pues éste tiene el control sobre el 100% de las mismas.

## **ANEXO II**

### **CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

Las cuentas anuales individuales y consolidadas han sido objeto de auditoría por un auditor independiente, cuyos informes han sido emitidos sin salvedades.

Se incluyen a continuación los enlaces a las cuentas anuales consolidadas del Emisor correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2024.

- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023:

<https://www.grupoazvi.com/wp-content/uploads/2025/12/CCAA-2023-Grupo-Empresas-Azvi-consolidado-completo-con-Informe-de-Auditoria-2.pdf>

- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024:

<https://www.grupoazvi.com/wp-content/uploads/2025/07/Informe-y-CCAA-Consolidadas-Grupo-Empresas-AZVI-2024.pdf>

Las cuentas anuales individuales del emisor correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023 y 2024 se adjuntan a continuación como documentos adjuntos.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente

GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2023



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GRUPO DE EMPRESAS AZVI, 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 correspondiente al ejercicio anual 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 anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

---

*Valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo*

---

Descripción	Tal y como se detalla en la nota 8 de la memoria integrante de las cuentas anuales adjuntas, al cierre del ejercicio 2023, la Sociedad tiene registrado en el activo no corriente del balance, inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo, un importe de 122.633.742 euros.  La información relativa a los criterios de registro y valoración aplicados por la dirección de la Sociedad en la determinación de los deterioros de valor de las inversiones en empresas del grupo y asociadas se encuentra recogida en la Nota 4.5 de la memoria integrante de las cuentas anuales adjuntas.  La Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. La determinación del valor recuperable depende del resultado de estimaciones complejas que requieren la aplicación de criterios, juicios e hipótesis por parte de la dirección de la Sociedad o salvo mejor evidencia, en función del patrimonio neto de la sociedad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración. Hemos considerado esta materia un aspecto relevante de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la complejidad inherente a la asignación de valor a las hipótesis clave consideradas y a la variación de tales asunciones.
-------------	---

---

Nuestra respuesta	Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:
	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Entendimiento de los procesos establecidos por la dirección de la Sociedad en la determinación de los deterioros de valor de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</li><li>▶ Análisis de la existencia de indicios de deterioro y, en los casos necesarios, la revisión del modelo utilizado por la dirección de la Sociedad para la determinación del valor recuperable, o en su caso, de los importes considerados como valor del patrimonio neto de las sociedades participadas.</li><li>▶ La revisión de los desgloses incluidos en la nota 8.3 de la memoria integrante de las cuentas anuales adjunta del ejercicio de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.</li></ul>

---

*Recuperabilidad de activos por impuesto diferido*

---

Descripción	Tal y como se detalla en la Nota 12.1 de la memoria integrante de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo cabecera del grupo y tiene registrados activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2023 por importe de 2.571.372 euros.
-------------	--

La Sociedad, como se explica en la Nota 4.7 de la memoria integrante de las cuentas anuales adjuntas, reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

Para determinar el valor recuperable de estos activos, los administradores de la Sociedad evalúan la capacidad de la misma de generar beneficios fiscales futuros según sus propios planes de negocio. Hemos considerado este aspecto como un aspecto relevante de nuestra auditoría dado que los análisis efectuados por los administradores de la Sociedad requieren de la realización de estimaciones que conllevan la aplicación de juicios complejos acerca de los beneficios fiscales futuros de la misma.

---

#### Nuestra respuesta

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso y de la política de reconocimiento de impuestos diferidos aplicada por la Sociedad, así como la realización de un seguimiento del mismo confirmando nuestro entendimiento y el diseño e implementación de los controles más relevantes.
- ▶ Análisis de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos, mediante la evaluación del importe de los beneficios fiscales futuros estimados por la Sociedad, contrastando dichas previsiones con los resultados fiscales pasados y con las expectativas de generación de beneficios fiscales en el futuro de acuerdo con su plan de negocio.
- ▶ Revisión de la razonabilidad de la metodología empleada por la dirección de la Sociedad en la construcción de las proyecciones económicas utilizadas, revisando, en particular, la información financiera histórica y presupuestaria, así como la nueva información existente y la consideración de la limitación de compensación de bases imponibles negativas y deducciones vigente.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria integrante de las cuentas anuales requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

---

#### 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 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, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, 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 la 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.

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 GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L., 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.



ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 07/24/01228  
96,00 EUR  
SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº 50530)

Luis Rosales López de Carrizosa  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº 21869)

28 de junio de 2024



**GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L.**

**Cuentas Anuales  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2023**

## ÍNDICE

### CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

- Balance al 31 de diciembre de 2023
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

### INFORME DE GESTIÓN AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

**Grupo de Empresas Azvi, S.L.**  
**Balance al 31 de diciembre de 2023**  
**(Expresado en euros)**

ACTIVO	Notas	2023	2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>131.251.953</b>	<b>133.830.152</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>956.261</b>	<b>554.690</b>
Aplicaciones informáticas		32.405	47.035
Otro inmovilizado intangible		923.856	507.655
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>3.805.803</b>	<b>3.886.447</b>
Terrenos y construcciones		3.423.817	3.519.458
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		348.879	366.989
Inmovilizado en curso y anticipos		33.107	-
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>122.633.742</b>	<b>122.256.368</b>
Instrumentos de patrimonio	<b>8</b>	122.633.742	120.871.455
Créditos a empresas	<b>8, 15.2</b>	-	1.384.913
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>1.284.775</b>	<b>3.675.374</b>
Instrumentos de patrimonio		19.488	15.422
Créditos a terceros		110.997	2.146.977
Derivados		146.573	382.844
Otros activos financieros		1.007.717	1.130.131
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>12.1</b>	<b>2.571.372</b>	<b>3.457.273</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>28.202.522</b>	<b>17.925.646</b>
<b>Existencias</b>	<b>9</b>	<b>4.727.726</b>	<b>2.402.457</b>
Materias primas y otros aprovisionamientos		4.703.911	2.359.827
Promociones terminadas		21.315	42.630
Anticipos a proveedores		2.500	-
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>6.995.067</b>	<b>1.244.917</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>8</b>	26.667	5.914
Clientes, empresas del grupo y asociadas	<b>8, 15.2</b>	5.724.747	730.909
Deudores varios	<b>8</b>	589.627	497.058
Personal	<b>8</b>	8.000	9.026
Activos por impuesto corriente	<b>13.1</b>	617.305	2.010
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>13.1</b>	28.721	-
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>8, 15.2</b>	<b>14.578.984</b>	<b>13.361.469</b>
Créditos a empresas		14.578.984	13.361.469
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>1.206.374</b>	<b>37.481</b>
Créditos a empresas		1.206.374	37.481
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>866</b>	<b>105.246</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>693.505</b>	<b>774.076</b>
Tesorería		693.505	774.076
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>159.454.475</b>	<b>151.755.798</b>

**Grupo de Empresas Azvi, S.L.**  
**Balance al 31 de diciembre de 2023**  
**(Expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2023	2022
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>42.757.397</b>	<b>41.780.199</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>42.737.594</b>	<b>41.586.242</b>
<b>Capital</b>	<b>11.1</b>	<b>30.051.100</b>	<b>30.051.100</b>
Capital escriturado		30.051.100	30.051.100
<b>Reservas</b>	<b>11.2</b>	<b>10.035.141</b>	<b>9.344.824</b>
Legal y estatutarias		6.010.220	6.010.220
Otras reservas		4.024.921	3.334.604
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>11.2</b>	<b>-</b>	<b>(8.853.201)</b>
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	(8.853.201)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>4.651.353</b>	<b>12.543.519</b>
<b>Dividendo a cuenta</b>	<b>11.3</b>	<b>(2.000.000)</b>	<b>(1.500.000)</b>
<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR</b>	<b>11.4</b>	<b>19.803</b>	<b>193.957</b>
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto</b>	<b>8.2</b>	<b>(13.777)</b>	<b>(16.826)</b>
<b>Operaciones de cobertura</b>		33.580	210.783
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>59.247.330</b>	<b>65.475.876</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>		<b>1.505</b>	<b>2.007</b>
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		1.505	2.007
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>12</b>	<b>31.683.645</b>	<b>38.162.731</b>
Deudas con entidades de crédito		31.629.673	38.110.293
Otros pasivos financieros		53.972	52.438
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>12, 15.2</b>	<b>27.550.987</b>	<b>27.240.877</b>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>13.1</b>	<b>11.193</b>	<b>70.261</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>57.449.748</b>	<b>44.499.723</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>12</b>	<b>17.568.611</b>	<b>12.566.419</b>
Deudas con entidades de crédito		17.568.611	12.566.419
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>12, 15.2</b>	<b>32.870.348</b>	<b>28.403.688</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>7.010.789</b>	<b>3.529.616</b>
Proveedores	<b>12</b>	2.194.704	1.052.085
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	<b>12 y 15.2</b>	15.766	440.394
Acreedores varios	<b>12</b>	1.391.139	98.526
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	<b>12</b>	1.492.449	259.782
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>13.1</b>	1.916.731	1.678.829
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>159.454.475</b>	<b>151.755.798</b>

**Grupo de Empresas Azvi, S.L.**

**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2023  
(Expresado en euros)**

	Notas	2023	2022
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	14.1	<b>33.386.777</b>	<b>29.198.642</b>
Ventas		32.838.431	28.654.684
Prestaciones de servicios		548.346	543.958
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>		<b>(21.315)</b>	<b>9.213</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	14.2	<b>(213.910)</b>	<b>(255.265)</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(43.461)	(85.808)
Trabajos realizados por otras empresas		(170.449)	(169.457)
<b>Otros ingresos de explotación</b>	14.3	<b>209.392</b>	<b>166.504</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		209.145	165.924
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		247	580
<b>Gastos de personal</b>	14.4	<b>(9.613.484)</b>	<b>(6.315.864)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(8.581.101)	(5.486.696)
Cargas sociales		(1.032.383)	(829.168)
<b>Otros gastos de explotación</b>	14.5	<b>(12.164.983)</b>	<b>(7.118.903)</b>
Servicios exteriores		(7.497.263)	(5.198.734)
Tributos		(89.351)	(221.600)
Otros gastos de gestión corriente		(866)	(85)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(4.577.503)	(1.698.484)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5 y 6	<b>(266.622)</b>	<b>(267.978)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>11.315.855</b>	<b>15.416.349</b>
<b>Ingresos financieros</b>			
De participaciones en instrumentos de patrimonio	14.6	19.656	7.955
De terceros		875	875
De valores negociables y otros instrumentos financieros		875	875
De empresas del grupo y asociadas		18.781	7.080
De terceros		17.539	-
<b>Gastos financieros</b>		<b>(6.003.996)</b>	<b>(2.943.619)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	15.1	(3.261.124)	(1.403.624)
Por deudas con terceros		(2.742.872)	(1.539.995)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>		<b>279.819</b>	-
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		279.819	-
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>636</b>	-
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		<b>(1.000.299)</b>	<b>(131.500)</b>
Deterioros y pérdidas		(1.013.122)	(156.500)
Resultados por enajenaciones y otras		12.823	25.000
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(6.704.184)</b>	<b>(3.067.164)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>4.611.671</b>	<b>12.349.185</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	13.4	39.682	194.334
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>4.651.353</b>	<b>12.543.519</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	3	<b>4.651.353</b>	<b>12.543.519</b>

**Grupo de Empresas Azvi, S.L.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Expresado en euros)**

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

	Notas	2023	2022
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>3</b>	<b>4.651.353</b>	<b>12.543.519</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>			
Por valoración de instrumentos financieros	8	4.065	5.060
Por coberturas de flujos de efectivo	8	(236.271)	281.044
Efecto impositivo	8	58.052	(71.526)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		<b>(174.154)</b>	<b>214.578</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>4.477.199</b>	<b>12.758.097</b>

**Grupo de Empresas Azvi, S.L.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresado en euros)

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

	Capital escriuturado (Nota 11.1)	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11.4)	Dividendo a cuenta (Nota 3.2)	Total
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2021</b>	30.051.100	9.344.824	(6.847.542)	(2.005.659)	(20.621)	-	30.522.102
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	12.543.519	214.578	-	12.758.097
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	-	-	-	-	-	(1.500.000)	(1.500.000)
Distribución de dividendos (Nota 11.3)	-	-	-	-	-	(1.500.000)	(1.500.000)
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	(2.005.659)	2.005.659	-	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2022</b>	30.051.100	9.344.824	(8.853.201)	12.543.519	193.957	(1.500.000)	41.780.199
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	4.651.353	(174.154)	-	4.477.199
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	-	-	-	(1.500.000)	-	(2.000.000)	(3.500.000)
Distribución de dividendos (Nota 11.3)	-	-	-	(1.500.000)	-	(2.000.000)	(3.500.000)
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	690.317	8.853.201	(11.043.519)	-	1.500.000	(1)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2023</b>	30.051.100	10.035.141	-	4.651.353	19.803	(2.000.000)	42.757.397

**Grupo de Empresas Azvi, S.L.**

**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Expresado en euros)**

	Notas	2023	2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	13.2	4.611.671	12.349.185
<b>Ajustes del resultado</b>		(4.424.350)	(11.539.901)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	266.622	267.978
Correcciones valorativas por deterioro		5.590.625	1.854.984
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	(25.000)
Variación de provisiones		(502)	833
Ingresos financieros y dividendos con terceros	14.1	(16.005.277)	(16.796.893)
Gastos financieros		6.003.996	2.943.619
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(279.814)	214.578
<b>Cambios en el capital corriente</b>		(690.040)	2.968.309
Existencias		(2.325.269)	3.866
Deudores y otras cuentas a cobrar		(4.210.288)	595.227
Otros activos corrientes		104.380	474.143
Acreedores y otras cuentas a pagar		5.746.819	1.895.073
Otros activos y pasivos no corrientes		(5.682)	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		11.449.630	14.042.860
Pagos de intereses		(2.463.058)	(2.943.619)
Cobros de dividendos	14.1	14.508.327	16.788.938
Cobros de intereses	14.6	19.656	7.955
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(615.295)	189.586
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		10.946.911	17.820.453
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		(9.594.180)	(17.313.737)
Empresas del grupo y asociadas		(8.799.764)	(2.518.547)
Inmovilizado intangible	5	(510.619)	(395.039)
Inmovilizado material	6	(96.330)	(91.193)
Otras activos financieros		(187.467)	(14.308.958)
<b>Cobros por desinversiones</b>		4.330.343	25.000
Empresas del grupo y asociadas		4.166.819	25.000
Otras activos financieros		163.524	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		(5.263.837)	(17.288.737)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		(1.513.645)	1.498.732
Emisión		11.052.774	8.788.671
Deudas con entidades de crédito		11.052.774	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	8.788.671
Devolución y amortización de		(12.566.419)	(7.289.939)
Deudas con entidades de crédito		(12.566.419)	(7.289.939)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		(4.250.000)	(1.500.000)
Dividendos (nota 11.3)		(4.250.000)	(1.500.000)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		(5.763.645)	(1.268)
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		774.076	243.628
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		693.505	774.076

**GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2023**

## **1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

Grupo de Empresas Azvi, S.L. se constituyó como Sociedad Limitada el 23 de octubre de 2001 en Sevilla ante el notario D. Arturo Otero López Cubero, con número de protocolo 5.600, estando inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Folio 1 del Torno 3.349 de Sociedades, Hoja nº SE 46.076, Inscripción primera.

Su domicilio social se encuentra en la calle Almendralejo nº 5, de Sevilla.

Su actividad consiste en:

- Promoción de nuevas empresas industriales y/o comerciales, la participación en el capital social de éstas y en el de otras sociedades ya existentes, la gestión de dichas participaciones, todo ello siempre que dichas actividades no estén reservadas por la legislación especial a entidades específicas.
- La gestión de empresas y su asesoramiento en general, la prestación de servicios de ingeniería, informáticos, contables, laborales, administrativos, de apoyo a la gestión, de estrategia comercial e industrial, de seguridad y medio ambiente, de organización interna y externa, de racionalización y de planificación de empresas, y de organización de la producción y de los recursos.
- La construcción, promoción y venta de toda clase de viviendas, locales de negocio, naves industriales, oficinas, aparcamientos y, en general, todo tipo de bienes inmuebles.
- La compra, venta y explotación en régimen de arrendamiento, subarriendo y cualquier otra forma admitida en derecho de toda clase de bienes inmuebles.

Las actividades anteriores podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. En este sentido, la Sociedad incluye como actividad ordinaria, adicionalmente a las anteriores la actividad de Holding Industrial.

La Sociedad es la Sociedad Dominante del Grupo Consolidado denominado Grupo de Empresas Azvi, S. L. y Sociedades Dependientes. Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2022 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 31 de marzo de 2023 y aprobados posteriormente por la Junta de Socios y depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla.

## **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 los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- Las cifras incluidas en estas cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

## **2.2 Empresa en funcionamiento**

La Sociedad presenta beneficios por importe de 4.651.353 euros al 31 de diciembre de 2023 (beneficios por importe de 12.543.519 euros en el ejercicio 2022).

El balance de situación al 31 de diciembre de 2023 adjunto muestra un desequilibrio financiero a corto plazo al superar el pasivo corriente al activo corriente en 29.247.226 euros (26.574.077 euros en 2022).

Si eliminamos el efecto de las cuentas a cobrar y pagar con empresas del grupo y otras partes vinculadas, el fondo de maniobra resultante, que mide la capacidad de la Sociedad para hacer frente a deudas con terceros, sigue siendo negativo en el ejercicio 2023, por importe de 16.664.843 euros (fondo de maniobra negativo de 11.822.373 euros en 2022).

Adicionalmente con fecha 27 de diciembre de 2019 se elevó a público un nuevo acuerdo de financiación sindicada de la deuda, suscrito por la Sociedad Grupo de Empresas Azvi, S.L., como Acreditado y Azvi S.A.U. y Cointer Concesiones, S.L., como Garantes, y APEX, como Agente y por otra, las entidades financieras acreedoras: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco de Sabadell, S.A. Banco Santander, S.A., Bankinter, S.A. Caixabank, S.A. y Unicaja Banco, S.A. Sociedad Unipersonal., con el objeto de adecuar el calendario de sus obligaciones de pago con su generación de flujos de caja, así como conseguir la mejora de su fondo de maniobra.

Los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que las perspectivas futuras del negocio de la Sociedad y sus sociedades dependientes, una vez finalizado con éxito el proceso de reestructuración financiera, permitirán la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en los próximos ejercicios.

## **2.3 Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, que incluyen la totalidad de las transacciones efectuadas por la misma, 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, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Socios celebrada el 30 de junio de 2023.

## **2.4 Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de 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.

## **2.5 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:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 4.3 y 4.5).
- La vida útil de los activos que componen el inmovilizado material e intangible (Nota 4.1 y 4.2).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (Nota 4.5 y 4.17).
- Recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (nota 4.7).

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.

## **2.6 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

A efectos comparativos, se ha procedido a reclasificar el importe correspondiente a los deterioros de valor de las inversiones en empresas del grupo registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 para registrar su efecto en el resultado de explotación en lugar de en el resultado financiero sin efecto alguno en el resultado.

## **2.7 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto 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 la memoria.

## **2.8 Cambios en los criterios contables**

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

### **3. APPLICACIÓN DEL RESULTADO**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Socios es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2023</b>
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	4.651.353
	<b>4.651.353</b>
Distribución	
Dividendos	4.000.000
Reservas voluntarias	651.353
	<b>4.651.353</b>

#### **3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos**

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios (Nota 11.2).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

Se prohíbe igualmente toda distribución de beneficios a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los gastos de desarrollo activados que figuran en el activo del balance. Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tenía en su activo gastos de desarrollo por un importe neto de 923.856 euros (507.655 euros al 31 de diciembre de 2022) (Nota 5).

#### **3.2 Dividendo a cuenta**

Con fecha 30 de octubre de 2023, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, se aprobó el reparto un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 de 2.000.000 euros. El importe del dividendo es inferior al límite máximo establecido por la legislación vigente, referente a los resultados distribuibles desde el cierre del último ejercicio:

*Límite de distribución de dividendo a cuenta aprobado el 30 de octubre de 2023*

(Euros)	2023
Resultado contable antes de impuestos desde el 1 de enero de 2023 al 30 de octubre de 2023	6.846.025
Estimación del Impuesto sobre Sociedades a pagar sobre dicho resultado	(320.935)
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>6.525.090</b>
Dividendos previos	-
<b>Límite de distribución de dividendos a cuenta</b>	<b>6.525.090</b>

**Cuadro de liquidez disponible:**

(Euros)	2023
Tesorería disponible a 30 de octubre de 2023	299.195
Cobros previstos a corto plazo por todos los conceptos	14.704.495
Pagos previstos a corto plazo por todos los conceptos	(9.913.551)
Pago por dividendo a cuenta (metálico)	(2.000.000)
<b>Previsión suficiente de disponibilidad final</b>	<b>3.090.139</b>

#### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2023, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **4.1 Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por 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.

Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

##### Aplicaciones Informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, 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 4 años.

##### Otro Inmovilizado Intangible

La sociedad sigue el criterio de registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias los gastos de investigación en los que incurre a lo largo del ejercicio. Respecto a los gastos de desarrollo, éstos se activan cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- Están específicamente individualizados por proyectos y su coste puede ser claramente establecido.

- Existen motivos fundados para confiar en el éxito técnico y en la rentabilidad económico-comercial del proyecto.

Los activos así generados se amortizan aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible asciende a 89.648 euros (96.339 euros en 2022) (Nota 5).

#### **4.2 Inmovilizado Material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los mismos. Los bienes y elementos retirados, tanto si se producen como consecuencia de un proceso de modernización como si se deben a cualquier otra causa, se contabilizan dando de baja los saldos netos que presenten en la correspondiente cuenta de activo.

El coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008 que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de aquellos elementos del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

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.

Por otra parte, la Sociedad constituye los deterioros que considera necesarios cuando estima que el valor de realización de algún elemento de su inmovilizado material es inferior a su valor neto contable.

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:

	Porcentaje de amortización
Construcciones	2%
Maquinaria	12%
Utilaje	12%
Otras instalaciones	12%
Mobiliario	10%
Equipos informáticos	25%
Elementos de transporte	16%

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 por el concepto de amortización del inmovilizado material asciende a 176.974 euros (171.639 euros en 2022) (Nota 6).

#### 4.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen indicios de deterioro.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

La Dirección de la Sociedad calcula los valores recuperables para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizados materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

La Dirección de la Sociedad, en el caso de que existan indicios de deterioro, prepara anualmente para cada unidad generadora de efectivo su plan de negocio por mercados y actividades, abarcando generalmente un espacio temporal de tres ejercicios, salvo en el caso de las concesiones en las que se prepara un plan de negocio para toda la vida de la concesión.

Los principales componentes de dicho plan son:

- Proyecciones de resultados
- Proyecciones de inversiones y capital circulante
- Proyecciones de la financiación ajena

Otras variables que influyen en el cálculo del valor recuperable son:

- Tipo de descuento a aplicar, entendiendo éste como la media ponderada del coste de capital, siendo las principales variables que influyen en su cálculo, el coste de los pasivos y los riesgos específicos de los activos.
- Tasa de crecimiento de los flujos de caja empleada para extraer las proyecciones de flujos de efectivo durante el periodo de la concesión.

Las proyecciones son preparadas sobre la base de la experiencia pasada y en función de las mejores estimaciones disponibles, siendo estas consistentes con la información procedente del exterior.

#### 4.4 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.

##### Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en la que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación intermedio según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

##### Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo en que se devengan.

Así mismo, 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 del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

#### 4.5 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación cuando la Sociedad se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del correspondiente instrumento financiero.

##### 4.5.1 Activos financieros

###### Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

### *Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias*

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Además de lo anterior, la Sociedad tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse "opción de valor razonable"). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a valor razonable que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

### *Activos financieros a coste amortizado*

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

#### *Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto*

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

- El instrumento financiero no se mantiene para negociar ni procede clasificarlo a coste amortizado.
- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

La valoración posterior es a valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias y no en patrimonio neto.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados (ingreso financiero).

#### *Activos financieros a coste*

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivalente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

#### Deterioro del valor de los activos financieros

##### *Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto*

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

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

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### *Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en patrimonio neto*

En este tipo de inversiones, la Sociedad asume que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

Las correcciones de valor por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de que se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

#### *Activos financieros a coste*

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

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

#### *Intereses y dividendos recibidos de activos financieros*

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitable el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

#### 4.5.2 Pasivos financieros

##### Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

##### *Pasivos financieros a coste amortizado*

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

### *Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias*

En esta categoría la Sociedad incluye los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando cumpla una de las siguientes condiciones:
  - o Se emite o asume principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
  - o Es una obligación que un vendedor en corto tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados ("venta en corto").
  - o Forma parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
  - o Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.
- Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado irrevocablemente para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias ("opción de valor razonable"), debido a que:
  - o Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
  - o Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros que se gestiona y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilite información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos con derivado implícito separable.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial la empresa valora los pasivos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### *Baja de balance de pasivos financieros*

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

#### Reestructuración de deudas

La Sociedad, en determinados casos, lleva a cabo reestructuraciones de sus compromisos de deuda con sus acreedores. Por ejemplo: alargar el plazo de pago del principal a cambio de un tipo de interés mayor, no pagar y agregar los intereses en un único pago “bullet” de principal e intereses al final de la vida de la deuda, etc. Las formas en que esos cambios en los términos de una deuda pueden llevarse a cabo son varias:

- Pago inmediato del nominal (antes del vencimiento) seguido de una refinanciación de todo o parte del importe nominal a través de una nueva deuda (“intercambio de deuda”).
- Modificación de los términos del contrato de deuda antes de su vencimiento (“modificación de deuda”).

En estos casos de “intercambio de deuda” o de “modificación de deuda” con el mismo acreedor, la Sociedad analiza si ha existido un cambio sustancial en las condiciones de la deuda original. En caso de que haya existido un cambio sustancial, el tratamiento contable es el siguiente:

- el valor en libros del pasivo financiero original (o de su parte correspondiente) se da de baja del balance;
- el nuevo pasivo financiero se reconoce inicialmente por su valor razonable;
- los costes de la transacción se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias;
- también se reconoce contra pérdidas y ganancias la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero original (o de la parte del mismo que se haya dado de baja) y el valor razonable del nuevo pasivo.

En cambio, cuando tras el análisis, la Sociedad llega a la conclusión de que ambas deudas no tienen condiciones sustancialmente diferentes (se trata, en esencia, de la misma deuda), el tratamiento contable es el siguiente:

- el pasivo financiero original no se da de baja del balance (esto es, se mantiene en el balance);
- las comisiones pagadas en la operación de reestructuración se llevan como un ajuste al valor contable de la deuda;
- se calcula un nuevo tipo de interés efectivo a partir de la fecha de reestructuración. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Las condiciones de los contratos se considerarán sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo, la reexpresión del pasivo a una divisa distinta, un préstamo a tipo de interés fijo que se convierte en un préstamo participativo, entre otros casos.

#### **4.6 Transacciones en Moneda Extranjera**

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se convierten en su valoración inicial al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

Las partidas no monetarias valoradas a coste histórico se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción.

Las partidas no monetarias registradas por su valor razonable se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de determinación del mismo. Las diferencias de cambio se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo que la variación del valor de la partida no monetaria se registre en patrimonio neto, en cuyo caso las diferencias de cambio correspondientes también se registran en patrimonio neto.

#### **4.7 Impuesto sobre beneficios**

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En el caso de las combinaciones de negocios en los que no se hubieran reconocido separadamente activos por impuesto diferido en la contabilización inicial por no cumplir los criterios para su reconocimiento, los activos por impuesto diferido que se reconozcan dentro del periodo de valoración y que procedan de nueva información sobre hechos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición, supondrán un ajuste al importe del fondo de comercio relacionado. Tras el citado periodo de valoración, o por tener origen en hechos y circunstancias que no existían a la fecha de adquisición, se registrarán contra resultados o, si la norma lo requiere, directamente en patrimonio neto.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que razonablemente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

La Sociedad, desde el ejercicio iniciado el 1 de enero de 2006 pasó a tributar en el Régimen especial de Consolidación Fiscal regulado en la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Actualmente, las sociedades que forman el Grupo de Consolidación Fiscal son Grupo de Empresas Azvi, S.L. como sociedad dominante, y Azvi, S.A.U., Azvi Gestión y Servicios, S.L.U., Cointer Concesiones, S.L., Tracción Rail, S.A.U., Urbacon Levante, S.L., Cointer Energía, S.L.U., Bahía Tulús, S.L., Ispalvía, S.L.U., Manfevías, S.L.U., AZ Servicios Urbanos y Medioambiente, S.L.U., RSU Cádiz, SPV, S.L.U., Bahía Tulus Torre Bahía, S.L.U., Parking Paseo Marítimo, S.L.U. y SPV Mancomunidad SE GC, S.L. como sociedades dependientes.

#### 4.8 Ingresos y gastos

La sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

Para el registro contable de ingresos, la sociedad sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la sociedad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.

- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando la sociedad cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

#### Reconocimiento

La sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la sociedad disponga de información fiable para realizar la mediación del grado de avance.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.

#### Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

La sociedad transfiere el control de un activo a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la sociedad a medida que la entidad la desarrolla.
- b) La sociedad produce o mejora un activo que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La sociedad elabora un activo específico para el cliente sin uso alternativo y la sociedad tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

#### Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la sociedad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La sociedad transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

#### Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

### Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitable el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

### Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

Adicionalmente, y de acuerdo con la Resolución de la consulta 2 del BOICAC 79, la Sociedad clasifica como Importe neto de la cifra de negocios, aquellos que se derivan de su actividad ordinaria, "holding". (nota 14.1).

De igual manera, se presentan dentro del margen de explotación, con las subdivisiones necesarias para recoger las correcciones valorativas por deterioro efectuadas en los distintos instrumentos financieros asociados a su actividad, así como las pérdidas y gastos originados por su baja del balance o valoración a valor razonable.

### **4.9 Provisiones y contingencias**

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

- **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.
- **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. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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 Indemnización 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 Subvenciones, donaciones y legados**

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos de terceros distintos de los propietarios, la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación, a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- Subvenciones de carácter reintegrables: mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- Subvenciones de explotación: se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

#### **4.12 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.

#### **4.13 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.

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.

- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

#### **4.14 Partidas 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 cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **4.15 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

#### **4.16 Coberturas contables**

Desde un punto de vista contable, la Sociedad divide los derivados financieros en dos grandes grupos:

- Derivados de negociación: se registran por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada (se incluyen en la categoría «Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada»).
- Derivados de cobertura: se registran igualmente por su valor razonable. No obstante, se aplican unas normas contables especiales denominadas contabilidad de coberturas. En función del modelo de contabilidad de coberturas, puede cambiar la contrapartida del cambio de valor del derivado o realizarse un ajuste a la contabilización del elemento cubierto.

El objetivo de la contabilidad de coberturas es eliminar o reducir las denominadas “asimetrías contables”. Dichas “asimetrías contables” generalmente surgen cuando la Sociedad contrata derivados (o a veces otro instrumento financiero) como cobertura (o compensación de los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo) de otro elemento, y este elemento, o bien no se reconoce a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados (por ejemplo, un préstamo a coste amortizado o unas existencias a coste), o bien ni siquiera aparece en balance abreviado (por ejemplo, una compra prevista de materias primas o una emisión prevista de un bono).

La asimetría provoca que la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada tenga volatilidad durante la vida de la operación de cobertura, estando la empresa económicamente cubierta en relación con uno o varios riesgos concretos.

Para evitar la volatilidad que conlleva este distinto criterio de reconocimiento en resultados de ambas operaciones (instrumento de cobertura y partida cubierta), surgen las normas especiales de contabilidad de coberturas que se aplican a través de los modelos de contabilidad de coberturas. Estos modelos suponen aplicar unas normas contables especiales para romper la “asimetría contable”.

Para poder aplicar las normas especiales de contabilidad de coberturas, la Sociedad cumple con los siguientes tres requisitos:

- Que los componentes de la cobertura (instrumento de cobertura y partida cubierta) se adecuen a lo establecido en la normativa contable, esto es, sean “elegibles”.
- Que se prepare la documentación inicial y la designación formal de la cobertura.
- Que se cumpla con los requisitos de eficacia de la cobertura.

Existen tres modelos de contabilidad de coberturas: cobertura de valor razonable, cobertura de flujos de efectivo y cobertura de inversiones netas. Cada uno de ellos establece una solución para evitar la “asimetría contable” y cada uno de ellos se aplica a un tipo de cobertura específico. La Sociedad únicamente sigue el siguiente modelo:

#### Cobertura de flujos de efectivo

En una cobertura de los flujos de efectivo se cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a la totalidad o a un componente de un activo o pasivo reconocido (tal como la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés variable), o a una transacción prevista altamente probable (por ejemplo, la cobertura del riesgo de tipo de cambio relacionado con compras y ventas previstas de inmovilizados materiales, bienes y servicios en moneda extranjera), y que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de flujos de efectivo o como una cobertura de valor razonable.

Las normas contables aplicables son las siguientes:

- El elemento cubierto no cambia su método de contabilización.
- La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconocerá directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajustará para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:
  - o La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
  - o El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que obliga a reconocer en el resultado del ejercicio esas cantidades.

El “reciclaje” del importe diferido en patrimonio neto a resultados depende del tipo de operación cubierta:

- Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, la empresa eliminará ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y lo incluirá directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplicará este mismo criterio en las Coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.
- En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transferirá a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afecten al resultado del ejercicio (por ejemplo, en los ejercicios en que se reconozca el gasto por intereses o en que tenga lugar una venta prevista).
- No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y la empresa espera que todo o parte de esta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasificará inmediatamente en el resultado del ejercicio.

#### **4.17 Valor razonable**

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

## 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en los saldos de este epígrafe del balance de situación durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2023</b>				
Coste				
Aplicaciones informáticas	861.978	24.088	-	886.066
Otro inmovilizado intangible	1.722.905	486.531	(19.400)	2.190.036
	2.584.883	510.619	(19.400)	3.076.102
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(814.943)	(38.718)	-	(853.661)
Otro inmovilizado intangible	(1.215.250)	(50.930)	-	(1.266.180)
	(2.030.193)	(89.648)	-	(2.119.841)
<b>Valor neto contable</b>	<b>554.690</b>	<b>420.971</b>	<b>(19.400)</b>	<b>956.261</b>
<b>Ejercicio 2022</b>				
Coste				
Aplicaciones informáticas	838.793	23.185	-	861.978
Otro inmovilizado intangible	1.351.051	371.854	-	1.722.905
	2.189.844	395.039	-	2.584.883
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(765.386)	(49.557)	-	(814.943)
Otro inmovilizado intangible	(1.168.468)	(46.782)	-	(1.215.250)
	(1.933.854)	(96.339)	-	(2.030.193)
<b>Valor neto contable</b>	<b>255.990</b>	<b>298.700</b>	<b>-</b>	<b>554.690</b>

Durante el ejercicio 2023 y 2022 las principales altas del ejercicio se corresponden principalmente con la activación de costes relacionados con el desarrollo del ERP de previsiones de tesorería y gestión de proyectos.

Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso, por importe de 1.992.964 euros (1.819.882 euros en 2022).

## 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en los saldos de este capítulo del balance de situación durante los ejercicios 2023 y 2022, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
<b>Ejercicio 2023</b>			
Coste			
Construcciones	5.449.380	-	5.449.380
Maquinaria	529	-	529
Utilaje	2.051	-	2.051
Otras instalaciones	494.691	34.073	528.764
Otro inmovilizado	621.247	29.150	650.397
Inmovilizado en curso y otros anticipos	-	33.107	33.107
	6.567.898	96.330	6.664.228
Amortización acumulada			
Construcciones	(1.929.922)	(95.641)	(2.025.563)
Maquinaria	(529)	-	(529)
Utilaje	(2.051)	-	(2.051)
Otras instalaciones	(259.253)	(47.725)	(306.978)
Otro inmovilizado	(489.696)	(33.608)	(523.304)
	(2.681.451)	(176.974)	(2.858.425)
<b>Valor neto contable</b>	<b>3.886.447</b>	<b>(80.644)</b>	<b>3.805.803</b>
<b>Ejercicio 2022</b>			
Coste			
Construcciones	5.449.380	-	5.449.380
Maquinaria	529	-	529
Utilaje	2.051	-	2.051
Otras instalaciones	445.577	49.114	494.691
Otro inmovilizado	579.168	42.079	621.247
	6.476.705	91.193	6.567.898
Amortización acumulada			
Construcciones	(1.834.281)	(95.641)	(1.929.922)
Maquinaria	(529)	-	(529)
Utilaje	(2.051)	-	(2.051)
Otras instalaciones	(217.978)	(41.275)	(259.253)
Otro inmovilizado	(454.973)	(34.723)	(489.696)
	(2.509.812)	(171.639)	(2.681.451)
<b>Valor neto contable</b>	<b>3.966.893</b>	<b>(80.446)</b>	<b>3.886.447</b>

Dentro del epígrafe "Construcciones", se encuentra recogido el coste de las oficinas de la Sociedad situadas en calle Almendralejo Nº 5, en Sevilla, adquiridas en ejercicios anteriores por un precio de 4.520.000 euros. Adicionalmente la Sociedad incluye en dicho epígrafe otros costes asignados a la citada construcción.

La Sociedad tiene registrado un préstamo con garantía hipotecaria sobre dicha construcción, ascendiendo la deuda pendiente de vencimiento a 683.074 euros (937.353 euros en 2022) (Nota 12).

La Sociedad posee inmuebles, cuyo valor neto contable, por separado de la construcción y del terreno, al cierre del ejercicio 2023 y 2022, es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Terrenos	678.548	678.548
Construcciones	2.745.269	2.840.910
	<b>3.423.817</b>	<b>3.519.458</b>

En el ejercicio 2023 no ha habido altas ni bajas significativas. Las altas del ejercicio 2022 se debieron fundamentalmente a las obras y actuaciones de rehabilitación que ha realizado la Compañía en el edificio de la calle Almendralejo nº5, así como a la adquisición de mobiliario y determinados equipos para procesos de información.

Al cierre del ejercicio 2023, la Sociedad tenía elementos de inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, por importe de 483.939 euros (448.145 euros en 2022), fundamentalmente dentro de los epígrafes de maquinaria, utillaje, otras instalaciones y otro inmovilizado.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2023 y 2022 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## 7. ARRENDAMIENTOS

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los referidos al alquiler de oficinas situadas en Calle Almendralejo Nº 5, Sevilla, con varias sociedades del Grupo. Las rentas establecidas en las condiciones originarias de estos contratos son de 197.325,48 euros anuales, actualizables anualmente según IPC. Los ingresos relativos a dichos arrendamientos en el ejercicio 2023 han ascendido a 241.111 euros (227.987 euros en 2022) (nota 14.1).

Adicionalmente, la Sociedad dispone de contratos de arrendamiento referidos al alquiler de oficinas situadas en Madrid, los cuales la Sociedad es arrendataria, y refactura a las diferentes sociedades del Grupo. Los ingresos relativos a dicha refacturación en el ejercicio 2023 han ascendido a 302.540 euros (295.286 euros en 2022) (nota 14.1).

## 8. INVERSIONES FINANCIERAS (LARGO Y CORTO PLAZO)

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
Activos financieros a coste	122.633.742	120.871.455	-	-	122.633.742	120.871.455
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	19.488	15.422	-	-	19.488	15.422
Activos financieros a coste amortizado	-	-	1.118.714	4.662.021	1.118.714	4.662.021
Derivados	-	-	146.573	382.844	146.573	382.844
	122.653.230	120.886.877	1.265.287	5.044.865	123.918.517	125.931.742
<b>Activos financieros a corto plazo</b>						
Activos financieros a coste amortizado (*)	-	-	22.134.399	14.641.857	22.134.399	14.641.857
	-	-	22.134.399	14.641.857	22.134.399	14.641.857
	<b>122.653.230</b>	<b>120.886.877</b>	<b>23.399.686</b>	<b>19.686.722</b>	<b>146.052.916</b>	<b>140.573.599</b>

(\*) Excluyendo "otros créditos con Administraciones Públicas"

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Activos financieros no corrientes</b>						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	122.633.742	120.871.455	-	-	122.633.742	120.871.455
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 15.2)	-	-	-	1.384.913	-	1.384.913
Inversiones financieras a largo plazo	19.488	15.422	1.265.287	3.659.952	1.284.775	3.675.374
	122.653.230	120.886.877	1.265.287	5.044.865	123.918.517	125.931.742
<b>Activos financieros corrientes</b>						
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios	-	-	26.667	5.914	26.667	5.914
Cuentas, empresas del grupo y asociadas (nota 15.2)	-	-	5.724.747	730.909	5.724.747	730.909
Deudores varios	-	-	589.627	497.058	589.627	497.058
Personal	-	-	8.000	9.026	8.000	9.026
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 15.2)	-	-	14.578.984	13.361.469	14.578.984	13.361.469
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	1.206.374	37.481	1.206.374	37.481
	-	-	22.134.399	14.641.857	22.134.399	14.641.857
	<b>122.653.230</b>	<b>120.886.877</b>	<b>23.399.686</b>	<b>19.686.722</b>	<b>146.052.916</b>	<b>140.573.599</b>

### 8.1 Activos financieros a coste amortizado

#### *Inversiones financieras a largo plazo – Créditos a terceros*

El detalle de las distintas partidas que componen este epígrafe son las siguientes:

(Euros)	Coste	Deterioro	Valor neto contable
<b>Ejercicio 2023</b>			
Matos-Varela - Préstamo	110.997	-	110.997
	<b>110.997</b>	-	<b>110.997</b>
<b>Ejercicio 2022</b>			
Vigusel, S.L. - Préstamo Participativo	9.679.527	(7.679.979)	1.999.548
Vigu,S.L. - Préstamo Participativo	2.443.156	(2.443.156)	-
Prohercon 2004, S.L. - Préstamo Participativo	5.997.665	(5.997.665)	-
Vigusel, S.L. - Periodificación de intereses	163.135	(163.135)	-
Vigu,S.L. - Periodificación de intereses	23.162	(23.162)	-
Prohercon 2004, S.L. - Periodificación de intereses	64.463	(64.463)	-
Matos-Varela - Préstamo	147.429	-	147.429
	<b>18.518.537</b>	<b>(16.371.560)</b>	<b>2.146.977</b>

El saldo de los créditos concedidos a Vigusel, S.L., Vigu, S.L. y Prohercon 2004, S.L., han sido reclasificados al corto plazo dado que el vencimiento está fijado el 31 de diciembre de 2024.

Con fecha 5 de agosto de 2022, la Sociedad concedió un préstamo a la sociedad Matos-Varela. El saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2023 asciende a 110.997 euros y 37.161 clasificados en el corto plazo (147.429 euros y 37.481 clasificados en el corto plazo en 2022).

Con fecha 11 de enero de 2012, la Sociedad concedió un préstamo a uno de los consejeros. Las partes de mutuo acuerdo pueden prorrogar dicho préstamo una vez llegado el vencimiento como así se ha venido haciendo. Con fecha 5 de octubre de 2020 se firmó un reconocimiento de deuda por el saldo vigente del préstamo en ese momento, y este reconocimiento de deuda tiene vencimiento el 30 de septiembre de 2024. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2023 asciende a 795.644 euros (912.868 euros en 2022). Dicho préstamo en el ejercicio 2023 se encuentra recogido dentro del epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" ya que la Sociedad no espera hacer efectivo el derecho de cobro de la totalidad de dicho importe en el corto plazo.

La Sociedad tiene firmado un contrato de préstamo ordinario con la sociedad Selegan, S.L. Con fecha 5 de octubre de 2020 se firmó un reconocimiento de deuda por el saldo vigente del préstamo en ese momento, y este reconocimiento de deuda tiene vencimiento el 30 de septiembre de 2023. Llegado el vencimiento, las partes acuerdan una prórroga del contrato hasta el 30 de septiembre de 2027. En el ejercicio 2023, dicho préstamo se encuentra recogido dentro del epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" por importe de 132.992 euros (142.860 euros en el ejercicio 2022).

Los movimientos de deterioro habidos en este epígrafe en el ejercicio 2023, han sido los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Dotaciones	Traspasos	Saldo final
<b>Ejercicio 2023</b>				
Vigusel, S.L.	(7.843.114)	-	7.843.114	-
Prohercon 2004, S.L.	(6.062.128)	-	6.062.128	-
Vigu,S.L.	(2.466.318)	-	2.466.318	-
	<b>(16.371.560)</b>	-	<b>16.371.560</b>	-
<b>Ejercicio 2022</b>				
Vigusel, S.L.	(7.686.162)	(156.952)	-	(7.843.114)
Prohercon 2004, S.L.	(6.062.128)	-	-	(6.062.128)
Vigu,S.L.	(2.466.318)	-	-	(2.466.318)
	<b>(16.214.608)</b>	<b>(156.952)</b>	-	<b>(16.371.560)</b>

Las correcciones valorativas por deterioro registradas en el ejercicio en el epígrafe –Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros- de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta corresponden con la diferencia entre el valor en libros de estos créditos y el importe recuperable de los mismos.

### Inversiones financieras a corto plazo – Créditos a terceros

El detalle de las distintas partidas que componen este epígrafe son las siguientes:

(Euros)	Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
<b>Ejercicio 2023</b>			
Vigusel, S.L. - Préstamo Participativo	9.862.314	(8.693.101)	1.169.213
Vigu,S.L. - Préstamo Participativo	2.443.156	(2.443.156)	-
Prohercon 2004, S.L. - Préstamo Participativo	5.997.665	(5.997.665)	-
Vigusel, S.L. - Periodificación de intereses	163.135	(163.135)	-
Vigu,S.L. - Periodificación de intereses	23.162	(23.162)	-
Prohercon 2004, S.L. - Periodificación de intereses	64.463	(64.463)	-
Matos-Varela - Préstamo	37.161	-	37.161
		<b>18.591.056</b>	<b>(17.384.682)</b>
			<b>1.206.374</b>
<b>Ejercicio 2022</b>			
Matos-Varela - Préstamo	37.481	-	37.481
		<b>37.481</b>	<b>37.481</b>

El saldo por créditos concedidos a Vigusel, S.L. por importe total 9.862.314 euros (9.679.527 euros clasificados en el largo plazo en 2022) se corresponde a un préstamo concedido a dicha sociedad.

Con fecha 20 de marzo de 2012, la Sociedad concedió un préstamo a la sociedad Prohercon 2004, S.L., siendo el saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2023 de 5.997.665 euros (5.997.665 euros en 2022).

Con fecha 23 de julio de 2013, la Sociedad concedió un préstamo a la sociedad Vigu, S.L. El saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2023 asciende a 2.443.156 euros (2.443.156 euros en 2022).

Con fecha 2 de septiembre de 2014 se llevó a cabo la novación modificativa no extintiva de los tres préstamos originarios anteriores, a efectos de que la financiación que otorgó la prestamista a las prestatarias adquiera la naturaleza de préstamo participativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del RDL 7/1996, de 7 de junio. Las condiciones son comunes para los tres contratos, la fecha de vencimiento se establece en el 31 de diciembre de 2024 y el tipo de interés se fija en el 10% el cuál será sólo pagadero bajo el cumplimiento de determinadas condiciones las cuales no se cumplieron al cierre del ejercicio.

Los movimientos de deterioro habidos en este epígrafe en el ejercicio 2023, han sido los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Dotaciones	Traspasos	Saldo final
<b>Ejercicio 2023</b>				
Vigusel, S.L.	-	(1.013.122)	(7.843.114)	(8.856.236)
Prohercon 2004, S.L.	-	-	(6.062.128)	(6.062.128)
Vigu,S.L.	-	-	(2.466.318)	(2.466.318)
		<b>- (1.013.122)</b>	<b>(16.371.560)</b>	<b>(17.384.682)</b>

Las correcciones valorativas por deterioro registradas en el ejercicio en el epígrafe –Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros- de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta corresponden con la diferencia entre el valor en libros de estos créditos y el importe recuperable de los mismos.

#### Créditos con empresas del grupo y asociadas

El detalle de los créditos a largo y corto plazo con empresas del grupo y vinculadas, es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
<b>Créditos a largo plazo</b>		
Bahía Tulús, S.L., (préstamo participativo)	-	12.226.251
Urbacón Levante, S.L., (préstamo participativo)	-	7.760.388
	<b>- 19.986.639</b>	
<b>Deterioros de valor de créditos a largo plazo</b>		
Bahía Tulús, S.L., (préstamo participativo)	-	(10.905.728)
Urbacón Levante, S.L., (préstamo participativo)	-	(7.695.998)
	<b>- (18.601.726)</b>	
	<b>- 1.384.913</b>	
<b>Créditos a corto plazo</b>		
Azvi Gestión y Servicios, S.L. (préstamo participativo)	-	862.324
Ispalvía, S.L. (*)	42.218	63.250
Bahía Tulús, S.L. (*)	658	30.257
Azvi, S.A (*)	1.648.715	1.400.611
Cointer Concesiones, S.L. (*)	185.043	24.261
Tracción Rail (*)	43.581	19.759
Tracción Rail (**)	321.900	279.874
Cointer Energía (*)	23.842	20.159
Cointer Energía (**)	12.952	100.710
Ispalvía, S.L. (**)	27.858	11.907
Azvi, S.A. (**)	3.141.054	625.362
Manfevias, S.L. (**)	100.762	19.045
Parking Paseo Marítimo, S.L. (**)	119	14.576
Urbacón Levante, S.L.	817.386	1.736.009
Urbacón Levante, S.L., (préstamo participativo)	9.075.114	-
Finca la Campiñuela, S.L.	5.166	2.028
AZ Servicios Urbanos y Medio Ambiente, S.L.U. (*)	27.241	17.901
Bahía Tulús, S.L.	7.016.680	8.995.760
Bahía Tulús, S.L., (préstamo participativo)	15.222.094	-
	<b>37.712.383</b>	<b>14.223.793</b>
<b>Deterioros de valor de créditos a corto plazo</b>		
Azvi Gestión y Servicios, S.L.	-	(862.324)
Bahía Tulús, S.L.	(14.548.511)	-
Urbacón Levante, S.L.	(8.584.888)	-
	<b>(23.133.399)</b>	<b>(862.324)</b>
	<b>14.578.984</b>	<b>13.361.469</b>

(\*) Créditos efecto impositivo por consolidación fiscal de IVA.

(\*\*) Créditos efecto impositivo por consolidación fiscal del Impuesto de Sociedades.

La Sociedad tenía concedido un préstamo a Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L.U. cuyo importe dispuesto al cierre del ejercicio 2019 ascendía a 22.693.611 euros. Dicho préstamo devengaba un tipo de interés del 3% de diferencial más Euribor. Las partes, de mutuo acuerdo, pueden prorrogar dicho préstamo una vez llegado el vencimiento como así se han venido haciendo.

Así mismo con fecha 1 de noviembre de 2014 se firmó entre las partes una novación modificativa no extintiva de una parte de la cantidad dispuesta del préstamo originario, 16.000.000 euros, a efectos de que dicho importe adquiera la naturaleza de préstamo participativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del RDL 7/1996, de 7 de junio. Además, durante el ejercicio 2015 mediante nueva novación modificativa no extintiva por el que se amplió hasta 31.500.000 euros el importe que adquiere la naturaleza de préstamo participativo.

Adicionalmente en el ejercicio 2019, la Sociedad compensó los créditos participativos a largo plazo con Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L.U. en 2019 por importe de 43.152.167 euros en la operación de ampliación de capital realizada por esta, quedando pendiente de cobro el préstamo ordinario, por importe de 22.693.611 euros.

Con fecha 4 de diciembre de 2020, se aprobó el balance de liquidación de la sociedad Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L cerrado en este mismo día por los liquidadores solidarios de la Sociedad.

Derivado del proceso de liquidación la Sociedad realizó las siguientes operaciones durante el ejercicio 2020:

- Compraventa de participaciones de las Sociedades Conman, S.A., Finca La Campiñuela, S.L. Mosaico desarrollos inmobiliarios S.A., Rayl Ribalta, S.A., Urbacon Levante, S.L., Bahía Tulús, S.L., por importes de 514.759 euros, 595.876 euros, 599.824 euros, 1 euros, 1 euros y 1 euros respectivamente (nota 8.3).
- Compraventa de acciones de la Sociedad Urbanismo Concentrado S.A. por importe de 517.164 euros, registrado en el epígrafe “Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto” (nota 8.2).
- Cesión de bienes inmuebles de la Sociedad liquidada por importe de 2.350.505 euros (nota 9).
- Cesión de créditos con las Sociedades participadas, Bahía Tulús, S.L. y Urbacon Levante, S.L. por importe neto de 11.724.076 euros.
- Cesión de créditos con otras entidades, Prohercon 2004, S.L por importe neto de 1 euros. (Incluye un deterioro acumulado por importe de 3.430.800 euros).

Las correcciones valorativas por deterioro registradas en el ejercicio en el epígrafe –Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros- de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 4.574.429 euros (1.675.870 euros en 2022) corresponden con la diferencia entre el valor en libros de estos créditos y el importe recuperable de los mismos.

Según se indica en la Nota 1, las cuentas anuales del ejercicio 2023 y 2022 por ser las individuales de Grupo de Empresas Azvi, S.L., no recogen los efectos de la consolidación del Grupo. De acuerdo con la normativa vigente los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

#### Clientes por ventas y prestación de servicios

El detalle del epígrafe de clientes y prestación de servicios al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	26.667	5.914
Clientes, empresas del grupo y asociadas	5.724.747	730.909
Deudores varios	589.627	497.058
Personal	8.000	9.026
	<b>6.349.041</b>	<b>1.242.907</b>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no tiene registrado deterioros de clientes.

#### **8.2 Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto**

##### Instrumentos de patrimonio

La información más significativa relacionada con los instrumentos de patrimonio al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

(Euros)	2023	2022
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto</b>		
Banco Sabadell (acciones)	19.488	15.422
	<b>19.488</b>	<b>15.422</b>

Todos los activos financieros clasificados como disponibles para la venta han sido valorados a valor razonable, tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.

La Sociedad ha imputado a pérdidas por importe de 0 euros (0 euros en 2022), en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta aquellos deterioros considerados como pérdidas permanentes al ser la depreciación de dichos instrumentos de patrimonio superior al 40% del coste de los mismos o prolongarse ésta a lo largo de más de año y medio.

El resto de ajustes de valor se han realizado contra el epígrafe de "Ajustes por cambio de valor" y "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance adjunto.

Tal y como se menciona en la nota 8.1 (epígrafe "Créditos con empresas del grupo y asociadas"), con fecha 4 de diciembre de 2020, se aprobó el balance de liquidación de la sociedad Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L. Derivado del proceso de liquidación la Sociedad procede a la compraventa de acciones de la Sociedad Urbanismo Concertado S.A. por importe de 517.164 euros.

Adicionalmente, con fecha 13 de diciembre de 2021, se aprobó a la liquidación de la sociedad Urbanismo Concentrado, S.A., por importe de 680.000 euros, lo que supuso unos beneficios por importe de 144.354 euros.

El detalle de los importes que componen el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" por los activos financieros a valor razonable a 31 de diciembre de 2023 y 2022 del balance de situación adjunto es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto</b>		
Banco Sabadell (acciones)	(13.777)	(16.826)
	<b>(13.777)</b>	<b>(16.826)</b>

El movimiento del saldo ha sido el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Saldo inicial	(16.826)	(20.621)
Variacion por cambio de valor	4.065	5.060
Efecto fiscal	(1.016)	(1.265)
	<b>(13.777)</b>	<b>(16.826)</b>

### 8.3 Activos financieros a coste

El movimiento habido durante el ejercicio 2023 y 2022 en la cuenta "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo- instrumentos de patrimonio" ha sido el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Bajas / Reversión deterioro	Saldo final
<b>Ejercicio 2023</b>			
Coste	121.402.416	(406.792)	124.010.704
Deterioros	(530.961)	62.554	(1.376.962)
Total instrumentos financieros	120.871.455	(344.238)	122.633.742
	<b>120.871.455</b>		<b>122.633.742</b>
<b>Ejercicio 2022</b>			
Coste	108.573.701	(193.032)	121.402.416
Deterioros	(508.347)	14.367	(530.961)
Total instrumentos financieros	108.065.354	(178.665)	120.871.455
	<b>108.065.354</b>		<b>120.871.455</b>

El detalle por sociedad participada al cierre del ejercicio 2023 y 2022 de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas en la que Grupo de Empresas Azvi, S.L. participa directamente se presenta a continuación:

(Euros)	Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
<b>Ejercicio 2023</b>			
Azvi, S.A.U.	37.497.455	-	37.497.455
Cointer Concesiones, S.L.	81.935.603	-	81.935.603
Azvi Gestión y Servicios, S.L.	1.354.981	(1.354.981)	-
Azcale Constructie, S.R.L.	2.028	(1.627)	401
Conman, S.A.	514.759	-	514.759
Finca La Campiñuela, S.L.	595.876	(20.352)	575.524
Urbacon Levante, S.L.	1	(1)	-
Bahía Tulús, S.L.	1	(1)	-
White Whale Hotel, S.L.	2.110.000	-	2.110.000
		<b>124.010.704</b>	<b>(1.376.962)</b>
			<b>122.633.742</b>
<b>Ejercicio 2022</b>			
Azvi, S.A.U.	37.497.455	-	37.497.455
Cointer Concesiones, S.L.	81.935.603	-	81.935.603
Azvi Gestión y Servicios, S.L.	449.901	(449.901)	-
Azcale Constructie, S.R.L.	2.028	(2.028)	-
Conman, S.A.	514.759	-	514.759
Finca La Campiñuela, S.L.	595.876	(16.876)	579.000
Modeinsa,S.A (antes Mosaico desarrollos inmobiliarios S.A.)	406.792	(62.154)	344.638
Urbacon Levante, S.L.	1	(1)	-
Bahía Tulús, S.L.	1	(1)	-
		<b>121.402.416</b>	<b>(530.961)</b>
			<b>120.871.455</b>

Con fecha 23 de febrero de 2022 y 23 de diciembre de 2022, Azvi, S.A.U. vendió a Grupo de Empresas Azvi, S.L. 747.228 participaciones sociales de la Sociedad, por un precio total de 13.019.652 euros cuya forma de pago fue la asunción por parte de la compradora de parte de la deuda que Azvi, S.A.U. tenía con Cointer Concesiones, S.L. por dicho importe (Nota 15.2).

A 31 de diciembre de 2023 el importe pendiente de dichos préstamos junto con los intereses devengados pendientes de cobro asciende a 22.530.833 euros (27.253.369 euros a 31 de diciembre de 2022).

Tal y como se menciona en la nota 8.1 (epígrafe “Créditos con empresas del grupo y asociadas”), con fecha 4 de diciembre de 2020, se aprobó el balance de liquidación de la sociedad Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L. Derivado del proceso de liquidación la Sociedad procedió a la compraventa de participaciones de las Sociedades Conman, S.A., Finca La Campiñuela, S.L. Mosaico desarrollos inmobiliarios S.A., Rayl Ribalta, S.A., Urbacon Levante, S.L., Bahía Tulús, S.L., por importes de 514.759 euros, 595.876 euros, 599.824 euros, 1 euros, 1 euros y 1 euros respectivamente.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2023 es la siguiente:

(euros)	Domicilio	% de participación directa	Capital	Reservas/ Resultados negativos de ejercicio anteriores	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Resto de patrimonio	Total Patrimonio Neto	Coste (****)	Deterioro acumulado	Deterioro / reversiones del ejercicio
<b>Ejercicio 2023</b>										
Azvi, S.A.U (*)	Sevilla	100%	9.004.012	70.671.793	25.831.694	(14.562.434)	90.945.065	37.497.455	-	-
Cointer Concesiones, S.L. (*)	Sevilla	95%	57.162.934	7.172.820	(2.788.415)	-	61.547.339	81.935.603	-	-
Azvi Gestión y Servicios, S.L. (**)	Sevilla	100%	500.000	(1.043.780)	(50.741)	855.080	260.559	1.354.981	(1.354.981)	905.080
S.C. Azcale, Construtie, S.R.L. (**)	Bucarest	0,11%	1.742.301	(2.162.491)	761.436	26.815	368.061	2.028	(1.627)	(401)
Conman, S.A. (**)	Sevilla	68,64%	730.816	35.701	67.185	-	833.702	514.759	-	-
Finca La Campiñuela, S.L. (**)	Sevilla	70,00%	681.650	145.493	(4.965)	-	822.178	595.876	(20.352)	3.476
Modeinsa, S.A.	Sevilla	Liquidada en 2023	-	-	-	-	-	-	-	(62.154)
Urbacon Levante, S.L. (**)	Sevilla	85,16%	16.519	(7.642.242)	(919.485)	-	(8.545.208)	1	(1)	-
Bahía Tulús, S.L. (**)	Sevilla	75,24%	9.200	(19.765.667)	(3.512.936)	8.929.349	(14.340.054)	1	(1)	-
White Whale Hotel, S.L. (**)	Sevilla	33,33%	4.353.300	(108.085)	(75.389)	-	4.169.826	2.110.000	-	-
			<b>74.200.732</b>	<b>47.303.542</b>	<b>19.308.384</b>	<b>(4.751.190)</b>	<b>136.061.468</b>	<b>124.010.704</b>	<b>(1.376.962)</b>	<b>846.001</b>

(\*) Datos obtenidos de los estados financieros auditados por EY

(\*\*) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados

(\*\*\*) Datos obtenidos de los estados financieros auditados por otros auditores

(\*\*\*\*) Neto de desembolsos pendientes

(euros)	Domicilio	% de participación directa	Capital	Reservas/ Resultados negativos de ejercicio anteriores	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Resto de patrimonio	Total Patrimonio Neto	Coste (****)	Deterioro acumulado	Deterioro / reversiones del ejercicio
<b>Ejercicio 2022</b>										
Azvi, S.A.U (*)	Sevilla	100%	9.004.012	68.302.047	6.069.746	(4.248.254)	79.127.551	37.497.455	-	-
Cointer Concesiones, S.L. (*)	Sevilla	95%	57.162.934	4.310.350	6.062.470	(3.200.000)	64.335.754	81.935.603	-	-
Azvi Gestión y Servicios, S.L. (**)	Sevilla	100%	450.000	(1.000.201)	(43.578)	-	(593.779)	449.901	(449.901)	-
S.C. Azcale, Construtie, S.R.L. (**)	Bucarest	0,11%	1.742.301	(2.341.905)	170.139	29.371	(400.094)	2.028	(2.028)	-
Conman, S.A. (**)	Sevilla	68,64%	730.816	(1.838)	69.539	(20.000)	778.517	514.759	-	(14.366)
Finca La Campiñuela, S.L. (**)	Sevilla	70,00%	681.650	146.787	(1.294)	-	827.143	595.876	(16.876)	905
Modeinsa, S.A. (**)	Sevilla	30,00%	893.760	246.750	8.286	-	1.148.796	406.792	(62.154)	36.075
Urbacon Levante, S.L. (**)	Sevilla	85,16%	16.519	(7.286.164)	(356.079)	-	(7.625.724)	1	(1)	-
Bahía Tulús, S.L. (**)	Sevilla	75,24%	9.200	(18.810.261)	(955.406)	8.929.349	(10.827.118)	1	(1)	-
			<b>70.691.192</b>	<b>43.565.565</b>	<b>11.023.823</b>	<b>1.490.466</b>	<b>126.771.046</b>	<b>121.402.416</b>	<b>(530.961)</b>	<b>22.614</b>

(\*) Datos obtenidos de los estados financieros auditados por EY

(\*\*) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados

(\*\*\*) Datos obtenidos de los estados financieros auditados por otros auditores

(\*\*\*\*) Neto de desembolsos pendientes

Ninguna de estas sociedades cotiza en bolsa.

Las variaciones derivadas de pérdidas por deterioro registradas en empresas del grupo, multigrupo y asociadas durante el ejercicio 2023 y 2022 han sido las siguientes:

(Euros)	Deterioros acumulados al inicio de ejercicio	Variación de deterioros reconocidos en el ejercicio	Bajas / Reversión deterioros	Deterioros acumulados al final de ejercicio
<b>Ejercicio 2023</b>				
Azcale Constructie, S.R.L.	(2.028)	-	401	(1.627)
Azvi Gestión y Servicios,S.L.	(449.901)	(905.080)	-	(1.354.981)
Conman, S.A.	-	-	-	-
Finca La Campiñuela, S.L.	(16.876)	(3.476)	-	(20.352)
Modeinsa (*)	(62.154)	-	62.154	-
Urbacon Levante, S.L.	(1)	-	-	(1)
Bahía Tulús, S.L.	(1)	-	-	(1)
	<b>(530.961)</b>	<b>(908.556)</b>	<b>62.555</b>	<b>(1.376.962)</b>
<b>Ejercicio 2022</b>				
Azcale Constructie, S.R.L.	(2.028)	-	-	(2.028)
Azvi Gestión y Servicios,S.L.	(449.900)	(1)	-	(449.901)
Conman, S.A.	(14.366)	-	14.366	-
Finca La Campiñuela, S.L.	(15.971)	(905)	-	(16.876)
Modeinsa	(26.079)	(36.075)	-	(62.154)
Rayl Ribalta, S.A.	(1)	-	1	-
Urbacon Levante, S.L.	(1)	-	-	(1)
Bahía Tulús, S.L.	(1)	-	-	(1)
	<b>(508.347)</b>	<b>(36.981)</b>	<b>14.367</b>	<b>(530.961)</b>

(\*) Liquidada en 2023

#### 8.4 Derivados

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
A largo plazo		
Derivados de cobertura	146.573	382.844
	<b>146.573</b>	<b>382.844</b>

El detalle de los derivados que tiene la Sociedad al 31 de diciembre es el siguiente:

Instrumento derivado	Moneda	Nacional	Valor razonable
<b>Ejercicio 2023</b>			
CAP Caixabank	EUR	8.403.857	73.317
CAP Santander	EUR	8.403.857	73.256
			<b>146.573</b>
Instrumento derivado	Moneda	Nacional	Valor razonable
<b>Ejercicio 2022</b>			
CAP Caixabank	EUR	8.403.857	189.947
CAP Santander	EUR	8.403.857	192.897
			<b>382.844</b>

La Sociedad Grupo de Empresas Azvi, S.L., dentro de su estrategia de cobertura de riesgos de tipo de interés, formalizó en 2022 una operación de cobertura mediante la contratación de un derivado financiero, concretamente un CAP, con Banco Santander y Caixabank, con fecha de inicio junio de 2022, por el que a cambio del pago de una prima, la Sociedad, durante un periodo de dos años, se protege de las subidas potenciales del Euribor por el 50% del saldo vivo de la Financiación Sindicalizada, de forma que se establece un tipo máximo del Euribor 6 meses del 1.5%, generándose liquidaciones a favor de Grupo de Empresas Azvi, SL en el caso de que el Euribor en cada fecha de fijación del mismo, supere ese valor de referencia, a aplicar sobre el importe nominal cubierto en cada periodo de liquidación y por la diferencia entre el valor del Euribor 6 meses y el tipo pactado del 1.5%.

La Sociedad no ha registrado ningún saldo en la cuenta de pérdidas y ganancias debido a la ineficacia de las coberturas.

## 8.5 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

### Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito a 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2023	2022
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (*)	-	1.384.913
Inversiones financieras a largo plazo (*)	1.118.714	3.277.108
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.995.067	1.244.917
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	14.578.984	13.361.469
Inversiones financieras a corto plazo	1.206.374	37.481
Efectivo y otros activos equivalentes	693.505	774.076
	<b>24.592.644</b>	<b>20.079.964</b>

(\*) Sin considerar la parte correspondiente a instrumentos de patrimonio.

Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

#### Riesgo de liquidez:

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 su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 12.

Esta disponibilidad de financiación permite cubrir suficientemente tanto las operaciones como los compromisos de inversión del próximo ejercicio.

#### Riesgo de mercado (Incluye tipo de interés y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. En 2022, para mitigar el efecto de la subida de los tipos de interés en el ejercicio 2022 y 2023, la Sociedad estimó necesario contratar instrumentos de cobertura.

## 9. EXISTENCIAS

La composición del epígrafe "Existencias" a 31 de diciembre de 2023 y 2022, del balance de situación consolidado adjunto es la siguiente:

(Euros)	2023	2022
Materias primas y otros aprovisionamientos	4.703.911	2.359.827
Promociones terminadas (Garajes)	21.315	42.630
Anticipos a proveedores	2.500	-
	<b>4.727.726</b>	<b>2.402.457</b>

El detalle de terrenos y solares y promociones terminadas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

(Euros)	Terrenos, solares y promociones
<b>Ejercicio 2023</b>	
Parcelas Pilas. Sector PP I-4	27.339
Suelo Lepe - Valdepegas Norte	1.160.606
Suelo Rústico Lepe	17.257
Suelo Fregenal de la Sierra	1.040.620
Terreno rustico Espartales - Aeropuerto de Sevilla	114.005
Garajes Málaga	21.315
Terreno urbano Lepe - Valdepegas Sur	2.344.084
	<b>4.725.226</b>
<b>Ejercicio 2022</b>	
Parcelas Pilas. Sector PP I-4	27.339
Suelo Lepe - Valdepegas Norte	1.160.606
Suelo Rústico Lepe	17.257
Suelo Fregenal de la Sierra	1.040.620
Terreno rustico Espartales - Aeropuerto de Sevilla	114.005
Garajes Málaga	42.630
	<b>2.402.457</b>

Tal y como se menciona en la nota 8.1, con fecha 4 de diciembre de 2020, se aprobó el balance de liquidación de la sociedad Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L. Derivado del proceso de liquidación la Sociedad y como pago de los créditos pendientes a la fecha, se procede a la cesión de bienes inmuebles de la Sociedad liquidada por importe 2.350.505 euros (nota 15.1).

Con fecha 15 de diciembre de 2023, la Sociedad adquiere a Vigusel, S.L. cuatro fincas urbanas localizadas en el término municipal de Valdepegas Sur (Lepe) por un precio de adquisición de 2.344.084 euros. En la fecha de adquisición, Vigusel, S.L. tenía una deuda hipotecaria vinculada a dicho patrimonio inmobiliario contraída con la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A, por un importe de 1.243.368 euros. La Sociedad se subroga en la referida deuda hipotecaria y, el importe restante hasta alcanzar el precio de compra será satisfecho vía compensación de los préstamos que la Sociedad a su vez le tiene concedidos a Vigusel, S.L., al vencimiento de los mismos, el 31 de diciembre de 2024.

## 10. EFECTIVOS Y OTROS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2023	2022
Bancos	693.505	774.076
	<b>693.505</b>	<b>774.076</b>

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

## 11. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

### 11.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social estaba constituido por una única serie de 3.338.550 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una, quedando fijado este en un importe igual a 33.385.500 euros. Con fecha 26 de junio de 2019, se aprobó la reducción de capital social de la Sociedad por importe de 3.334.400 euros, con la finalidad de constituir una reserva voluntaria indisponible, mediante amortización de las 333.440 participaciones sociales que ostenta la sociedad Azvi S.A Unipersonal, íntegramente participada por Grupo de Empresas Azvi S.L, quedando fijado el capital social en una única serie 3.005.110 participaciones de 10 euros, por importe de 30.051.100 euros.

El capital social se encuentra completamente suscrito y desembolsado al cierre del ejercicio. Todas las participaciones que integran el capital social gozan de idénticos derechos, no estando admitidos a cotización oficial.

La composición del capital social a 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

	% Participación	
	2023	2022
Santiche, S.L.	17,98%	17,98%
Selegan, S.L.	18,57%	18,57%
Morajuis, S.L.	18,52%	18,52%
Diconra, S.L.	18,60%	18,60%
2JY3M, S.L.	18,60%	18,60%
Otros	7,73%	7,73%
	100%	100%

## 11.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas y los resultados de ejercicios anteriores son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Otros movimientos	Saldo final
<b>Ejercicio 2023</b>				
Reserva legal	6.010.220	-	-	6.010.220
Reservas voluntarias	3.334.604	690.317	-	4.024.921
	9.344.824	690.317	-	10.035.141
Resultados de ejercicios anteriores	(8.853.201)	8.853.201	-	-
	<b>491.623</b>	<b>9.543.518</b>	-	<b>10.035.141</b>
<b>Ejercicio 2022</b>				
Reserva legal	6.010.220	-	-	6.010.220
Reservas voluntarias	3.334.604	-	-	3.334.604
	9.344.824	-	-	9.344.824
Resultados de ejercicios anteriores	(6.847.542)	(2.005.659)	-	(8.853.201)
	<b>2.497.282</b>	<b>(2.005.659)</b>	-	<b>491.623</b>

### 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 solo 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.

## 11.3 Dividendo a cuenta

Con fecha 30 de octubre de 2023, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, se aprobó el reparto un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 de 2.000.000 euros (Nota 3.2), cuyo calendario de desembolso establece pagos por 1.250.000 en el ejercicio 2023 y 750.000 en 2024.

Con fecha 29 de marzo de 2022, 29 de junio de 2022 y 3 de octubre de 2022, se aprobó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importe de 1.500.000 euros. Adicionalmente, con fecha 30 de junio de 2023 la Junta General aprobó el reparto de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio por importe de 3.000.000 euros, de los que 1.500.000 ya se habían repartido a cuenta.

#### 11.4 Ajustes por cambios de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Ingresos/ (gastos)	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos) (Nota 12.5)		Saldo final
			(gastos)	(Nota 12.5)	
<b>Ejercicio 2023</b>					
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 8)	16.826	(4.065)	1.016	13.777	
Cobertura de flujos de efectivo	(210.783)	236.271	(59.068)	(33.580)	
	<b>(193.957)</b>	<b>232.206</b>	<b>(58.052)</b>	<b>(19.803)</b>	
<b>Ejercicio 2022</b>					
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 8)	20.621	(5.060)	1.265	16.826	
Cobertura de flujos de efectivo	-	(281.044)	70.261	(210.783)	
	<b>20.621</b>	<b>(286.104)</b>	<b>71.526</b>	<b>(193.957)</b>	

De acuerdo con el marco de información financiera, la Sociedad registra transitoriamente las variaciones en el valor razonable, dentro del patrimonio neto. Los activos incluidos en esta categoría están desglosados en la nota 8.1.

#### 12. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pasivos financieros a largo plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado	31.629.673	38.110.293	27.604.959	27.293.315	59.234.632	65.403.608
	<b>31.629.673</b>	<b>38.110.293</b>	<b>27.604.959</b>	<b>27.293.315</b>	<b>59.234.632</b>	<b>65.403.608</b>
Pasivos financieros a corto plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado (*)	17.568.611	12.566.419	37.964.406	30.254.475	55.533.017	42.820.894
	<b>17.568.611</b>	<b>12.566.419</b>	<b>37.964.406</b>	<b>30.254.475</b>	<b>55.533.017</b>	<b>42.820.894</b>
	<b>49.198.284</b>	<b>50.676.712</b>	<b>65.569.365</b>	<b>57.547.790</b>	<b>114.767.649</b>	<b>108.224.502</b>

(\*) Excluyendo "Otras deudas con las Administraciones Públicas"

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>						
Deudas a largo plazo	31.629.673	38.110.293	53.972	52.438	31.683.645	38.162.731
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 15.2)	-	-	27.550.987	27.240.877	27.550.987	27.240.877
	31.629.673	38.110.293	27.604.959	27.293.315	59.234.632	65.403.608
<b>Pasivos financieros corrientes</b>						
Deudas a corto plazo	17.568.611	12.566.419	-	-	17.568.611	12.566.419
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 15.2)	-	-	32.870.348	28.403.688	32.870.348	28.403.688
Proveedores	-	-	2.194.704	1.052.085	2.194.704	1.052.085
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (nota 15.2)	-	-	15.766	440.394	15.766	440.394
Acreedores varios	-	-	1.391.139	98.526	1.391.139	98.526
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	-	1.492.449	259.782	1.492.449	259.782
	17.568.611	12.566.419	37.964.406	30.254.475	55.533.017	42.820.894
	<b>49.198.284</b>	<b>50.676.712</b>	<b>65.569.365</b>	<b>57.547.790</b>	<b>114.767.649</b>	<b>108.224.502</b>

(\*) Excluyendo "Otras deudas con las Administraciones Públicas"

## 12.1 Pasivos financieros a coste amortizado

El detalle de las deudas a coste amortizado a largo plazo excluyendo deudas con empresas del grupo (nota 15.2) al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

(Euros)	Deudas con	Débitos,	Total
	entidades de crédito	derivados y otros	
<b>Ejercicio 2023</b>			
Deudas a coste amortizado	31.629.673	53.972	31.683.645
	<b>31.629.673</b>	<b>53.972</b>	<b>31.683.645</b>
<b>Ejercicio 2022</b>			
Deudas a coste amortizado	38.110.293	52.438	38.162.731
	<b>38.110.293</b>	<b>52.438</b>	<b>38.162.731</b>

El detalle de las deudas a coste amortizado a corto plazo al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

(Euros)	Deudas con	Débitos,	Total
	entidades de crédito	derivados y otros	
<b>Ejercicio 2023</b>			
Deudas a coste amortizado	17.568.611	5.094.058	22.662.669
	<b>17.568.611</b>	<b>5.094.058</b>	<b>22.662.669</b>
<b>Ejercicio 2022</b>			
Deudas a coste amortizado	12.566.419	1.850.787	14.417.206
	<b>12.566.419</b>	<b>1.850.787</b>	<b>14.417.206</b>

Deudas con entidades de crédito

La composición de la deuda financiera a largo plazo y corto plazo al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

(Euros)	Largo plazo	Corto plazo	Total	Vencimiento
<b>Ejercicio 2023</b>				
Préstamo hipotecario (*)	355.188	327.886	683.074	27.12.2025
Préstamo sindicado	12.738.270	11.758.680	24.496.950	27.12.2025
Préstamo ICO Liquidez	8.815.202	4.131.308	12.946.510	2026 - 2027
Otros préstamos	9.721.013	1.108.857	10.829.870	2030
<b>Total préstamos</b>	<b>31.629.673</b>	<b>17.326.731</b>	<b>48.956.404</b>	
<b>Intereses a corto plazo</b>				
	-	241.880	241.880	
	-	<b>241.880</b>	<b>241.880</b>	
	<b>31.629.673</b>	<b>17.568.611</b>	<b>49.198.284</b>	
<b>Ejercicio 2022</b>				
Préstamo hipotecario (*)	683.074	254.279	937.353	27.12.2025
Préstamo sindicado	24.496.950	9.118.976	33.615.926	27.12.2025
Préstamo ICO	12.930.269	3.174.700	16.104.969	2026 - 2027
<b>Total préstamos</b>	<b>38.110.293</b>	<b>12.547.955</b>	<b>50.658.248</b>	
<b>Intereses a corto plazo</b>				
	-	18.464	18.464	
	-	<b>18.464</b>	<b>18.464</b>	
	<b>38.110.293</b>	<b>12.566.419</b>	<b>50.676.712</b>	

(\*) Préstamo hipotecario en garantía de las oficinas centrales (Nota 6).

Los diferentes préstamos y pólizas de crédito han devengado intereses de acuerdo a un tipo de interés basado en el Euribor más un diferencial.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
2024	-	16.232.892
2025	19.423.927	17.348.950
2026	5.550.504	3.347.249
2027	3.513.708	1.181.202
2028 y siguientes	3.141.534	-
	<b>31.629.673</b>	<b>38.110.293</b>

➤ *Financiación ICO Liquidez*

En el ejercicio 2023, posee diversos contratos de financiación ICO Liquidez por importe de 12.946.510 euros con diferentes entidades financieras (16.104.969 en el ejercicio 2022).

➤ *Financiación sindicada ejercicio 2019*

Con fecha 27 de diciembre de 2019 se elevó a público un nuevo acuerdo de financiación sindicada de la deuda, suscrito por la Sociedad Grupo de Empresas Azvi, S.L., como Acreditado y Azvi S.A.U. y Cointer Concesiones, S.L., como Garantes (se trata de una garantía solidaria de Azvi, S.A.U. y Cointer Concesiones, S.L. frente a las entidades financieras acreedoras, por la cual avalan a Grupo de Empresas Azvi, S.L. como acreditada de la financiación sindicada), y APEX, como Agente y por otra, las entidades financieras acreedoras: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco de Sabadell, S.A. Banco Santander, S.A., Bankinter, S.A. Caixabank, S.A. y Unicaja Banco, S.A. Sociedad Unipersonal.

Esta financiación sindicada llevada a cabo a nivel Grupo de Empresas Azvi, S.L, se realizó con el objeto de optimizar las condiciones de la deuda existente y adaptar el calendario de pago al nuevo plan de negocios del Grupo.

La duración de dicho contrato sindicado se establece en 6 años desde la fecha de firma del contrato. El tipo de interés aplicable será Euribor + 2,25% anual.

A su vez, el contrato de financiación incluye una serie de condiciones y compromisos entre los que se encuentran el cumplimiento de ciertos ratios de solvencia, y la constitución de un derecho real de prenda sobre las cuentas corrientes asociadas a la referida financiación sindicada.

Los intereses devengados por estos préstamos en el ejercicio 2023, y registrados en el epígrafe de "Gastos financieros – por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias ascienden a 2.729.443 euros (1.480.736 euros en 2022).

➤ *Otros préstamos*

Con fecha 28 de febrero de 2023, El Instituto de Crédito Oficial, E.P.E. como acreditante y Grupo de Empresas Azvi, S.L. como acreditado firman un contrato de financiación por importe máximo de hasta 12 millones de euros, con vencimiento el 28 de febrero de 2030. El tipo de interés aplicable será Euribor + 2,25% anual. A 31 de diciembre de 2023, el importe dispuesto asciende a 9.695.000 euros.

Con fecha 15 de diciembre de 2023, se formaliza una nueva financiación con BBVA por un importe de 1.164.871 euros. El vencimiento de este préstamo es diciembre 2027. El tipo de interés aplicable será Euribor trimestral + 3,5%. A 31 de diciembre de 2023, el importe dispuesto asciende a 1.164.871 euros.

*Otros pasivos financieros*

En el epígrafe de otros pasivos financieros se registran principalmente las deudas que la Sociedad tiene con administradores y directivos por importe de 20.631 euros (19.098 euros en 2022) por el plan retributivo de unidades teóricas de valor (Nota 15.3).

*Débitos y partidas a pagar*

El saldo de las cuentas del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" considerados como pasivos financieros débitos y cuentas a pagar a corto plazo al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Proveedores	2.194.704	1.052.085
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.2)	15.766	440.394
Acreedores varios	1.391.139	98.526
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.492.449	259.782
	<b>5.094.058</b>	<b>1.850.787</b>

(\*) No se incluyen "Otras deudas con Administraciones Públicas" al ser considerados, pasivos financieros.

## 12.2 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 18/2022, de 29 de septiembre.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2023	2022
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	24	23
Ratio de operaciones pagadas	36	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	19	17
<b>(Miles de euros)</b>		
Total pagos realizados	3.707.463	6.209.285
Total pagos pendientes	1.673.607	1.027.426
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	3.531.748	5.953.109
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	95%	96%
<b>(Número de facturas)</b>		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.609	1.337
Porcentaje sobre el total de facturas	95%	90%

## 13. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

### 13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

(Euros)	2023	2022
Activos por impuesto diferido (Nota 13.5)	2.571.372	3.457.273
Activos por impuesto corriente (Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos)	617.305	2.010
Hacienda Pública, IVA a compensar	28.721	-
	<b>3.217.398</b>	<b>3.459.283</b>
 Pasivos por impuesto diferido (Nota 13.5)	(11.193)	(70.261)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(1.916.731)	(1.678.829)
IVA	(1.556.353)	(1.412.167)
IRPF	(276.606)	(198.357)
Seguridad Social	(83.772)	(68.305)
	<b>(1.927.924)</b>	<b>(1.749.090)</b>

La Sociedad, desde el ejercicio iniciado el 1 de enero de 2006 pasó a tributar en el Régimen especial de Consolidación Fiscal regulado en la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Actualmente, las sociedades que forman el Grupo de Consolidación Fiscal son Grupo de Empresas Azvi, S.L. como sociedad dominante, y Azvi, S.A.U., Azvi Gestión y Servicios, S.L.U., Cointer Concesiones, S.L., Tracción Rail, S.A.U., Urbacon Levante, S.L., Cointer Energía, S.L.U., Bahía Tulús, S.L., Ispalvía, S.L.U., Manfevías, S.L.U., AZ Servicios Urbanos y Medioambiente, S.L.U., RSU Cádiz, SPV, S.L.U., Bahía Tulus Torre Bahía, S.L.U., Parking Paseo Marítimo, S.L.U. y SPV Mancomunidad SE GC, S.L. como sociedades dependientes.

### 13.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Ejercicio 2023</b>			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones continuadas	-	4.651.353	4.651.353
Impuesto sobre Sociedades	-	4.651.353	4.651.353
Operaciones continuadas y cambio de tipos impositivos	-	(39.682)	(39.682)
	-	(39.682)	(39.682)
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>			<b>4.611.671</b>
Diferencias permanentes	265.502	(13.795.649)	(13.530.147)
Diferencias temporales	7.937.656	(3.179.633)	4.758.023
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(4.160.453)</b>
<b>Ejercicio 2022</b>			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones continuadas	-	12.543.519	12.543.519
Impuesto sobre Sociedades	-	12.543.519	12.543.519
Operaciones continuadas y cambio de tipos impositivos	-	(194.334)	(194.334)
	-	(194.334)	(194.334)
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>			<b>12.349.185</b>
Diferencias permanentes	233.182	(12.633.510)	(12.400.328)
Diferencias temporales	2.127.887	(753.749)	1.374.139
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>1.322.996</b>

Durante el ejercicio se ha generado una diferencia temporal negativa en concepto de la reversión parcial (10% anual) del 30% de amortización contable no deducible a efectos fiscales en los ejercicios 2014 y 2013 un importe 16.268 euros (16.268 euros en 2022). Dicha diferencia negativa ha reducido el importe del activo por impuesto diferido en 4.067 euros (4.067 euros en 2022).

Así mismo también se ha generado una diferencia temporal positiva neta en el ejercicio por el deterioro y reversión contable registrado de créditos concedidos que no son deducibles fiscalmente por importe de 5.587.552 euros (1.832.370 euros de diferencia positiva en 2022). No se ha registrado el activo por impuesto diferido correspondiente al deterioro de créditos concedidos a sociedades del grupo incluidas en el consolidado fiscal.

Las diferencias permanentes positivas corresponden a donaciones por importe de 221.460 euros (233.132 euros en 2022). Las diferencias permanentes negativas corresponden a dividendos e intereses de préstamos participativos por importe de 14.296.867 euros (15.388.519 euros en 2022).

### **13.3 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades corriente**

La conciliación entre resultado contable antes de impuestos y el gasto por Impuesto sobre Sociedades efectivo corriente es la siguiente:

(Euros)	2023	2022
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	4.611.671	12.349.185
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 25%)	1.152.918	3.087.296
Impacto diferencias permanentes	(3.382.537)	(3.100.082)
Impacto diferencias temporarias	1.189.506	343.535
<b>Gasto / (ingreso) impositivo efectivo corriente</b>	<b>(1.040.113)</b>	<b>330.749</b>

### **13.4 Desglose del Impuesto sobre Sociedades**

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente (en euros):

(Euros)	2023	2022
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	(1.040.113)	-
Impuesto diferido:		
Regularización Impuesto de Sociedades	1.189.506	(35.992)
Otros gastos por impuesto diferido	(189.075)	(158.342)
<b>Total gasto/(ingreso) por impuesto sobre sociedades</b>	<b>(39.682)</b>	<b>(194.334)</b>

### **13.5 Activos y pasivos por impuesto diferido**

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente (en euros):

(Euros)	2022	Variaciones reflejadas en			2023
		Cuenta	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio neto	
Activos por impuesto diferido					
Activos disponibles para la venta	5.609	(1.017)	-	4.592	
Deterioro de créditos no deducibles	1.696.403	-	-	1.696.403	
Amortización contable no deducible (30%)	15.781	(4.067)	-	11.714	
Créditos por pérdidas a compensar régimen consolidación fiscal	864.868	(662.778)	-	202.090	
Límite deducibilidad de los gastos financieros	782.359	(499.834)	-	282.525	
Otros	92.253	281.795	-	374.048	
Pasivos por impuesto diferido					
Derivados de cobertura	(70.261)	-	59.068	(11.193)	
	<b>3.387.012</b>	<b>(885.901)</b>	<b>59.068</b>	<b>2.560.179</b>	

(Euros)	2021	Variaciones reflejadas en			2022
		Cuenta	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio neto	
<b>Activos por impuesto diferido</b>					
Activos disponibles para la venta	6.874	(1.265)	-	5.609	
Deterioro de créditos no deducibles	1.696.403	-	-	1.696.403	
Amortización contable no deducible (30%)	19.848	(4.067)	-	15.781	
Créditos por pérdidas a compensar régimen consolidación fiscal	864.868	-	-	864.868	
Límite deducibilidad de los gastos financieros	933.138	(150.779)	-	782.359	
Otros	51.152	41.101	-	92.253	
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>					
Derivados de cobertura	-	-	(70.261)	(70.261)	
	<b>3.572.283</b>	<b>(115.010)</b>	<b>(70.261)</b>	<b>3.387.012</b>	

### 13.6 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 y haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2018 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2019 y siguientes para los demás 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.

Con fecha 1 de marzo de 2022 se recibió comunicación de inicio de actuaciones de comprobación e investigación dirigida a la entidad GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L. N.I.F. B-91164343 como sociedad dominante del Grupo 32/06 en lo que afecta al Impuesto Sobre Sociedades y como entidad dominante del Grupo IVA 285/08 en lo que afecta al Impuesto Sobre el Valor Añadido en su condición de representante de dichos Grupos (del cual la Sociedad es parte). Los ejercicios sujetos a comprobación del Impuesto sobre Sociedades (régimen de consolidación fiscal) son 2018 y 2019. Los períodos a comprobar en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido (régimen del grupo de entidades) son febrero de 2018 a diciembre de 2019. No se esperan contingencias significativas derivadas de dicho procedimiento de comprobación.

## 14. INGRESOS Y GASTOS

### 14.1 Importe neto de la cifra de negocios

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:

(Euros)	2023	2022
Ingresos por prestación de servicios de gestión	16.852.810	11.865.746
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	548.346	543.958
Ingresos por dividendos e ingresos financieros	15.985.621	16.788.938
<b>33.386.777</b>	<b>29.198.642</b>	

#### Concentración de operaciones:

Aproximadamente, el 99% de las ventas llevadas a cabo en los ejercicios 2023 y 2022 se han realizado con sociedades del Grupo. En opinión de los Administradores de la Sociedad, estas transacciones se han efectuado en condiciones de mercado.

La Sociedad recoge, en los epígrafes "Ingresos por prestación de servicios de gestión" e "Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas ganancias adjunta por importe de 16.852.810 euros (11.865.746 euros en 2022) y 548.346 euros (543.958 euros en 2022) (Nota 7), la facturación por las labores de gestión, así como en concepto de arrendamientos de oficinas. En el ejercicio 2023 la facturación a empresas del grupo por estos dos conceptos ascendió a 17.388.601 euros (12.385.840 euros en 2022) (Nota 15.1) de un total de 17.401.156 euros (12.409.704 euros en 2022) lo que supone un 99,93% (99,81% en 2022) del importe total.

Adicionalmente, se han registrado en el epígrafe de "Ingresos por dividendos e ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas ganancias adjunta por un importe total de 15.985.621 euros (16.788.938 euros en 2022), de los que 14.508.237 euros (15.663.498 euros en 2022) se obtuvieron en concepto de dividendos recibidos de las sociedades del grupo, 14.500.000 euros de Azvi, S.A.U. (12.630.769 euros en 2022) y 8.327 euros de Conman, S.A. (13.729 euros en 2022) siendo el resto en concepto de ingresos por préstamos con empresas del grupo (Notas 8 y 15.1).

El detalle de los ingresos financieros desglosado en función de las empresas prestatarias es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Bahía Tulús, S.L.	1.028.499	738.885
Urbacon Levante, S.L.	416.974	353.104
Azvi Gestión y Servicios, S.L.	31.755	33.417
Finca La Campiñuela	156	34
<b>1.477.384</b>	<b>1.125.440</b>	

### Saldos de los contratos con clientes

El desglose de los saldos de contratos con clientes es el siguiente:

Euros	2023	2022
<b>Activos de contratos corrientes</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	26.667	5.914
Clientes, empresas del grupo y asociadas	5.724.747	730.909
Deudores varios	589.627	497.058
	<b>6.341.041</b>	<b>1.233.881</b>

El detalle de los clientes por ventas y prestación de servicios es el siguiente:

Euros	Activos de contratos corrientes	Total
<b>Ejercicio 2023</b>		
Derecho incondicionales a recibir la contraprestación	6.341.041	6.341.041
	<b>6.341.041</b>	<b>6.341.041</b>
<b>Ejercicio 2022</b>		
Derecho incondicionales a recibir la contraprestación	1.233.881	1.233.881
	<b>1.233.881</b>	<b>1.233.881</b>

### **14.2 Aprovisionamientos**

El desglose del epígrafe “Aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Compras de materiales y otras materias consumibles	43.461	85.808
Trabajos realizados por otras empresas	170.449	169.457
	<b>213.910</b>	<b>255.265</b>

La totalidad de los aprovisionamientos se han generado en el territorio nacional.

### **14.3 Otros ingresos de explotación**

La sociedad recoge en el epígrafe “Ingresos accesorios y otros de gestión corriente”, principalmente facturaciones de consumos de energía por importe de 209.145 euros (165.924 euros en 2022) que son refacturadas a otras sociedades. De dicho importe total le son repercutidas a otras sociedades del grupo 166.893 euros (183.382 euros en 2022) (Nota 15.1).

#### **14.4 Gastos de personal**

El gasto de la cuenta “Gastos de personal” del ejercicio 2023 y 2022 presenta la siguiente composición:

(Euros)	2023	2022
Sueldos y salarios	8.579.596	5.487.870
Indemnizaciones	1.505	(1.174)
Seguridad Social	918.034	735.255
Otras cargas sociales	114.349	93.913
	<b>9.613.484</b>	<b>6.315.864</b>

#### **14.5 Otros gastos de explotación**

El detalle del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Arrendamientos y cánones	487.212	468.270
Reparaciones y conservación	814.759	495.021
Servicios profesionales independientes	785.629	483.496
Transportes	-	6
Primas de seguros	391.027	295.980
Servicios bancarios y similares	3.849.914	2.714.658
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	447.548	280.895
Suministros	90.974	97.482
Otros servicios	630.200	362.926
Tributos	89.351	221.600
Otros	866	85
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	4.577.503	1.698.484
	<b>12.164.983</b>	<b>7.118.903</b>

#### **14.6 Ingresos financieros**

El desglose del epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio	875	875
Ingresos por intereses de créditos concedidos	17.826	6.168
Otros	955	912
	<b>19.656</b>	<b>7.955</b>

## 15. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Sociedad	Naturaleza de la vinculación
Azvi, S.A.U.	Empresa del grupo
Conman, S.A.	Empresa del grupo
Urbacon Levante, S.L.	Empresa del grupo
Cointer, S.L.	Empresa del grupo
Azvi Gest y Serv.,S.L.U.	Empresa del grupo
Tracción Rail, S.A.U.	Empresa del grupo
Ispalvía, S.L.U.	Empresa del grupo
Manfevías, S.L.U.	Empresa del grupo
AZ Servicios Urbanos y Medio Ambiente, S.L.U.	Empresa del grupo
Parking Paseo Marítimo, S.L.U.	Empresa del grupo
Bahía Tulús Torre Bahía, S.L.U.	Empresa del grupo
Finca La Campiñuela	Empresa del grupo
Bahía Tulús, S.L.	Empresa del grupo
Cointer Chile, S.A	Empresa del grupo
Cointer Uruguay, S.A.	Empresa del grupo
Cointer Concesiones México	Empresa del grupo
Construcciones Urales	Empresa del grupo
Urales Procesos Industriales, S.L.	Empresa del grupo
Azvi Norge, AS	Empresa del grupo

### 15.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

(Euros)	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.1)	Otros ingresos de explotación (Nota 14.3)	Otros gastos de explotación	Ingresos financieros (Nota 14.1)	Gastos financieros
<b>Ejercicio 2023</b>					
Azvi, S.A.U.	15.903.155	123.123	(3.067.863)	-	(1.703.478)
Conman, S.A.	14.237	-	-	-	-
Urbacon Levante, S.L.	2.000	-	-	416.974	-
Cointer, S.L.	98.844	19.148	(928.201)	-	(1.557.646)
Azvi Gest y Serv.,S.L.U.	-	-	-	31.755	-
Tracción Rail, S.A.U.	140.043	8.347	-	-	-
Ispalvía, S.L.U.	85.246	4.678	-	-	-
Manfevías, S.L.U.	34.421	-	-	-	-
AZ Servicios Urbanos y Medio Ambiente, S.L.L	210.570	8.844	-	-	-
Parking Paseo Marítimo, S.L.U.	8.825	-	-	-	-
Bahía Tulús Torre Bahía, S.L.U.	2.500	-	-	-	-
Finca La Campiñuela	21.413	-	-	156	-
Bahía Tulús, S.L.	2.242.259	200	-	1.028.499	-
Cointer Chile, S.A	45.060	40	-	-	-
Cointer Uruguay, S.A	335.832	-	-	-	-
Cointer Concesiones México	11.643.955	473	-	-	-
Urales Procesos Industriales, S.L.	1.029.100	100	-	-	-
Modeinsa,S.A	-	1.940	-	-	-
Azvi Norge, AS	79.378	-	-	-	-
	<b>31.896.838</b>	<b>166.893</b>	<b>(3.996.064)</b>	<b>1.477.384</b>	<b>(3.261.124)</b>

(Euros)	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.1)	Otros ingresos de explotación (Nota 14.3)	Otros gastos de explotación	Ingresos financieros (Nota 14.1)	Gastos financieros
<b>Ejercicio 2022</b>					
Azvi, S.A.U.	14.764.776	152.443	(2.693.629)	-	(613.342)
Conman, S.A.	18.729	-	-	-	-
Urbacon Levante, S.L.	1.000	-	-	353.104	-
Cointer, S.L.	3.071.126	17.556	(53.526)	-	(790.282)
Azvi Gest y Serv.,S.L.U.	-	-	-	33.417	-
Tracción Rail, S.A.U.	108.258	5.172	-	-	-
Ispalvía, S.L.U.	65.514	1.180	-	-	-
Manfevías, S.L.U.	13.193	116	-	-	-
AZ Servicios Urbanos y Medio Ambiente, S.L.L	226.949	6.915	-	-	-
Parking Paseo Marítimo, S.L.U.	9.844	-	-	-	-
Bahía Tulús Torre Bahía, S.L.U.	119.182	-	-	-	-
Finca La Campiñuela	2.000	-	-	34	-
Bahía Tulús, S.L.	-	-	-	738.885	-
Cointer Chile, S.A	3.479.671	-	-	-	-
Cointer Uruguay, S.A	29.386	-	-	-	-
Cointer Concesiones México	380.546	-	-	-	-
Construcciones Urales	4.845.957	-	-	-	-
Urales Procesos Industriales, S.L.	485.501	-	-	-	-
Modeinsa,S.A	39.000	-	-	-	-
Azvi Norge, AS	388.707	-	-	-	-
Altus Construction, Inc	-	-	(3.679)	-	-
	<b>28.049.339</b>	<b>183.382</b>	<b>(2.750.834)</b>	<b>1.125.440</b>	<b>(1.403.624)</b>

## 15.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Deudores			Acreedores			Neto
	Largo plazo Financieros (Nota 8)	Corto plazo Financieros (Nota 8)	Comerciales (Nota 8)	Corto plazo Financieros (Nota 12)	Comerciales (Nota 12)	Largo plazo Financieros (Nota 12)	
<b>Ejercicio 2023</b>							
Azvi, S.A.	-	4.789.769	216.005	(15.028.721)	(15.766)	(20.032.646)	(30.071.359)
Cointer Concesiones, S.L.	-	185.044	487	(16.261.396)	-	(7.518.341)	(23.594.206)
Tracción Rail, S.L.	-	365.480	4.443	-	-	-	369.923
Bahía Tulús, S.L. (**)	-	7.690.920	-	(760.388)	-	-	6.930.532
Bahía Tulus Torre Bahía, S.L.U.	-	-	-	(268.129)	-	-	(268.129)
Ispalvía, S.L.	-	70.076	2.471	-	-	-	72.547
Cointer Energía, S.L.	-	36.794	-	-	-	-	36.794
Urbacon Levante, S.L. (**)	-	1.307.613	-	(163.584)	-	-	1.144.029
Azvi Gestión y Servicios, S.L. (**)	-	-	-	(110.172)	-	-	(110.172)
AZ Servicios Urbanos y M. Ambiente, S.L.U.	-	27.241	2.498	(264.905)	-	-	(235.166)
Manfewas, S.L.	-	100.762	-	-	-	-	100.762
Finca la Campiñuela, S.L.	-	5.166	-	-	-	-	5.166
Parking Paseo Marítimo S.L.U	-	119	-	-	-	-	119
Azvi Norge, AS	-	-	19.027	-	-	-	19.027
Construcciones Urales, S.A. de C.V.	-	-	5.163.852	-	-	-	5.163.852
Construc. Urales Procesos Industriales, S.A. de C.V.	-	-	624.650	-	-	-	624.650
Cointer Chile, S.A	-	-	(334.416)	-	-	-	(334.416)
Otros	-	-	25.730	(13.053)	-	-	12.677
	-	<b>14.578.984</b>	<b>5.724.747</b>	<b>(32.870.348)</b>	<b>(15.766)</b>	<b>(27.550.987)</b>	<b>(40.133.370)</b>
<b>Ejercicio 2022</b>							
Azvi, S.A.	-	2.025.974	284.319	(12.488.513)	(637.385)	(15.000.000)	(25.815.605)
Cointer Concesiones, S.L.	-	24.261	3.084	(15.225.043)	196.991	(12.240.877)	(27.241.584)
Conman S.A.	-	-	3.025	-	-	-	3.025
Tracción Rail, S.L.	-	299.633	46.523	-	-	-	346.156
Bahía Tulús, S.L. (**)	1.320.523	9.026.017	129.211	(280.647)	-	-	10.195.104
Ispalvía, S.L.	-	75.157	(6.065)	-	-	-	69.092
Cointer Energía, S.L.	-	120.868	-	-	-	-	120.868
Urbacon Levante, S.L. (**)	64.390	1.736.009	605	(79.533)	-	-	1.721.471
Azvi Gestión y Servicios, S.L. (**)	-	-	-	(89.861)	-	-	(89.861)
AZ Servicios Urbanos y M. Ambiente, S.L.U.	-	17.901	(76.485)	(240.074)	-	-	(298.658)
Manfewas, S.L.	-	19.045	4.949	-	-	-	23.994
Finca la Campiñuela, S.L.	-	2.028	1.210	-	-	-	3.238
Parking Paseo Marítimo S.L.U	-	14.576	-	-	-	-	14.576
Azvi Norge, AS	-	-	339.691	-	-	-	339.691
Otros	-	-	842	(17)	-	-	825
	<b>1.384.913</b>	<b>13.361.469</b>	<b>730.909</b>	<b>(28.403.688)</b>	<b>(440.394)</b>	<b>(27.240.877)</b>	<b>(40.607.668)</b>

(\*\*) Los préstamos a largo plazo se incluyen neto de deterioro.

Los saldos deudores con partes vinculadas han sido descritos en la Nota 8.

Con fecha 1 de julio de 2009 Azvi, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad, cuyo importe adeudado a 31 de diciembre de 2023 asciende a 35.032.646 euros (27.488.513 euros en 2022). Dicho préstamo tenía un vencimiento fijado el 31 de diciembre de 2023, y llegada la fecha, se firmó una renovación, estableciendo como nueva fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2024 para un importe de 15.000.000 euros, siendo el resto con vencimiento el 31 de diciembre de 2025. Así mismo este préstamo devenga un interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 3%.

Con fecha 29 de diciembre de 2015 Cointer Concesiones, S.L. concedió un préstamo a la Sociedad, cuyo importe adeudado a 31 de diciembre de 2023 asciende a 22.530.833 euros. (27.253.369 euros en 2022). Este préstamo devenga un interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 3%.

El importe de los intereses devengados por este préstamo en el ejercicio 2023 ha ascendido a 1.703.478 euros (613.342 euros en 2022) (Nota 15.1).

El resto de los saldos de deudas financieras corresponden principalmente a las deudas que la Sociedad mantiene con otras empresas del grupo por la consolidación fiscal de IVA e Impuesto de Sociedades.

### **15.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección**

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2023 y 2022 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Grupo de Empresas Azvi, S.L., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

(Euros)	2023	2022
Alta Dirección	<b>1.943.075</b>	<b>969.641</b>
Sueldos y salarios	1.894.748	962.183
Retribuciones en especie	5.692	-
Dietas	42.635	4.895
Otros	-	2.563
Consejo de Administración	<b>3.670.508</b>	<b>2.356.991</b>
Sueldos y salarios	771.317	336.947
Retribuciones en especie	2.214	-
Dietas Consejo	946.068	942.906
Dietas Consejo Familia	334.320	325.056
Retribución Admon.Bº	381.081	78.168
Dividendos	1.235.508	673.914
	<b>5.613.583</b>	<b>3.326.632</b>

La Sociedad tiene registrado un pasivo al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 por importe de 20.631 euros y 19.098 euros (Nota 12.1) respectivamente en concepto de deudas con administradores y directivos.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2023 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores para cobertura de posibles daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 64.890 euros (85.130 euros en 2022).

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto 31/2014 de 3 de diciembre de 2014, en vigor desde el 24/12/2014, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades, los miembros del Consejo de Administración o personas vinculadas a los mismos, no han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad ni han realizado ni realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad así como otros conflictos de intereses, excepto por los siguientes aspectos:

	Sociedad	Actividad	Participación en el capital social (%)	Cargo/Funciones
SELEGAN, S.L. (D. Bernardo Contreras Ramos)	VIGU, S.L.	Construcción, adquisición y promoción de inmuebles para su explotación	16,641	Consejero (D. Bernardo Contreras Ramos)
	VIGUSEL, S.L.	Promoción Inmobiliaria	50	Consejero
	PROHERCON 2004, S.L.	Promoción Inmobiliaria	14,286	Consejero
	CONMAN, S.A.	Construcción, explotación de terrenos y promoción inmobiliaria	-	Consejero (D. Bernardo Contreras Ramos)
DICONRA, S.L. (D. Dionisio Contreras Ramos)	CONMAN, S.A.	Explotación de terrenos y construcción	-	Consejero - Secretario (D. Dionisio Contreras Ramos)
	VIGU, S.L.	Construcción, promoción	16,666	Consejero (D. Dionisio Contreras Ramos)
	VIGUSEL, S.L.	Promoción inmobiliaria	-	Consejero (D. Dionisio Contreras Ramos)
	PROHERCON 2004, S.L.	Promoción inmobiliaria	14,28 (D. Dionisio Contreras Ramos)	Consejero - Secretario (D. Dionisio Contreras Ramos)
	EXPLORACIONES AGRICOLAS CANILLAS, S.L.U.	Compra, construcción, promoción, venta y arrendamiento de inmuebles y terrenos	100	Administrador Único
MORAJUIS, S.L. (Dña. Isabel Contreras Guyard)	VIGU, S.L.	Construcción, promoción	16,666	-
	BAHIA TULUS, S.L.	Promoción bienes inmuebles	8,51	-
	PROHERCON 2004, S.L.	Promoción inmobiliaria	14,286	Consejero
2JY3M, S.L. (Dña. María Contreras Campos)	VIGU, S.L.	Construcción, promoción	16,666	-
	VIGUSEL, S.L.	Promoción inmobiliaria	-	-
	ALACENA DEL GOURMET, S.L.	Compraventa, promoción y arrendamiento de fincas para cualquier forma de explotación	100	-
D. Manuel Contreras Caro	AZVI, S.A.U.	Gestión, promoción y construcción	-	Administrador Solidario
	COINTER CONCESIONES, S.L.	Gestión, adquisición y promoción de toda clase de bienes inmuebles	-	Administrador Solidario
	CONTER ENERGIA ENERGÍA, S.L.U.	Promoción y explotación de todo tipo de inmuebles	-	Administrador Solidario
	AZVI GESTIÓN Y SERVICIOS, S.L.U.	Gestión y promoción urbanística	-	Administrador Solidario
	BAHIA TULUS TORRE BAHIA, S.L.U.	Gestión y promoción urbanística	-	Administrador Solidario
	AZ SERVICIOS URBANOS Y MEDIOAMBIENTE, S.L.U.	Gestión, adquisición y promoción de toda clase de bienes inmuebles	-	Administrador Solidario
	ALTOS DE JABALCÚZ INVERSIONES, S.L.	Promoción bienes inmuebles	70,261	-
	BAHIA TULUS, S.L.	Promociones inmobiliarias	-	Administrador Solidario
	SANTICHE, S.L.	Sector inmobiliario	8,93	Secretario
	ISPALVIA, S.L.U.	Construcción y adquisición de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento y otras formas	-	Administrador Solidario
SANTICHE, S.L. (Dña. María José Contreras Caro)	VIGU, S.L.	Construcción, promoción	16,666	-
	BAHIA TULUS, S.L.	Promoción bienes inmuebles	8,51	-
	PROHERCON 2004, S.L.	Promoción inmobiliaria	14,286	Consejero

## 16. OTRA INFORMACIÓN

### 16.1 Personal

El detalle de personas empleadas por la Sociedad distribuida por categorías y sexo es el siguiente:

	Número medio de personas empleadas en el ejercicio			Número de personas empleadas al final del ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>Ejercicio 2023</b>					
Directivo	2	-	2	2	-
Técnico titulado	30	19	49	49	-
Administrativos	13	4	17	17	-
Operarios	2	-	2	2	-
	<b>47</b>	<b>23</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>-</b>
<b>Ejercicio 2022</b>					
Directivo	2	-	2	2	-
Técnico titulado	27	15	42	42	-
Administrativos	11	4	15	15	-
Operarios	1	-	1	1	-
	<b>41</b>	<b>19</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>-</b>

A 31 de diciembre de 2023 el número de trabajadores con discapacidad superior al 33% es de 0 trabajadores (0 trabajador a 31 de diciembre de 2022).

Al 31 de diciembre de 2023 el Consejo de Administración está formado por 8 hombres y 2 mujeres (8 hombres y 2 mujer en 2022).

## 16.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Euros)	2023	2022
Auditoría de Cuentas Anuales	8.100	6.109
Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas	22.600	22.089
Otros servicios	-	2.112
	<b>30.700</b>	<b>30.310</b>

## 17. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad a la fecha de cierre, la sociedad, al amparo del registro de un programa de emisión de pagarés en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) con un saldo vivo máximo en cada momento de hasta 50 millones de euros, programa vinculado a la sostenibilidad del Grupo, ha lanzado el primer marco de emisión que se ha cerrado con la adjudicación de pagarés por un importe total de 10,4 millones de euros con vencimientos a 1,3 y 6 meses.

## **GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L.**

### **Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

#### **Exposición fiel sobre la evolución de los negocios y situación de la Sociedad**

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha alcanzado una cifra de negocios de 33,4 millones €, lo que supone un aumento de las misma con respecto al ejercicio anterior (14%). Los resultados de explotación del ejercicio han disminuido en un 36%, respecto a los del ejercicio anterior, todo ello, debido a un incremento más que proporcional de los gastos de explotación respecto a los ingresos. Los Resultados antes y después de impuesto, debido a lo anteriormente comentado, y al aumento de los gastos financieros, han disminuido respecto al ejercicio precedente.

No obstante, al ser una sociedad holding sus parámetros individuales no serían un buen indicador sobre la evolución del negocio, nos remitimos para ello al Informe de Gestión Consolidado.

#### **Acontecimientos posteriores al cierre**

Con posterioridad a la fecha de cierre, la sociedad, al amparo del registro de un programa de emisión de pagarés en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) con un saldo vivo máximo en cada momento de hasta 50 millones de €, programa vinculado a la sostenibilidad del Grupo, ha lanzado el primer marco de emisión que se ha cerrado con la adjudicación de pagarés por un importe total de 10,4 millones de € con vencimientos a 1,3 y 6 meses.

#### **Evolución previsible de la Sociedad**

Se espera que la Sociedad mantenga una evolución igual o más positiva, respecto al pasado ejercicio. No obstante, mientras se mantenga algunos conflictos internacionales y económico (coste de las materias primas, inflación, etc.), la actividad económica general seguirá rodeada de incertidumbres, que redundarán sin duda en la actividad de los negocios que dependen del grupo.

La Sociedad al ser la matriz de un Grupo de empresas (Grupo Azvi), sigue actuando como empresa Holding, gestionando las participaciones de las sociedades del Grupo y participando en la toma de decisiones estratégicas y cumplimiento de objetivos del mismo. Además de prestar distintos servicios de apoyo corporativo a las sociedades que forman dicho Grupo. Por todo ello, la evolución de la misma depende de la evolución del Grupo expresándose ésta en el Informe de Gestión consolidado del Grupo.

#### **Actividades de la Sociedad en diversas materias**

##### Actividades en investigación, desarrollo e innovación (I+D+i).

Es llevada a cabo a través de la sociedad del grupo AZVI, S.A., quedando reflejadas estas actividades en el Informe de Gestión de dicha sociedad.

##### Responsabilidad Social Corporativa.

Por otro lado, en materia de RSC, Grupo Azvi es una empresa socialmente responsable cuyas prácticas se definen con el fin de:

- Procurar un modelo de negocio responsable y sostenible, con una reputación intachable, que, a medio y largo plazo, genere valor, rentabilidad y competitividad, contribuyendo al progreso de la sociedad y generando confianza en los Grupos de Interés.

- Promover una estrategia corporativa basada en el respeto por la ética, la integridad, la transparencia y la profesionalidad, y en todos aquéllos principios que establece el Código Ético de Grupo Azvi.
- Fomentar una cultura empresarial responsable con el cumplimiento de la legalidad vigente, con el control y la gestión de los riesgos y el control interno de los estados financieros.
- Mantener un Círculo de Valor sostenible para todos los Grupos de Interés con la máxima calidad, seguridad e innovación, sobre la base de la mejora continua de los procesos y actividades, y con una clara vocación de servicio.

### **Asociaciones**

Grupo Azvi y Azvi forman parte de distintas organizaciones y asociaciones empresariales, profesionales, sociales y culturales nacionales e internacionales, así como de grupos de trabajo y foros.

#### **Grupo Azvi**

- Corporación Tecnológica de Andalucía (CTA).
- Asociación Andaluza de la Empresa Familiar (AAEF).
- Cátedra Mujer, Empresa y Sociedad del Instituto Internacional San Telmo.
- Cámara de Oficial Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Sevilla.
- Club Cámara Antares.
- Asociación para el Progreso de la Dirección (APD).
- Asociación de Profesionales Directivos de Comunicación (DIRCOM).
- Real Club de Enganches de Andalucía.
- Fundación Chile-España.
- Nueva Economía Fórum. Círculo de Confianza.

#### **Azvi**

- Asociación Nacional de Constructores Independientes (ANCI).
- Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras (ACEX).
- Asociación Española de la Carretera (AEC).
- Asociación Ferroviaria Española (MAFEX).
- Railway Innovation Hub (RIH).
- Centro de Tecnologías Ferroviarias de Adif.
- Fundación de los Ferrocarriles Españoles.
- Plataforma Tecnológica Española de la Construcción (PTEC).
- Plataforma Tecnológica Ferroviaria Española.
- Consejo Asesor para la Certificación de Empresas Constructoras de AENOR (Vocal Plenario).
- Consejo Empresarial Alianza por Iberoamérica (CEAPI). Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.
- Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA).
- Círculo de Empresarios del Sur de España (CESUR).
- Asociación Empresarial Sevillana de Constructores y Promotores de Obras (GAESCO).
- Asociación de Abastecimientos de Agua y Saneamientos de Andalucía (ASA Andalucía).
- Fundación HABITEC, Centro de Tecnologías, Energías y Construcción para el Habitat.
- Asociación Madrid, capital mundial de la ingeniería, construcción y arquitectura (MWCC)Asociación de Empresas de la Construcción de Madrid (AECOM).
- Cámara de Contratistas de la Comunidad Valenciana.
- Cámara Oficial de Contratistas de Obras de Cataluña (CCOC).
- Cámara de Comercio de Italia.

#### **Ispalvia**

- Asociación de Energías Renovables de Andalucía (CLANER).

### Patrocinios

Grupo Azvi y sus distintas empresas, desarrolla distintas acciones de patrocinio y colaboración, respaldando la celebración de foros y encuentros empresariales, económicos, políticos, sociales y culturales que redunden en beneficio de la sociedad y quienes la componen.

En 2020, dada la situación de pandemia provocada por el Covid-19, muchos eventos no pudieron ser celebrados como habitualmente se celebraban. En algunos casos fueron suspendidos y en otros se celebraron on line.

#### Grupo Azvi

- Cátedra Mujer, Empresa y Sociedad del Instituto Internacional San Telmo.
- Convenio de Colaboración con ABC.
- Convenio de Colaboración con Grupo Joly.
- Desayunos La Mirada Económica de La Voz de Cádiz.

#### Azvi

- Sputnik.
- Foro Andalucía-Madrid "Ciclo Directivos Líderes". Andalucía Económica.
- Foro Gaesco.
- Desayuno empresarial junto con la Cámara de Comercio, Rogelio Velasco, Consejero de Economía. Hotel Alfonso XIII.
- Foro Cointer.
- Premios PEC – CESUR,
- III Premios Andalucía Capital. Onda Cero.
- XXV aniversario FAME / Premios Fame.

#### Acción social de la Fundación Grupo Azvi:

La Fundación Grupo Azvi viene trabajando desde hace 13 años a partir del diseño, implementación y evaluación de programas propios y en colaboración con otras entidades del Tercer Sector que comparten su misión fundacional orientada, principalmente, a la promoción y protección de los derechos de la infancia y de la mujer en situación de vulnerabilidad social.

En este sentido, las diferentes líneas de intervención que vertebran su plan de actuación contemplan el trabajo con menores en situación de protección social, tanto en España como en algunos países donde tiene presencia Grupo Azvi – actualmente en Uruguay, Chile y México-, a través de una intervención sistemática y focalizada en la asistencia psicoeducativa, la formación para la integración sociolaboral de jóvenes, la prevención de conductas de riesgo, la educación en valores, el diseño de proyectos de vida y la lucha contra las adicciones. Estos programas dan apoyo a menores residentes en hogares de protección, a niños provenientes de familias desestructuradas y/o en situación de vulnerabilidad social, a niños enfermos, a jóvenes en situación de adicción y/o desempleo y a mujeres que necesitan apoyo para superar traumáticas experiencias vitales.

La **misión** de la Fundación Grupo Azvi es promover la inclusión social de los colectivos más vulnerables haciendo principal hincapié en la infancia y su entorno, tanto en nuestro país como en los países donde está presente Grupo Azvi. Su **objetivo** es contribuir al desarrollo social integral a partir del diseño de proyectos propios y el trabajo coordinado con otras entidades no lucrativas que comparten su misión fundacional. Y sus **valores** se basan en el trabajo por la justicia social buscando la profesionalidad, la promoción de la solidaridad, el respeto y la inclusión.

A partir del desarrollo de sus programas, la Fundación Grupo Azvi busca contribuir a la prevención de las causas que generan la exclusión a partir del cambio de actitudes y comportamientos adquiridos hacia otros que promuevan la potenciación de las capacidades individuales, la empatía, la solidaridad y la construcción de una sociedad libre de violencia.

Entre sus líneas de intervención también se contempla la sensibilización social a través de Espacio de Encuentro, el programa solidario de Cadena Ser Andalucía y el ciclo de Encuentros formativos para padres, madres y educadores. Asimismo, en 2023 se desarrolló el programa Proyéctate, una iniciativa de mentoría e inserción sociolaboral que obtuvo muy buenos resultados de empleo para jóvenes, acordes a su formación profesional. Siguiendo esta intención de fomentar la inserción sociolaboral, la Fundación Grupo Azvi auspició un acuerdo de colaboración entre Tracción Rail y el centro de formación ADA-Instituto Tecnológico Superior, para el desarrollo de cursos de formación en el ámbito ferroviario que prevén la formación de nuevos maquinistas, así como la actualización y reciclaje de recursos humanos de Tracción Rail.

En 2023 los 19 programas de intervención social, tanto en España como en el exterior (Chile, Uruguay y México) llegaron a 822 beneficiarios, personas en situación de vulnerabilidad, especialmente niños y adolescentes. Entre dichos beneficiarios también se cuentan 30 entidades del Tercer Sector con sus respectivos usuarios directos, además de los 120.00 oyentes del programa Espacio de Encuentro (Cadena Ser Andalucía), y las personas que han visualizado los videos de los Encuentros Formativos para Padres, Madres y Educadores colgados en el canal You Tube de la Fundación Grupo Azvi que cuenta con 678 suscriptores y 58.500 visualizaciones.

## **PROGRAMAS EN ESPAÑA**

### **Programas en España pro infancia y de desarrollo social:**

1. **Arco Iris.** Programa infanto-juvenil desarrollado con la Fundación Sevilla Acoge en el barrio sevillano de La Macarena. Usuarios: 120
2. **Darse cuenta.** Programa realizado con la colaboración de la Asociación Intégrate en el Centro Penitenciario Sevilla 1. Usuarios: 25
3. **Segunda oportunidad.** Programa infanto-juvenil desarrollado con la Asociación por el Derecho a Estudiar en los barrios sevillanos de Torreblanca, Tres Barrios y La Macarena. Usuarios: 45
4. **CRECER.** Programa infanto-juvenil para menores en situación de protección desarrollado con la asociación Paz y Bien en Alcalá de Guadaíra, Sevilla. Usuarios: 45
5. **Proyéctate.** Programa de mentoría e inserción sociolaboral para jóvenes. Usuarios: 10
6. **Programa de prácticas universitarias.** Desarrollado con la UNED para estudiantes del grado de Educación Social. Usuarios: 2
7. **Programa de becas formación ferroviaria.** Desarrollado con ADA-Instituto Técnico Superior. Usuarios: 5
- 8.

### **Programas de sensibilización social:**

9. **Programa de sensibilización social a través de la radio.** Programa Espacio de encuentro. Cadena SER Andalucía. Usuarios: 120.000 oyentes
10. **Encuentros formativos para padres, madres y educadores.** Modalidad on line. Usuarios: 676 (Suscriptores Canal You Tube Fundación Grupo Azvi).
11. **Reconocimiento Público Fundación Grupo Azvi a la intervención social.** Usuarios: 1 por año.

**Programas orientados a la plantilla profesional de Grupo Azvi:**

12. **Concurso de Dibujo Infantil Fundación Grupo Azvi.** Usuarios: 200
13. **Misa por el Venerable Fernando de Contreras (Catedral de Sevilla).** Usuarios: 75
14. **Programa para Adultos Mayores.** Usuarios: 2
15. **Programa de apoyo a hijos de empleados de Grupo Azvi.** Usuarios: 2

**Colaboraciones con Entidades del Tercer Sector.**

16. **Programa de colaboraciones.** En 2023 colaboramos con 30 entidades en el ámbito de la protección de la infancia, la rehabilitación de adicciones, la lucha contra la pobreza, la investigación contra el cáncer y el apoyo a asociaciones de padres con niños en tratamiento oncológico. Usuarios directos: 30 entidades.

17.

Durante 2023 se colaboró con las siguientes entidades para la financiación de programas de desarrollo local y cooperación internacional

1. Asociación Anclaje
2. Asociación Amigos de la Universidad de Navarra
3. ANDEX (Asociación de Padres de Niños en Tratamiento Oncológico)
4. ADAE (Asociación por el Derecho a Estudiar)
5. AECC (Asociación Española Contra el Cáncer)
6. AFA (Asociaciones y Fundaciones Andaluzas)
7. Asociación Maruja Vilches con el Polígono Sur
8. Autismo Sevilla
9. Club de Fútbol Ciudad de Alcalá
10. Cáritas Diocesana Sevilla
11. Comunidad Salesiana Bartolomé Blanco
12. Convento madre de Dios
13. Fundación Padre Leonardo Castillo Costaleros para un Cristo Vivo
14. Fundación Banco de Alimentos de Sevilla
15. Fundación CESS Proyecto Hombre
16. Fundación Chile España
17. Fundación Diocesana de Enseñanza Victoria Díez
18. Fundación Princesa de Asturias
19. Médicos sin Fronteras
20. Fundación PRODEAN
21. Real Club de Enganches de Andalucía
22. AXIO (Asociación Xerezana de Investigación Oncológica)
23. Asociación Hermanamiento de los Pueblos del Mundo
24. ALCER Giralda
25. Fundación Hospitalaria Orden de Malta
26. Unión Cívica del Sur de España
27. Sociedad Española de Hematología y Oncología Pediátrica
28. Hermandad Amigos del Benemérito Cuerpo de la Guardia Civil
29. Universidad Pablo de Olavide

**PROGRAMAS EN EL EXTERIOR (Chile, México y Uruguay)**

18. **Avanza.** Programa de becas universitarias para jóvenes residentes en casas de acogida. Los Andes. Chile. Usuarios: 5

Asimismo, actualmente se está trabajando en la región de Los lagos, (Sur de Chile) en la construcción de un centro de formación en oficios para menores que actualmente residen en hogares de protección. Este proyecto se está llevando a cabo en coordinación con la ONG local Cambiando destinos.

19. **En camino.** Programa de apoyo psicoeducativo para menores en situación de protección en el hogar infantil Albergue Esperanza. Tapachula. México. Usuarios: 45
20. **Programa de rehabilitación de adicciones.** Comunidad terapéutica Femenina Bethania. Progreso. Uruguay. Usuarios: 35

### **VOLUNTARIADO CORPORATIVO**

21. **Programa de voluntariado corporativo.** Programa realizado con la colaboración de empleados de Grupo Azvi de COINTER México, Uruguay y Chile. Usuarios: 170

En 2023 también se comenzó a trabajar en la construcción de un centro social en el asentamiento rural ubicado en la localidad de Villa Villarejo, perteneciente al municipio de Canelones, Uruguay, cuya inauguración se prevé para 2024. Dicho inmueble será destinado a actividades comunitarias como formación parental, primeros auxilios, celebración de eventos comunitarios, sesiones de estimulación precoz y apoyo pedagógico para niños, charlas de prevención de conductas de riesgo, etc.

### **Acciones propias**

Las Sociedad no posee en la actualidad, ni al cierre del ejercicio 2023, acciones propias.

### **Uso de instrumentos financieros**

La sociedad, dentro de su estrategia de cobertura de riesgos de tipo de interés, formalizó en el año 2022 una operación de cobertura, mediante la contratación de un derivado financiero, en concreto un CAP, con fecha de inicio junio de 2022, por el que a cambio de una prima, la sociedad, por un periodo de dos años, se protege de las subidas potenciales del Euribor por el 50% del saldo vivo de la Financiación Sindicalizada. De esta forma se establece un tipo máximo del Euribor 6 meses del 1,5%, generándose liquidaciones a favor de la sociedad, en el caso de que el Euribor en cada fecha de fijación del mismo, supere ese valor de referencia, a aplicar sobre el importe nominal cubierto en cada periodo de liquidación y por la diferencia entre el valor del Euribor 6 meses y el tipo pactado del 1,5%.

### **Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito a 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2023	2022
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (*)	-	1.384.913
Inversiones financieras a largo plazo (*)	1.118.714	3.277.108
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.995.067	1.244.917
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	14.578.984	13.361.469
Inversiones financieras a corto plazo	1.206.374	37.481
Efectivo y otros activos equivalentes	693.505	774.076
	<b>24.592.644</b>	<b>20.079.964</b>

(\*) Sin considerar la parte correspondiente a instrumentos de patrimonio.

Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

Riesgo de liquidez:

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 su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 12 de las cuentas anuales.

Esta disponibilidad de financiación permite cubrir suficientemente tanto las operaciones como los compromisos de inversión del próximo ejercicio.

Riesgo de mercado (Incluye tipo de interés y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. En 2022, para mitigar el efecto de la subida de los tipos de interés en el ejercicio 2022 y previsible en el 2023, la Sociedad ha estimado necesario contratar instrumentos de cobertura.

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
A largo plazo		
Derivados de cobertura	146.573	382.844
	<b>146.573</b>	<b>382.844</b>

El detalle de los derivados que tiene la Sociedad al 31 de diciembre es el siguiente:

Instrumento derivado	Moneda	Nacional	Valor razonable
<b>Ejercicio 2023</b>			
CAP Caixabank	EUR	8.403.857	73.317
CAP Santander	EUR	8.403.857	73.256
		<b>146.573</b>	

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

Tal y como se detalla en la Nota 12 de las cuentas anuales, la información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2023	2022
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	24	23
Ratio de operaciones pagadas	36	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	19	17
<b>(Miles de euros)</b>		
Total pagos realizados	3.707.463	6.209.285
Total pagos pendientes	1.673.607	1.027.426
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	3.531.748	5.953.109
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	95%	96%
<b>(Número de facturas)</b>		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.609	1.337
Porcentaje sobre el total de facturas	95%	90%

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023, que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de Cambios en el patrimonio neto, el Estado de flujos de efectivo y la memoria así como el informe de gestión del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023 de GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L., que se contienen en el presente documento, han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L., en sesión de 28 de marzo de 2024 y se firman, a continuación, de conformidad por dichos Administradores, en cumplimiento del Artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital.

En Sevilla, a 28 de marzo de 2024

D. Manuel Contreras Caro  
Presidente

Altos de Jabalcuz Inversiones, S.L.  
(Representante Dña. Silvia Otero Moreno)  
Vocal

DICONRA, S.L. (Representante D. Dionisio  
Contreras Ramos)  
Vocal

2JY3M, S.L (Representante Dña. María  
Contreras Campos)  
Vocal

D. Adolfo Jesús Díaz-Ambrona  
Medrano  
Vocal

ALFIL ABOGADOS Y CONSULTORES, S.L.  
(Representante D. Juan María González Mejías)  
Vocal

D. Vicente Alarcon Manjon-Cabeza  
Secretario no consejero

SANTICHE, S.L. (Representante Dña. María  
Jose Contreras Caro)  
Vocal

SELEGAN, S.L. (Representante D. Bernardo  
Contreras Ramos)  
Vocal

MORAJUIS, S.L. (Representante D. Isabel  
Contreras Guyard) Vocal

Vara Baculum, S.L. (Representante  
D. Agustín Vidal-Aragon de Olives)  
Vocal

D. Francisco de Borja Rodríguez García  
Vicesecretario no consejero

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente

GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2024



The better the question.  
The better the answer.  
The better the world works.



Shape the future  
with confidence



**Shape the future  
with confidence**

Ernst & Young, S.L.  
Torre Sevilla  
Calle Gonzalo Jiménez de Quesada, 2 - Plt 8  
41092 Sevilla

Tel: 954 238 711  
Fax: 954 239 437  
ey.com

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual 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 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### Valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas

Descripción	<p>La Sociedad tiene registradas, a 31 de diciembre de 2024, en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo - Instrumentos de patrimonio" del balance integrante de las cuentas anuales adjuntas, inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas por valor neto contable de 122.639.796 euros, que representa el 76% del total Activo.</p> <p>La Dirección de la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, la existencia de indicios de deterioro y efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable.</p> <p>Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a que la determinación del importe recuperable de las mencionadas inversiones requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios significativos por parte de la Dirección de la Sociedad para el establecimiento de las hipótesis consideradas en relación con dichas estimaciones, así como a la relevancia de los importes involucrados.</p> <p>La información relativa a las normas de valoración aplicadas y los desgloses correspondientes se encuentra recogida en las Notas 4.5 y 8 de la memoria integrante de las cuentas anuales adjuntas.</p>
Nuestra respuesta	<p>En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas.</li><li>▶ Evaluación del análisis de los indicadores de deterioro de valor de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas realizado por la Dirección de la Sociedad.</li><li>▶ Revisión de los modelos utilizados por la Dirección de la Sociedad, en aquellas inversiones con indicios de deterioro, para la determinación del importe recuperable, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, la coherencia matemática del modelo, y la razonabilidad de los flujos de caja proyectados y las tasas de descuento y de crecimiento a largo plazo. En la realización de nuestra revisión hemos mantenido entrevistas con los responsables de la elaboración de los modelos y utilizado fuentes externas reconocidas y otra información disponible para el contraste de datos empleados, como son los planes de negocio aprobados por los órganos de gobierno de la Sociedad.</li><li>▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.</li></ul>

*Recuperabilidad de los activos por impuesto diferido*

Descripción	Tal y como se indica en la Nota 13.1 de la memoria integrante de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo cabecera del grupo fiscal, y tiene registrados en el balance a 31 de diciembre de 2024 activos por impuesto diferido por importe de 2.452.218 euros correspondientes a bases imponibles negativas y deducciones fiscales generados en ejercicios anteriores, así como a diferencias temporarias.  De acuerdo con la política contable que se detalla en la Nota 4.7 de la memoria integrante de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad registra los activos por impuesto diferido en la medida en que resulte probable que disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.  La evaluación realizada por la Dirección de la Sociedad para determinar el valor recuperable de estos activos conlleva la aplicación de juicios significativos en relación con las estimaciones de ganancias fiscales futuras realizadas sobre la base de proyecciones financieras según sus planes de negocio, considerando la normativa fiscal y contable aplicable.  Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la complejidad de los juicios inherentes a la proyección de la evolución del negocio realizados por la Dirección de la Sociedad para la estimación de las ganancias fiscales futuras, así como a la significatividad del importe involucrado.
Nuestra respuesta	En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes: <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para el análisis de la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.</li><li>▶ Evaluación de la razonabilidad de las hipótesis clave consideradas por la Dirección de la Sociedad para la estimación del plazo de recuperación de los activos por impuesto diferido, centrando dicha evaluación en las hipótesis económicas, financieras y fiscales utilizadas para estimar las ganancias fiscales futuras en base a presupuestos, evolución del negocio y experiencia histórica.</li><li>▶ Evaluación, en colaboración con nuestros especialistas fiscales, de las principales hipótesis relacionadas con la normativa fiscal aplicable realizadas por la Dirección de la Sociedad.</li><li>▶ Evaluación de la sensibilidad de los resultados a cambios razonablemente posibles en las hipótesis consideradas.</li><li>▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.</li></ul>

---

*Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, 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 2024 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 la 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.

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 GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L., 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.

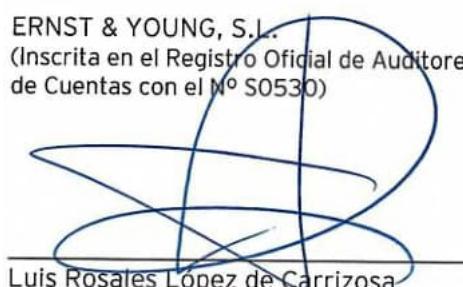
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.



ERNST & YOUNG, S.L.

2025 Núm. 07/25/01434  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR  
\*\*\*\*\*  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
\*\*\*\*\*

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 50530)



Luis Rosales López de Carrizosa  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 21869)

27 de junio de 2025



**GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L.**

**Cuentas Anuales  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2024**

## ÍNDICE

### CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

- Balance al 31 de diciembre de 2024
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

### INFORME DE GESTIÓN AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

### FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

**Grupo de Empresas Azvi, S.L.**  
**Balance al 31 de diciembre de 2024**  
**(Expresado en euros)**

ACTIVO	Notas	2024	2023
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>132.081.806</b>	<b>131.251.953</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>1.584.786</b>	<b>956.261</b>
Aplicaciones informáticas		28.503	32.405
Otro inmovilizado intangible		1.556.283	923.856
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>3.851.654</b>	<b>3.805.803</b>
Terrenos y construcciones		3.328.173	3.423.817
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		518.436	348.879
Inmovilizado en curso y anticipos		5.045	33.107
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>123.238.715</b>	<b>122.633.742</b>
Instrumentos de patrimonio	8	122.639.796	122.633.742
Créditos a empresas	8, 15.2	598.919	-
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>954.432</b>	<b>1.284.775</b>
Instrumentos de patrimonio		332.864	19.488
Créditos a terceros		71.040	110.997
Derivados		-	146.573
Otros activos financieros		550.527	1.007.717
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>13.1</b>	<b>2.452.218</b>	<b>2.571.372</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>28.673.447</b>	<b>28.202.522</b>
<b>Existencias</b>	<b>9</b>	<b>4.703.911</b>	<b>4.727.726</b>
Materias primas y otros aprovisionamientos		4.703.911	4.703.911
Promociones terminadas		-	21.315
Anticipos a proveedores		-	2.500
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>3.128.154</b>	<b>6.995.067</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	13.762	26.667
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8, 15.2	2.650.892	5.724.747
Deudores varios	8	103.298	589.627
Personal	8	-	8.000
Activos por impuesto corriente	13.1	332.553	617.305
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13.1	27.649	28.721
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>8, 15.2</b>	<b>20.345.837</b>	<b>14.578.984</b>
Créditos a empresas		20.345.837	14.578.984
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>39.785</b>	<b>1.206.374</b>
Créditos a empresas		39.785	1.206.374
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>78.979</b>	<b>866</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>376.782</b>	<b>693.505</b>
Tesorería		376.782	693.505
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>160.755.253</b>	<b>159.454.475</b>

**Grupo de Empresas Azvi, S.L.**  
**Balance al 31 de diciembre de 2024**  
**(Expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2024	2023
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>41.219.110</b>	<b>42.757.397</b>
FONDOS PROPIOS		41.201.422	42.737.594
Capital	11.1	30.051.100	30.051.100
Capital escriturado		30.051.100	30.051.100
Reservas	11.2	10.686.494	10.035.141
Legal y estatutarias		6.010.220	6.010.220
Otras reservas		4.676.274	4.024.921
Resultado del ejercicio	3	10.063.829	4.651.353
Dividendo a cuenta	11.3	(9.600.000)	(2.000.000)
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	11.4	(36.241)	19.803
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	8.2	(3.744)	(13.777)
Operaciones de cobertura		(32.496)	33.580
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	11.5	53.929	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>40.535.042</b>	<b>59.247.330</b>
Provisiones a largo plazo		-	1.505
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		-	1.505
Deudas a largo plazo	12	17.663.761	31.683.645
Deudas con entidades de crédito		17.413.335	31.629.673
Derivados		43.329	-
Otros pasivos financieros		207.097	53.972
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	12, 15.2	22.871.282	27.550.987
Pasivos por impuesto diferido	13.1	-	11.193
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>79.001.101</b>	<b>57.449.748</b>
Deudas a corto plazo	12	35.807.729	17.568.611
Obligaciones y otros valores negociables		14.726.869	-
Deudas con entidades de crédito		21.079.194	17.568.611
Otros pasivos financieros		1.666	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12, 15.2	30.760.023	32.870.348
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		12.433.348	7.010.789
Proveedores	12	968.138	2.194.704
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12 y 15.2	289.862	15.766
Acreedores varios	12	7.130.585	1.391.139
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12	1.638.711	1.492.449
Pasivos por impuesto corriente	13.1	653.825	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13.1	1.752.227	1.916.731
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>160.755.253</b>	<b>159.454.475</b>

**Grupo de Empresas Azvi, S.L.**

**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2024  
(Expresado en euros)**

	Notas	2024	2023
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	14.1	<b>34.118.898</b>	<b>33.386.777</b>
Ventas		33.549.987	32.838.431
Prestaciones de servicios		568.911	548.346
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>		<b>(21.315)</b>	<b>(21.315)</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	14.2	<b>(220.754)</b>	<b>(213.910)</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(60.235)	(43.461)
Trabajos realizados por otras empresas		(160.519)	(170.449)
<b>Otros ingresos de explotación</b>	14.3	<b>467.525</b>	<b>209.392</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		247.714	209.145
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		219.811	247
<b>Gastos de personal</b>	14.4	<b>(9.662.192)</b>	<b>(9.613.484)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(8.360.734)	(8.581.101)
Cargas sociales		(1.301.458)	(1.032.383)
<b>Otros gastos de explotación</b>	14.5	<b>(8.362.516)</b>	<b>(12.164.983)</b>
Servicios exteriores		(7.976.060)	(7.497.263)
Tributos		(88.647)	(89.351)
Otros gastos de gestión corriente		(455)	(866)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(297.354)	(4.577.503)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5 y 6	<b>(334.806)</b>	<b>(266.622)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>15.984.840</b>	<b>11.315.855</b>
<b>Ingresos financieros</b>			
De participaciones en instrumentos de patrimonio	14.6	45.341	19.656
De terceros		1.926	875
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.926	875
De empresas del grupo y asociadas		43.415	18.781
De terceros		21.606	17.539
De empresas del grupo y asociadas		21.809	1.242
<b>Gastos financieros</b>		<b>(6.621.898)</b>	<b>(6.003.996)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	15.1	(3.468.402)	(3.261.124)
Por deudas con terceros		(3.153.496)	(2.742.872)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>		<b>47.566</b>	<b>279.819</b>
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		47.566	279.819
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>(19)</b>	<b>636</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		-	<b>(1.000.299)</b>
Deterioros y pérdidas		-	(1.013.122)
Resultados por enajenaciones y otras		-	12.823
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(6.529.010)</b>	<b>(6.704.184)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>9.455.831</b>	<b>4.611.671</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	13.4	607.998	39.682
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>10.063.829</b>	<b>4.651.353</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	3	<b>10.063.829</b>	<b>4.651.353</b>

**Grupo de Empresas Azvi, S.L.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024  
(Expresado en euros)**

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

	Notas	2024	2023
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>3</b>	<b>10.063.829</b>	<b>4.651.353</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>			
Por valoración de instrumentos financieros	8	13.377	4.065
Por coberturas de flujos de efectivo	8	(189.902)	(236.271)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		364.987	-
Efecto impositivo	8	(47.115)	58.052
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		<b>141.346</b>	<b>(174.154)</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
Por valoración de instrumentos financieros		101.800	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(219.811)	-
Efecto impositivo		(25.450)	-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>(143.461)</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>10.061.714</b>	<b>4.477.199</b>

**Grupo de Empresas Azvi, S.L.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024  
(Expresado en euros)**

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11.4)	Dividendo a cuenta (Nota 3.2)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 15.1)	Total
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2022</b>	<b>30.051.100</b>	<b>9.344.824</b>	<b>(8.853.201)</b>	<b>12.543.519</b>	<b>193.957</b>	<b>(1.500.000)</b>		<b>41.780.199</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	4.651.353	(174.154)	-	-	4.477.199
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(1.500.000)	-	(2.000.000)	-	(3.500.000)
Distribución de dividendos (Nota 11.3)	-	-	-	(1.500.000)	-	(2.000.000)	-	(3.500.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	690.317	8.853.201	(11.043.519)	-	1.500.000	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2023</b>	<b>30.051.100</b>	<b>10.035.141</b>		<b>4.651.353</b>	<b>19.803</b>	<b>(2.000.000)</b>		<b>42.757.397</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	10.063.829	(56.044)	-	53.929	10.061.714
Operaciones con socios o propietarios	-	(2.000.000)	-	-	-	(9.600.000)	-	(11.600.000)
Distribución de dividendos (Nota 11.3)	-	(2.000.000)	-	-	-	(9.600.000)	-	(11.600.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	2.651.353	-	(4.651.353)	-	2.000.000	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2024</b>	<b>30.051.100</b>	<b>10.686.494</b>		<b>10.063.829</b>	<b>(36.241)</b>	<b>(9.600.000)</b>	<b>53.929</b>	<b>41.219.111</b>

**Grupo de Empresas Azvi, S.L.**
**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**
**(Expresado en euros)**

	Notas	2024	2023
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	13.2	9.455.831	4.611.671
Ajustes del resultado		(8.774.813)	(4.424.350)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	334.806	266.622
Correcciones valorativas por deterioro		297.354	5.590.625
Variación de provisiones		-	(502)
Imputación de subvenciones		(219.811)	-
Ingresos financieros y dividendos con terceros	14.1	(15.759.989)	(16.005.277)
Gastos financieros		6.621.898	6.003.996
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(47.566)	(279.814)
Otros ingresos y gastos		(1.505)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>9.244.995</b>	<b>(690.040)</b>
Existencias		23.815	(2.325.269)
Deudores y otras cuentas a cobrar		3.278.753	(4.210.288)
Otros activos corrientes		(78.113)	104.380
Acreedores y otras cuentas a pagar		6.020.540	5.746.819
Otros activos y pasivos no corrientes		-	(5.682)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>968.758</b>	<b>11.449.630</b>
Pagos de intereses		(6.182.934)	(2.463.058)
Cobros de dividendos	14.1	5.018.447	14.508.327
Cobros de intereses	14.6	1.699.127	19.656
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		284.752	(615.295)
Otros pagos y cobros		149.366	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>10.894.771</b>	<b>10.946.911</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(5.980.804)</b>	<b>(9.594.180)</b>
Empresas del grupo y asociadas		(4.671.623)	(8.799.764)
Inmovilizado intangible	5	(774.942)	(510.619)
Inmovilizado material	6	(234.240)	(96.330)
Otras activos financieros		(300.000)	(187.467)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>494.522</b>	<b>4.330.343</b>
Empresas del grupo y asociadas		-	4.166.819
Otras activos financieros		494.522	163.524
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(5.486.283)</b>	<b>(5.263.837)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>273.740</b>	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		273.740	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(648.951)</b>	<b>(1.736.548)</b>
Emisión		14.726.869	11.052.774
Obligaciones y otros valores negociables		14.726.869	-
Deudas con entidades de crédito		-	11.052.774
Devolución y amortización de		(15.375.820)	(12.566.419)
Deudas con entidades de crédito		(10.989.929)	(12.566.419)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(4.385.892)	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(5.350.000)</b>	<b>(4.250.000)</b>
Dividendos	11.3	(5.350.000)	(4.250.000)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(5.725.211)</b>	<b>(5.763.645)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(316.723)</b>	<b>(80.571)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		693.505	774.076
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		376.782	693.505

**GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2024**

## **1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

Grupo de Empresas Azvi, S.L. se constituyó como Sociedad Limitada el 23 de octubre de 2001 en Sevilla ante el notario D. Arturo Otero López Cubero, con número de protocolo 5.600, estando inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Folio 1 del Torno 3.349 de Sociedades, Hoja nº SE 46.076, Inscripción primera.

Su domicilio social se encuentra en la calle Almendralejo nº 5, de Sevilla.

Su actividad consiste en:

- Promoción de nuevas empresas industriales y/o comerciales, la participación en el capital social de éstas y en el de otras sociedades ya existentes, la gestión de dichas participaciones, todo ello siempre que dichas actividades no estén reservadas por la legislación especial a entidades específicas.
- La gestión de empresas y su asesoramiento en general, la prestación de servicios de ingeniería, informáticos, contables, laborales, administrativos, de apoyo a la gestión, de estrategia comercial e industrial, de seguridad y medio ambiente, de organización interna y externa, de racionalización y de planificación de empresas, y de organización de la producción y de los recursos.
- La construcción, promoción y venta de toda clase de viviendas, locales de negocio, naves industriales, oficinas, aparcamientos y, en general, todo tipo de bienes inmuebles.
- La compra, venta y explotación en régimen de arrendamiento, subarriendo y cualquier otra forma admitida en derecho de toda clase de bienes inmuebles.

Las actividades anteriores podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. En este sentido, la Sociedad incluye como actividad ordinaria, adicionalmente a las anteriores la actividad de Holding Industrial.

La Sociedad es la Sociedad Dominante del Grupo Consolidado denominado Grupo de Empresas Azvi, S. L. y Sociedades Dependiente. Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2023 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 28 de marzo de 2024 y aprobados posteriormente por la Junta de Socios y depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

## 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 los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre y sus normas de desarrollo.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- Las cifras incluidas en estas cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

### 2.2 Empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta beneficios por importe de 10.063.829 euros al 31 de diciembre de 2024 (beneficios por importe de 4.651.353 euros en el ejercicio 2023).

El balance de situación al 31 de diciembre de 2024 adjunto muestra un desequilibrio financiero a corto plazo al superar el pasivo corriente al activo corriente en 50.327.653 euros (29.247.226 euros en 2023).

Considerando el efecto de la eliminación de las cuentas a cobrar y pagar con empresas del grupo y otras partes vinculadas, el fondo de maniobra resultante, que mide la capacidad de la Sociedad para hacer frente a deudas con terceros, sigue siendo negativo en el ejercicio 2024, por importe de 42.274.496 euros (fondo de maniobra negativo de 16.664.843 euros en 2023). No obstante, a lo anterior, los administradores consideran que la Sociedad tiene garantizadas en todo momento sus necesidades de liquidez a través de líneas de crédito con sociedades del grupo y entidades bancarias.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha puesto en circulación un programa de pagarés con un límite de 50.000.000 euros, que el 31 de diciembre de 2024 tenía colocados 15.000.000, por tanto, con margen para incrementar la financiación.

Adicionalmente con fecha 27 de diciembre de 2019 se elevó a público un nuevo acuerdo de financiación sindicada de la deuda, suscrito por la Sociedad Grupo de Empresas Azvi, S.L., como Acreditado y Azvi S.A.U. y Cointer Concesiones, S.L., como Garantes, y APEX, como Agente y por otra, las entidades financieras acreedoras: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco de Sabadell, S.A. Banco Santander, S.A., Bankinter, S.A. Caixabank, S.A. y Unicaja Banco, S.A. Sociedad Unipersonal., con el objeto de adecuar el calendario de sus obligaciones de pago con su generación de flujos de caja, así como conseguir la mejora de su fondo de maniobra.

Los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que las perspectivas futuras del negocio de la Sociedad y sus sociedades dependientes, una vez finalizado con éxito el proceso de reestructuración financiera, considerando las fuentes de financiación dispuestas, permitirán la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos, permitirán atender los pasivos y asegurar la continuidad de sus operaciones.

## 2.3 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, que incluyen la totalidad de las transacciones efectuadas por la misma, 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, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2023 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Socios celebrada el 28 de junio de 2024.

## 2.4 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de 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.

## 2.5 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:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 4.3 y 4.5).
- La vida útil de los activos que componen el inmovilizado material e intangible (Nota 4.1 y 4.2).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (Nota 4.5 y 4.17).
- Recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 4.7).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024, 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.

## 2.6 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

## 2.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto 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 la memoria.

## 2.8 Cambios en los criterios contables

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios en los criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

## 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Socios es la siguiente:

(Euros)	2024
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	10.063.829
	<b>10.063.829</b>
Distribución	
Dividendos	9.600.000
Reservas voluntarias	463.829
	<b>10.063.829</b>

### 3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios (Nota 11.2).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

Se prohíbe igualmente toda distribución de beneficios a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los gastos de desarrollo activados que figuran en el activo del balance. Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tenía en su activo gastos de desarrollo por un importe neto de 0 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2023).

### 3.2 Dividendo a cuenta

Con fecha 23 de abril de 2024, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, se aprobó el reparto un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 de 600.000 euros. El importe del dividendo es inferior al límite máximo establecido por la legislación vigente, referente a los resultados distribuibles desde el cierre del último ejercicio:

*Límite de distribución de dividendo a cuenta aprobado el 23 de abril de 2024*

(Euros)	2024
Resultado contable antes de impuestos desde el 1 de enero de 2024 al 31 de marzo de 2024	1.620.360
Estimación del Impuesto sobre Sociedades a pagar sobre dicho resultado	-
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>1.620.360</b>
Dividendos previos	-
<b>Límite de distribución de dividendos a cuenta</b>	<b>1.620.360</b>

**Cuadro de liquidez disponible:**

(Euros)	2024
Tesorería disponible a 31 de marzo de 2024	10.567.824
Cobros previstos a corto plazo por todos los conceptos	10.852.850
Pagos previstos a corto plazo por todos los conceptos	(17.453.404)
Pago por dividendo a cuenta (metálico)	(600.000)
<b>Previsión suficiente de disponibilidad final</b>	<b>3.367.270</b>

Con fecha 23 de septiembre de 2024, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, se aprobó el reparto un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 de 2.000.000 euros. El importe del dividendo es inferior al límite máximo establecido por la legislación vigente, referente a los resultados distribuibles desde el cierre del último ejercicio:

*Límite de distribución de dividendo a cuenta aprobado el 23 de septiembre de 2024*

(Euros)	2024
Resultado contable antes de impuestos desde el 1 de enero de 2024 al 31 de agosto de 2024	4.324.065
Estimación del Impuesto sobre Sociedades a pagar sobre dicho resultado	58.736
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>4.382.802</b>
Dividendos previos	(600.000)
<b>Límite de distribución de dividendos a cuenta</b>	<b>3.782.802</b>

**Cuadro de liquidez disponible:**

(Euros)	2024
Tesorería disponible a 31 de agosto de 2024	1.773.981
Cobros previstos a corto plazo por todos los conceptos	9.446.352
Pagos previstos a corto plazo por todos los conceptos	(8.439.268)
Pago por dividendo a cuenta (metálico)	(2.000.000)
<b>Previsión suficiente de disponibilidad final</b>	<b>781.064</b>

Con fecha 19 de diciembre de 2024, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, se aprobó el reparto un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 de 7.000.000 euros. El importe del dividendo es inferior al límite máximo establecido por la legislación vigente, referente a los resultados distribuibles desde el cierre del último ejercicio:

*Límite de distribución de dividendo a cuenta aprobado el 19 de diciembre de 2024*

(Euros)	2024
Resultado contable antes de impuestos desde el 1 de enero de 2024 al 19 de diciembre de 2024	10.084.899
Estimación del Impuesto sobre Sociedades a pagar sobre dicho resultado	52.750
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>10.137.649</b>
Dividendos previos	(2.600.000)
<b>Límite de distribución de dividendos a cuenta</b>	<b>7.537.649</b>

**Cuadro de liquidez disponible:**

(Euros)	2024
Tesorería disponible a 19 de diciembre de 2024	418.912
Cobros previstos a corto plazo por todos los conceptos	14.949.891
Pagos previstos a corto plazo por todos los conceptos	(7.284.910)
Pago por dividendo a cuenta (metálico)	(7.000.000)
<b>Previsión suficiente de disponibilidad final</b>	<b>1.083.893</b>

#### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2024, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **4.1 Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por 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.

Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

##### Aplicaciones Informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web y las aplicaciones de IT. 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 4 años.

#### Otro Inmovilizado Intangible

La sociedad sigue el criterio de registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias los gastos de investigación en los que incurre a lo largo del ejercicio. Respecto a los gastos de desarrollo, éstos se activan cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- Están específicamente individualizados por proyectos y su coste puede ser claramente establecido.
- Existen motivos fundados para confiar en el éxito técnico y en la rentabilidad económico-comercial del proyecto.

Los activos así generados se amortizan aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible asciende a 146.417 euros (89.648 euros en 2023) (Nota 5).

#### **4.2 Inmovilizado Material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los mismos. Los bienes y elementos retirados, tanto si se producen como consecuencia de un proceso de modernización como si se deben a cualquier otra causa, se contabilizan dando de baja los saldos netos que presenten en la correspondiente cuenta de activo.

El coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008 que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de aquellos elementos del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

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.

Por otra parte, la Sociedad constituye los deterioros que considera necesarios cuando estima que el valor de realización de algún elemento de su inmovilizado material es inferior a su valor neto contable.

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:

	Porcentaje de amortización
Construcciones	2%
Maquinaria	12%
Utilaje	12%
Otras instalaciones	12%
Mobiliario	10%
Equipos informáticos	25%
Elementos de transporte	16%

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 por el concepto de amortización del inmovilizado material asciende a 188.389 euros (176.974 euros en 2023) (Nota 6).

#### 4.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen indicios de deterioro.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

La Dirección de la Sociedad calcula los valores recuperables para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizados materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

La Dirección de la Sociedad, en el caso de que existan indicios de deterioro, prepara anualmente para cada unidad generadora de efectivo su plan de negocio por mercados y actividades, abarcando generalmente un espacio temporal de tres ejercicios, salvo en el caso de las concesiones en las que se prepara un plan de negocio para toda la vida de la concesión.

Los principales componentes de dicho plan son:

- Proyecciones de resultados
- Proyecciones de inversiones y capital circulante
- Proyecciones de la financiación ajena

Otras variables que influyen en el cálculo del valor recuperable son:

- Tipo de descuento a aplicar, entendiendo éste como la media ponderada del coste de capital, siendo las principales variables que influyen en su cálculo, el coste de los pasivos y los riesgos específicos de los activos.
- Tasa de crecimiento de los flujos de caja empleada para extrapolar las proyecciones de flujos de efectivo durante el periodo de la concesión.

Las proyecciones son preparadas sobre la base de la experiencia pasada y en función de las mejores estimaciones disponibles, siendo estas consistentes con la información procedente del exterior.

#### **4.4 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.

##### Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en la que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación intermedio según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

##### Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo en que se devengan.

Así mismo, 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 del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

## 4.5 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación cuando la Sociedad se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del correspondiente instrumento financiero.

### 4.5.1 Activos financieros

#### Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

#### *Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias*

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Además de lo anterior, la Sociedad tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse “opción de valor razonable”). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a valor razonable que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

### *Activos financieros a coste amortizado*

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

#### *Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto*

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

- El instrumento financiero no se mantiene para negociar ni procede clasificarlo a coste amortizado.
- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

La valoración posterior es a valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias y no en patrimonio neto.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados (ingreso financiero).

#### *Activos financieros a coste*

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivalente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

#### Deterioro del valor de los activos financieros

##### *Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto*

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

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

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### *Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en patrimonio neto*

En este tipo de inversiones, la Sociedad asume que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

Las correcciones de valor por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de que se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

#### *Activos financieros a coste*

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

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

### Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitable el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

### 4.5.2 Pasivos financieros

#### Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

#### *Pasivos financieros a coste amortizado*

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (“proveedores”) y los débitos por operaciones no comerciales (“otros acreedores”).

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### *Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias*

En esta categoría la Sociedad incluye los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando cumpla una de las siguientes condiciones:
  - o Se emite o asume principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
  - o Es una obligación que un vendedor en corto tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados ("venta en corto").
  - o Forma parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
  - o Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.
- Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado irrevocablemente para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias ("opción de valor razonable"), debido a que:
  - o Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
  - o Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros que se gestiona y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilite información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos con derivado implícito separable.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial la empresa valora los pasivos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### *Baja de balance de pasivos financieros*

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

### Reestructuración de deudas

La Sociedad, en determinados casos, lleva a cabo reestructuraciones de sus compromisos de deuda con sus acreedores. Por ejemplo: alargar el plazo de pago del principal a cambio de un tipo de interés mayor, no pagar y agregar los intereses en un único pago “bullet” de principal e intereses al final de la vida de la deuda, etc. Las formas en que esos cambios en los términos de una deuda pueden llevarse a cabo son varias:

- Pago inmediato del nominal (antes del vencimiento) seguido de una refinanciación de todo o parte del importe nominal a través de una nueva deuda (“intercambio de deuda”).
- Modificación de los términos del contrato de deuda antes de su vencimiento (“modificación de deuda”).

En estos casos de “intercambio de deuda” o de “modificación de deuda” con el mismo acreedor, la Sociedad analiza si ha existido un cambio sustancial en las condiciones de la deuda original. En caso de que haya existido un cambio sustancial, el tratamiento contable es el siguiente:

- el valor en libros del pasivo financiero original (o de su parte correspondiente) se da de baja del balance;
- el nuevo pasivo financiero se reconoce inicialmente por su valor razonable;
- los costes de la transacción se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias;
- también se reconoce contra pérdidas y ganancias la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero original (o de la parte del mismo que se haya dado de baja) y el valor razonable del nuevo pasivo.

En cambio, cuando tras el análisis, la Sociedad llega a la conclusión de que ambas deudas no tienen condiciones sustancialmente diferentes (se trata, en esencia, de la misma deuda), el tratamiento contable es el siguiente:

- el pasivo financiero original no se da de baja del balance (esto es, se mantiene en el balance);
- las comisiones pagadas en la operación de reestructuración se llevan como un ajuste al valor contable de la deuda;
- se calcula un nuevo tipo de interés efectivo a partir de la fecha de reestructuración. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Las condiciones de los contratos se considerarán sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo, la reexpresión del pasivo a una divisa distinta, un préstamo a tipo de interés fijo que se convierte en un préstamo participativo, entre otros casos.

#### **4.6 Transacciones en Moneda Extranjera**

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se convierten en su valoración inicial al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

Las partidas no monetarias valoradas a coste histórico se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción.

Las partidas no monetarias registradas por su valor razonable se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de determinación del mismo. Las diferencias de cambio se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo que la variación del valor de la partida no monetaria se registre en patrimonio neto, en cuyo caso las diferencias de cambio correspondientes también se registran en patrimonio neto.

#### 4.7 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En el caso de las combinaciones de negocios en los que no se hubieran reconocido separadamente activos por impuesto diferido en la contabilización inicial por no cumplir los criterios para su reconocimiento, los activos por impuesto diferido que se reconozcan dentro del periodo de valoración y que procedan de nueva información sobre hechos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición, supondrán un ajuste al importe del fondo de comercio relacionado. Tras el citado periodo de valoración, o por tener origen en hechos y circunstancias que no existían a la fecha de adquisición, se registrarán contra resultados o, si la norma lo requiere, directamente en patrimonio neto.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que razonablemente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

La Sociedad, desde el ejercicio iniciado el 1 de enero de 2006 pasó a tributar en el Régimen especial de Consolidación Fiscal regulado en la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Actualmente, las sociedades que forman el Grupo de Consolidación Fiscal son Grupo de Empresas Azvi, S.L. como sociedad dominante, y Azvi, S.A.U., Azvi Gestión y Servicios, S.L.U., Cointer Concesiones, S.L., Tracción Rail, S.A.U., Urbacon Levante, S.L., Cointer Energía, S.L.U., Bahía Tulús, S.L., Ispalvía, S.L.U., Manfevías, S.L.U., AZ Servicios Urbanos y Medioambiente, S.L.U., S.L.U., Bahía Tulus Torre Bahía, S.L.U., Parking Paseo Marítimo, S.L.U. y SPV Mancomunidad SE GC, S.L. como sociedades dependientes.

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

La sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

Para el registro contable de ingresos, la sociedad sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la sociedad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando la sociedad cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

##### Reconocimiento

La sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la sociedad disponga de información fiable para realizar la mediación del grado de avance.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.

##### Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

La sociedad transfiere el control de un activo a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la sociedad a medida que la entidad la desarrolla.
- b) La sociedad produce o mejora un activo que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La sociedad elabora un activo específico para el cliente sin uso alternativo y la sociedad tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

#### Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la sociedad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La sociedad transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

La Sociedad presta servicios de asesoramiento corporativo fundamentalmente a empresas del grupo, reconociendo los ingresos a lo largo del tiempo. La Sociedad valora sus ingresos de acuerdo con la política de precios de transferencia para los servicios prestados a otras Sociedades del grupo.

#### Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Adicionalmente, y de acuerdo con la Resolución de la consulta 2 del BOICAC 79, la Sociedad clasifica como Importe neto de la cifra de negocios, aquellos que se derivan de su actividad ordinaria, "holding". (Nota 14.1).

De igual manera, se presentan dentro del margen de explotación, con las subdivisiones necesarias para recoger las correcciones valorativas por deterioro efectuadas en los distintos instrumentos financieros asociados a su actividad, así como las pérdidas y gastos originados por su baja del balance o valoración a valor razonable.

#### Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitable el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

#### Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

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

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

- 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.
- 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. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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 Indemnización 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 Subvenciones, donaciones y legados**

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos de terceros distintos de los propietarios, la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación, a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- Subvenciones de carácter reintegrables: mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

- Subvenciones de explotación: se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

#### **4.12 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.

#### **4.13 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.

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

#### **4.14 Partidas 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 cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **4.15 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

#### **4.16 Coberturas contables**

Desde un punto de vista contable, la Sociedad divide los derivados financieros en dos grandes grupos:

- Derivados de negociación: se registran por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada (se incluyen en la categoría «Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada»).
- Derivados de cobertura: se registran igualmente por su valor razonable. No obstante, se aplican unas normas contables especiales denominadas contabilidad de coberturas. En función del modelo de contabilidad de coberturas, puede cambiar la contrapartida del cambio de valor del derivado o realizarse un ajuste a la contabilización del elemento cubierto.

El objetivo de la contabilidad de coberturas es eliminar o reducir las denominadas “asimetrías contables”. Dichas “asimetrías contables” generalmente surgen cuando la Sociedad contrata derivados (o a veces otro instrumento financiero) como cobertura (o compensación de los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo) de otro elemento, y este elemento, o bien no se reconoce a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados (por ejemplo, un préstamo a coste amortizado o unas existencias a coste), o bien ni siquiera aparece en balance abreviado (por ejemplo, una compra prevista de materias primas o una emisión prevista de un bono).

La asimetría provoca que la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada tenga volatilidad durante la vida de la operación de cobertura, estando la empresa económicamente cubierta en relación con uno o varios riesgos concretos.

Para evitar la volatilidad que conlleva este distinto criterio de reconocimiento en resultados de ambas operaciones (instrumento de cobertura y partida cubierta), surgen las normas especiales de contabilidad de coberturas que se aplican a través de los modelos de contabilidad de coberturas. Estos modelos suponen aplicar unas normas contables especiales para romper la “asimetría contable”.

Para poder aplicar las normas especiales de contabilidad de coberturas, la Sociedad cumple con los siguientes tres requisitos:

- Que los componentes de la cobertura (instrumento de cobertura y partida cubierta) se adecuen a lo establecido en la normativa contable, esto es, sean “elegibles”.
- Que se prepare la documentación inicial y la designación formal de la cobertura.
- Que se cumpla con los requisitos de eficacia de la cobertura.

Existen tres modelos de contabilidad de coberturas: cobertura de valor razonable, cobertura de flujos de efectivo y cobertura de inversiones netas. Cada uno de ellos establece una solución para evitar la “asimetría contable” y cada uno de ellos se aplica a un tipo de cobertura específico. La Sociedad únicamente sigue el siguiente modelo:

#### Cobertura de flujos de efectivo

En una cobertura de los flujos de efectivo se cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a la totalidad o a un componente de un activo o pasivo reconocido (tal como la contratación de una permute financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés variable), o a una transacción prevista altamente probable (por ejemplo, la cobertura del riesgo de tipo de cambio relacionado con compras y ventas previstas de inmovilizados materiales, bienes y servicios en moneda extranjera), y que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de flujos de efectivo o como una cobertura de valor razonable.

Las normas contables aplicables son las siguientes:

- El elemento cubierto no cambia su método de contabilización.
- La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconocerá directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajustará para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:
  - o La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
  - o El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineeficacia de la cobertura que obliga a reconocer en el resultado del ejercicio esas cantidades.

El “reciclaje” del importe diferido en patrimonio neto a resultados depende del tipo de operación cubierta:

- Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, la empresa eliminará ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y lo incluirá directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplicará este mismo criterio en las Coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.
- En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transferirá a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afecten al resultado del ejercicio (por ejemplo, en los ejercicios en que se reconozca el gasto por intereses o en que tenga lugar una venta prevista).

- No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y la empresa espera que todo o parte de esta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasificará inmediatamente en el resultado del ejercicio.

#### **4.17 Valor razonable**

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

## 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en los saldos de este epígrafe del balance de situación durante los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2024</b>				
Coste				
Aplicaciones informáticas	886.066	18.555	-	904.621
Otro inmovilizado intangible	2.190.036	756.387	-	2.946.423
	3.076.102	774.942	-	3.851.044
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(853.661)	(22.457)	-	(876.118)
Otro inmovilizado intangible	(1.266.180)	(123.960)	-	(1.390.140)
	(2.119.841)	(146.417)	-	(2.266.258)
<b>Valor neto contable</b>	<b>956.261</b>	<b>628.525</b>	-	<b>1.584.786</b>
<b>Ejercicio 2023</b>				
Coste				
Aplicaciones informáticas	2.158.337	24.088	-	2.182.425
Otro inmovilizado intangible	426.544	486.531	(19.400)	893.675
	2.584.881	510.619	(19.400)	3.076.100
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(814.943)	(38.718)	-	(853.661)
Otro inmovilizado intangible	(1.215.250)	(50.930)	-	(1.266.180)
	(2.030.193)	(89.648)	-	(2.119.841)
<b>Valor neto contable</b>	<b>554.690</b>	<b>420.971</b>	<b>(19.400)</b>	<b>956.261</b>

Durante el ejercicio 2024 y 2023 las principales altas del ejercicio se corresponden principalmente con la activación de costes relacionados con el desarrollo del ERP de previsiones de tesorería y gestión de proyectos.

La mayor parte de “Otro inmovilizado intangible” esta compuesta por otros desarrollos de programas informáticos.

Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso, por importe de 2.135.152 euros (1.992.964 euros en 2023).

## 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en los saldos de este capítulo del balance de situación durante los ejercicios 2024 y 2023, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

(Euros)		Altas y Saldo inicial	dotaciones	Traspasos	Saldo final
<b>Ejercicio 2024</b>					
Coste					
Construcciones	5.449.380		-	-	5.449.380
Maquinaria	529		-	-	529
Utilaje	2.051	245	-	-	2.296
Otras instalaciones	528.764	167.617	33.107	-	729.488
Otro inmovilizado	650.397	61.332	-	-	711.729
Inmovilizado en curso y otros anticipos	33.107	5.045	(33.107)	-	5.045
	6.664.228	234.240		-	6.898.468
Amortización acumulada					
Construcciones	(2.025.563)	(95.644)		-	(2.121.207)
Maquinaria	(529)	-	-	-	(529)
Utilaje	(2.051)	(41)	-	-	(2.092)
Otras instalaciones	(306.978)	(57.515)	-	-	(364.493)
Otro inmovilizado	(523.304)	(35.189)	-	-	(558.493)
	(2.858.425)	(188.389)		-	(3.046.814)
<b>Valor neto contable</b>	<b>3.805.803</b>	<b>45.851</b>		<b>-</b>	<b>3.851.654</b>
<b>Ejercicio 2023</b>					
Coste					
Construcciones	5.449.380		-	-	5.449.380
Maquinaria	529		-	-	529
Utilaje	2.051		-	-	2.051
Otras instalaciones	494.691	34.073	-	-	528.764
Otro inmovilizado	621.247	29.150	-	-	650.397
Inmovilizado en curso y otros anticipos	-	33.107		-	33.107
	6.567.898	96.330		-	6.664.228
Amortización acumulada					
Construcciones	(1.929.922)	(95.641)		-	(2.025.563)
Maquinaria	(529)	-	-	-	(529)
Utilaje	(2.051)	-	-	-	(2.051)
Otras instalaciones	(259.253)	(47.725)	-	-	(306.978)
Otro inmovilizado	(489.696)	(33.608)	-	-	(523.304)
	(2.681.451)	(176.974)		-	(2.858.425)
<b>Valor neto contable</b>	<b>3.886.447</b>	<b>(80.644)</b>		<b>-</b>	<b>3.805.803</b>

Dentro del epígrafe "Construcciones", se encuentra recogido el coste de las oficinas de la Sociedad situadas en calle Almendralejo Nº 5, en Sevilla, adquiridas en ejercicios anteriores por un precio de 4.520.000 euros. Adicionalmente la Sociedad incluye en dicho epígrafe otros costes asignados a la citada construcción.

La Sociedad tiene registrado un préstamo con garantía hipotecaria sobre dicha construcción, ascendiendo la deuda pendiente de vencimiento a 355.188 euros (683.074 euros en 2023) (Nota 12).

La Sociedad posee inmuebles, cuyo valor neto contable, por separado de la construcción y del terreno, al cierre del ejercicio 2024 y 2023, es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Terrenos	678.548	678.548
Construcciones	2.649.625	2.745.269
	<b>3.328.173</b>	<b>3.423.817</b>

Las altas registradas durante el ejercicio 2024, se deben fundamentalmente a las obras y actuaciones de rehabilitación que ha realizado la Compañía en el edificio de la calle Almendralejo nº5. No hubo altas significativas durante el ejercicio 2023.

Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad tenía elementos de inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, por importe de 499.288 euros (483.939 euros en 2023), fundamentalmente dentro de los epígrafes de maquinaria, utillaje, otras instalaciones y otro inmovilizado.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Todos los elementos del inmovilizado material se encuentran situados en España.

## 7. ARRENDAMIENTOS

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los referidos al alquiler de oficinas situadas en Calle Almendralejo Nº 5, Sevilla, con varias sociedades del Grupo. Las rentas establecidas en las condiciones originarias de estos contratos son de 197.325,48 euros anuales, actualizables anualmente según IPC. Los ingresos relativos a dichos arrendamientos en el ejercicio 2024 han ascendido a 250.651 euros (241.111 euros en 2023) (Nota 14.1).

Adicionalmente, la Sociedad dispone de contratos de arrendamiento referidos al alquiler de oficinas situadas en Madrid, los cuales la Sociedad es arrendataria, y refactura a las diferentes sociedades del Grupo. Los ingresos relativos a dicha refacturación en el ejercicio 2024 han ascendido a 315.093 euros (302.540 euros en 2023) (Nota 14.1).

## 8. INVERSIONES FINANCIERAS (LARGO Y CORTO PLAZO)

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
Activos financieros a coste	122.939.796	122.633.742	-	-	122.939.796	122.633.742
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	32.864	19.488	-	-	32.864	19.488
Activos financieros a coste amortizado	-	-	1.220.486	1.118.714	1.220.486	1.118.714
Derivados	-	-	-	146.573	-	146.573
	<b>122.972.661</b>	<b>122.653.230</b>	<b>1.220.486</b>	<b>1.265.287</b>	<b>124.193.147</b>	<b>123.918.517</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>						
Activos financieros a coste amortizado (*)	-	-	23.153.574	22.134.399	23.153.574	22.134.399
	<b>122.972.661</b>	<b>122.653.230</b>	<b>24.374.060</b>	<b>23.399.686</b>	<b>147.346.721</b>	<b>146.052.916</b>

(\*) Excluyendo "otros créditos con Administraciones Públicas"

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Activos financieros no corrientes</b>						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	122.639.796	122.633.742	-	-	122.639.796	122.633.742
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 15.2)	-	-	598.919	-	598.919	-
Inversiones financieras a largo plazo	332.864	19.488	621.568	1.265.287	954.432	1.284.775
	<b>122.972.661</b>	<b>122.653.230</b>	<b>1.220.486</b>	<b>1.265.287</b>	<b>124.193.147</b>	<b>123.918.517</b>
<b>Activos financieros corrientes</b>						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	13.762	26.667	13.762	26.667
Clientes, empresas del grupo y asociadas (nota 15.2)	-	-	2.650.892	5.724.747	2.650.892	5.724.747
Deudores varios	-	-	103.298	589.627	103.298	589.627
Personal	-	-	-	8.000	-	8.000
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 15.2)	-	-	20.345.837	14.578.984	20.345.837	14.578.984
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	39.785	1.206.374	39.785	1.206.374
	<b>122.972.661</b>	<b>122.653.230</b>	<b>24.374.060</b>	<b>23.399.686</b>	<b>147.346.721</b>	<b>146.052.916</b>

### 8.1 Activos financieros a coste amortizado

#### Inversiones financieras a largo plazo

El detalle de las distintas partidas que componen este epígrafe son las siguientes:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023
Préstamos y partidas a cobrar	71.040	110.997	71.040	110.997
Otros activos financieros	550.527	1.007.717	550.527	1.007.717
	<b>621.568</b>	<b>1.118.714</b>	<b>621.568</b>	<b>1.118.714</b>

El detalle de los créditos con terceros es el siguiente:

(Euros)	Coste	Deterioro	Valor neto contable
<b>Ejercicio 2024</b>			
Matos-Varela - Préstamo	71.040	-	71.040
	<b>71.040</b>	-	<b>71.040</b>
<b>Ejercicio 2023</b>			
Matos-Varela - Préstamo	110.997	-	110.997
	<b>110.997</b>	-	<b>110.997</b>

Con fecha 5 de agosto de 2022, la Sociedad concedió un préstamo a la sociedad Matos-Varela. El saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2024 asciende a 71.040 euros y 39.785 clasificados en el corto plazo (110.997 euros y 37.161 clasificados en el corto plazo en 2023).

Con fecha 11 de enero de 2012, la Sociedad concedió un préstamo a uno de los consejeros. Las partes de mutuo acuerdo pueden prorrogar dicho préstamo una vez llegado el vencimiento como así se ha venido haciendo. Con fecha 5 de octubre de 2020 se firmó un reconocimiento de deuda por el saldo vigente del préstamo en ese momento, y este reconocimiento de deuda tiene vencimiento el 30 de septiembre de 2024. El acuerdo se ha prorrogado y el saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2024 asciende a 352.968 euros (795.644 euros en 2023). Dicho préstamo en el ejercicio 2024 se encuentra recogido dentro del epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" ya que la Sociedad no espera hacer efectivo el derecho de cobro de la totalidad de dicho importe en el corto plazo.

La Sociedad tiene firmado un contrato de préstamo ordinario con la sociedad Selegan, S.L. Con fecha 5 de octubre de 2020 se firmó un reconocimiento de deuda por el saldo vigente del préstamo en ese momento, y este reconocimiento de deuda tiene vencimiento el 30 de septiembre de 2023. Llegado el vencimiento, las partes acuerdan una prórroga del contrato hasta el 30 de septiembre de 2027. En el ejercicio 2024, dicho préstamo se encuentra recogido dentro del epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" por importe de 118.860 euros (132.992 euros en el ejercicio 2023).

No se han registrado correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe ni en el ejercicio 2024 ni en 2023.

Inversiones financieras a corto plazo – Créditos a terceros

El detalle de las distintas partidas que componen este epígrafe son las siguientes:

(Euros)	Coste	Deterioro	Valor neto Contable
<b>Ejercicio 2024</b>			
Vigusel, S.L. - Préstamo Participativo	8.693.101	(8.693.101)	-
Vigu,S.L. - Préstamo Participativo	2.443.156	(2.443.156)	-
Prohercon 2004, S.L. - Préstamo Participativo	5.997.665	(5.997.665)	-
Vigusel, S.L. - Periodificación de intereses	163.135	(163.135)	-
Vigu,S.L. - Periodificación de intereses	23.162	(23.162)	-
Prohercon 2004, S.L. - Periodificación de intereses	64.463	(64.463)	-
Matos-Varela - Préstamo	39.785	-	39.785
<b>17.424.467 (17.384.682)</b>			<b>39.785</b>
<b>Ejercicio 2023</b>			
Vigusel, S.L. - Préstamo Participativo	9.862.314	(8.693.101)	1.169.213
Vigu,S.L. - Préstamo Participativo	2.443.156	(2.443.156)	-
Prohercon 2004, S.L. - Préstamo Participativo	5.997.665	(5.997.665)	-
Vigusel, S.L. - Periodificación de intereses	163.135	(163.135)	-
Vigu,S.L. - Periodificación de intereses	23.162	(23.162)	-
Prohercon 2004, S.L. - Periodificación de intereses	64.463	(64.463)	-
Matos-Varela - Préstamo	37.161	-	37.161
<b>18.591.056 (17.384.682)</b>			<b>1.206.374</b>

El saldo por créditos concedidos a Vigusel, S.L. por importe total 8.693.101 euros (9.862.314 euros clasificados en el largo plazo en 2023) se corresponde a un préstamo concedido a dicha sociedad.

Con fecha 20 de marzo de 2012, la Sociedad concedió un préstamo a la sociedad Prohercon 2004, S.L., siendo el saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2024 de 5.997.665 euros (5.997.665 euros en 2023).

Con fecha 23 de julio de 2013, la Sociedad concedió un préstamo a la sociedad Vigu, S.L. El saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2024 asciende a 2.443.156 euros (2.443.156 euros en 2023).

Con fecha 2 de septiembre de 2014 se llevó a cabo la novación modificativa no extintiva de los tres préstamos originarios anteriores, a efectos de que la financiación que otorgó la prestamista a las prestatarias adquiera la naturaleza de préstamo participativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del RDL 7/1996, de 7 de junio. Las condiciones son comunes para los tres contratos, la fecha de vencimiento se establece en el 31 de diciembre de 2024 y el tipo de interés se fija en el 10% el cuál será sólo pagadero bajo el cumplimiento de determinadas condiciones las cuales no se cumplieron al cierre del ejercicio.

No se han registrado correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe en el ejercicio 2024

Los movimientos de deterioro habidos en este epígrafe en el ejercicio 2023, fueron los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Dotaciones	Traspasos	Saldo final
<b>Ejercicio 2023</b>				
Vigusel, S.L.	- (1.013.122)	(7.843.114)	(8.856.236)	
Prohercon 2004, S.L.	-	- (6.062.128)	(6.062.128)	
Vigu,S.L.	-	- (2.466.318)	(2.466.318)	
	<b>- (1.013.122)</b>	<b>(16.371.560)</b>	<b>(17.384.682)</b>	

Las correcciones valorativas por deterioro registradas en el ejercicio 2023 en el epígrafe –Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros- de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta corresponden con la diferencia entre el valor en libros de estos créditos y el importe recuperable de los mismos.

Créditos con empresas del grupo y asociadas

El detalle de los créditos a largo y corto plazo con empresas del grupo y vinculadas, es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
<b>Créditos a largo plazo</b>		
White Whale Hotel	598.919	-
	<b>598.919</b>	<b>-</b>
<b>Créditos a corto plazo</b>		
Azvi Gestión y Servicios, S.L.	17.346	-
Ispalvía, S.L. (*)	44.789	42.218
Bahía Tulús, S.L. (*)	-	658
Azvi, S.A (*)	1.126.629	1.648.715
Cointer Concesiones, S.L. (*)	37.332	185.043
Tracción Rail (*)	128.644	43.581
Tracción Rail (**)	291.400	321.900
SPV Mancomunidad Gran Canaria, S.L.U. (**)	483.140	-
Cointer Energia (*)	19.266	23.842
Cointer Energia (**)	112.882	12.952
Ispalvía, S.L. (**)	-	27.858
Azvi, S.A. (**)	1.240.234	3.141.054
Manfevias, S.L. (**)	7.216	100.762
Parking Paseo Marítimo, S.L. (**)	-	119
Urbacón Levante, S.L.	1.257.165	817.386
Urbacón Levante, S.L., (préstamo participativo)	9.443.161	9.075.114
Finca la Campiñuela, S.L.	8.563	5.166
AZ Servicios Urbanos y Medio Ambiente, S.L.U. (*)	223.978	27.241
Bahía Tulús, S.L.	13.475.750	7.016.680
Bahía Tulús, S.L., (préstamo participativo)	15.839.434	15.222.094
White Whale Hotel	25.715	-
	<b>43.782.644</b>	<b>37.712.383</b>
<b>Deterioros de valor de créditos a corto plazo</b>		
Azvi Gestión y Servicios, S.L.	(17.346)	-
Bahía Tulús, S.L.	(14.548.511)	(14.548.511)
Urbacón Levante, S.L.	(8.870.950)	(8.584.888)
	<b>(23.436.808)</b>	<b>(23.133.399)</b>
	<b>20.345.836</b>	<b>14.578.984</b>

(\*) Créditos efecto impositivo por consolidación fiscal de IVA.

(\*\*) Créditos efecto impositivo por consolidación fiscal del Impuesto de Sociedades.

La Sociedad tenía concedido un préstamo a Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L.U. cuyo importe dispuesto al cierre del ejercicio 2019 ascendía a 22.693.611 euros. Dicho préstamo devengaba un tipo de interés del 3% de diferencial más Euribor. Las partes, de mutuo acuerdo, pueden prorrogar dicho préstamo una vez llegado el vencimiento como así se han venido haciendo.

Así mismo con fecha 1 de noviembre de 2014 se firmó entre las partes una novación modificativa no extintiva de una parte de la cantidad dispuesta del préstamo originario, 16.000.000 euros, a efectos de que dicho importe adquiera la naturaleza de préstamo participativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del RDL 7/1996, de 7 de junio. Además, durante el ejercicio 2015 mediante nueva novación modificativa no extintiva por el que se amplió hasta 31.500.000 euros el importe que adquiere la naturaleza de préstamo participativo.

Adicionalmente en el ejercicio 2019, la Sociedad compensó los créditos participativos a largo plazo con Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L.U. en 2019 por importe de 43.152.167 euros en la operación de ampliación de capital realizada por esta, quedando pendiente de cobro el préstamo ordinario, por importe de 22.693.611 euros.

Con fecha 4 de diciembre de 2020, se aprobó el balance de liquidación de la sociedad Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L cerrado en este mismo día por los liquidadores solidarios de la Sociedad.

Derivado del proceso de liquidación la Sociedad realizó las siguientes operaciones durante el ejercicio 2020:

- Compraventa de participaciones de las Sociedades Conman, S.A., Finca La Campiñuela, S.L. Mosaico desarrollos inmobiliarios S.A., Rayl Ribalta, S.A., Urbacon Levante, S.L., Bahía Tulús, S.L., por importes de 514.759 euros, 595.876 euros, 599.824 euros, 1 euros, 1 euros y 1 euros respectivamente (Nota 8.3).
- Compraventa de acciones de la Sociedad Urbanismo Concertado S.A. por importe de 517.164 euros.
- Cesión de bienes inmuebles de la Sociedad liquidada por importe de 2.350.505 euros (Nota 9).
- Cesión de créditos con las Sociedades participadas, Bahía Tulús, S.L. y Urbacon Levante, S.L. por importe neto de 11.724.076 euros.
- Cesión de créditos con otras entidades, Prohercon 2004, S.L por importe neto de 1 euros. (Incluye un deterioro acumulado por importe de 3.430.800 euros).

Con fecha 13 de diciembre de 2021, se aprobó a la liquidación de la sociedad Urbanismo Concentrado, S.A., por importe de 680.000 euros, lo que supuso unos beneficios por importe de 144.354 euros.

Las correcciones valorativas por deterioro registradas en el ejercicio en el epígrafe -Pérdidas, deterioro y variación de provisiones- de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 303.409 euros (4.574.429 euros en 2023) corresponden con la diferencia entre el valor en libros de estos créditos y el importe recuperable de los mismos.

Según se indica en la Nota 1, las cuentas anuales del ejercicio 2024 y 2023 por ser las individuales de Grupo de Empresas Azvi, S.L., no recogen los efectos de la consolidación del Grupo. De acuerdo con la normativa vigente los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

#### Clients por ventas y prestación de servicios

El detalle del epígrafe de clientes y prestación de servicios al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	13.762	26.667
Clientes, empresas del grupo y asociadas	2.650.892	5.724.747
Deudores varios	103.298	589.627
Personal	-	8.000
	<b>2.767.952</b>	<b>6.349.041</b>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no tiene registrado deterioros de clientes.

## 8.2 Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

### Instrumentos de patrimonio

La información más significativa relacionada con los instrumentos de patrimonio al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto</b>		
Banco Sabadell (acciones)	32.864	19.488
	<b>32.864</b>	<b>19.488</b>

Todos los activos financieros clasificados como disponibles para la venta han sido valorados a valor razonable, tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.

La Sociedad ha imputado a pérdidas por importe de 0 euros (0 euros en 2023), en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta aquellos deterioros considerados como pérdidas permanentes al ser la depreciación de dichos instrumentos de patrimonio superior al 40% del coste de los mismos o prolongarse ésta a lo largo de más de año y medio.

El resto de ajustes de valor se han realizado contra el epígrafe de "Ajustes por cambio de valor" y "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance adjunto.

El detalle de los importes que componen el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" por los activos financieros a valor razonable a 31 de diciembre de 2024 y 2023 del balance de situación adjunto es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto</b>		
Banco Sabadell (acciones)	(3.744)	(13.777)
	<b>(3.744)</b>	<b>(13.777)</b>

El movimiento del saldo ha sido el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Saldo inicial	(13.777)	(16.826)
Variacion por cambio de valor	13.377	4.065
Efecto fiscal	(3.344)	(1.016)
	<b>(3.744)</b>	<b>(13.777)</b>

### 8.3 Activos financieros a coste

El movimiento habido durante el ejercicio 2024 y 2023 en la cuenta “Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo- instrumentos de patrimonio” ha sido el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Adiciones	Bajas / reversión deterioro	Saldo final
<b>Ejercicio 2024</b>				
Coste	124.010.704	-	-	124.010.704
Deterioros	(1.376.962)	-	6.054	(1.370.908)
Total instrumentos financieros	122.633.742	-	6.054	122.639.796
	<b>122.633.742</b>			<b>122.639.796</b>
<b>Ejercicio 2023</b>				
Coste	121.402.416	3.015.080	(406.792)	124.010.704
Deterioros	(530.961)	(908.555)	62.554	(1.376.962)
Total instrumentos financieros	120.871.455	2.106.525	(344.238)	122.633.742
	<b>120.871.455</b>			<b>122.633.742</b>

El detalle por sociedad participada al cierre del ejercicio 2024 y 2023 de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas en la que Grupo de Empresas Azvi, S.L. participa directamente se presenta a continuación:

(Euros)	Coste	Deterioro	Valor neto contable
<b>Ejercicio 2024</b>			
Azvi, S.A.U.	37.497.455	-	37.497.455
Cointer Concesiones, S.L.	81.935.603	-	81.935.603
Azvi Gestión y Servicios, S.L.	1.354.981	(1.354.981)	-
Azcale Constructie, S.R.L.	2.028	(1.627)	401
Conman, S.A.	514.759	-	514.759
Finca La Campiñuela, S.L.	595.876	(14.298)	581.578
Urbacon Levante, S.L.	1	(1)	-
Bahía Tulús, S.L.	1	(1)	-
White Whale Hotel, S.L.	2.110.000	-	2.110.000
	<b>124.010.704</b>	<b>(1.370.908)</b>	<b>122.639.796</b>
<b>Ejercicio 2023</b>			
Azvi, S.A.U.	37.497.455	-	37.497.455
Cointer Concesiones, S.L.	81.935.603	-	81.935.603
Azvi Gestión y Servicios, S.L.	1.354.981	(1.354.981)	-
Azcale Constructie, S.R.L.	2.028	(1.627)	401
Conman, S.A.	514.759	-	514.759
Finca La Campiñuela, S.L.	595.876	(20.352)	575.524
Urbacon Levante, S.L.	1	(1)	-
Bahía Tulús, S.L.	1	(1)	-
White Whale Hotel, S.L.	2.110.000	-	2.110.000
	<b>124.010.704</b>	<b>(1.376.962)</b>	<b>122.633.742</b>

Con fecha 23 de febrero de 2022 y 23 de diciembre de 2022, Azvi, S.A.U. vendió a Grupo de Empresas Azvi, S.L. 747.228 participaciones sociales de la Sociedad, por un precio total de 13.019.652 euros cuya forma de pago fue la asunción por parte de la compradora de parte de la deuda que Azvi, S.A.U. tenía con Cointer Concesiones, S.L. por dicho importe (Nota 15.2).

A 31 de diciembre de 2024 el importe pendiente de dichos préstamos junto con los intereses devengados pendientes de cobro asciende a 14.443.841 euros (22.530.833 euros a 31 de diciembre de 2023).

Tal y como se menciona en la nota 8.1 (epígrafe “Créditos con empresas del grupo y asociadas”), con fecha 4 de diciembre de 2020, se aprobó el balance de liquidación de la sociedad Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L. Derivado del proceso de liquidación la Sociedad procedió a la compraventa de participaciones de las Sociedades Conman, S.A., Finca La Campiñuela, S.L. Mosaico desarrollos inmobiliarios S.A., Rayl Ribalta, S.A., Urbacon Levante, S.L., Bahía Tulús, S.L., por importes de 514.759 euros, 595.876 euros, 599.824 euros, 1 euros, 1 euros y 1 euros respectivamente.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2024 y 2023 es la siguiente:

(Euros)	Domicilio	Actividad	% de participación directa	Capital	Reservas/Resultados negativos de ejercicio anteriores	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Resto de patrimonio	Total Patrimonio Neto	Coste (****)	Deterioro acumulado	Deterioro / reversiones del ejercicio
<b>Ejercicio 2024</b>											
Azvi, S.A.U (*)	Sevilla	Construcción	100%	9.004.012	77.003.487	9.203.051	(9.428.690)	85.781.859	37.497.455	-	-
Cointer Concesiones, S.L. (*)	Sevilla	Explotación de	95%	57.162.934	4.384.405	(90.570)	-	61.456.769	81.935.603	-	-
Azvi Gestión y Servicios, S.L. (**)	Sevilla	Servicios	100%	500.000	(1.094.520)	(17.223)	855.080	243.337	1.354.981	(1.354.981)	-
S.C. Azcale, Construtie, S.R.L. (**)	Bucarest	Construcción	0,11%	1.742.301	(1.401.055)	529	26.852	368.626	2.028	(1.627)	-
Connan, S.A. (**)	Sevilla	Promoción,	68,64%	730.816	76.011	129.704	-	936.531	514.759	-	-
Finca La Campiñuela, S.L. (**)	Sevilla	Compraventa y	70,00%	681.650	140.528	8.650	-	830.828	595.876	(14.298)	(6.054)
Urbacon Levante, S.L. (**)	Sevilla	Explotación de	85,16%	16.519	(8.561.727)	(277.122)	-	(8.822.330)	1	(1)	-
Bahía Tulús, S.L. (**)	Sevilla	Gestión,	75,24%	9.200	(23.278.602)	(159.384)	8.929.349	(14.499.438)	1	(1)	-
White Whale Hotel, S.L. (**)	Sevilla	-	33,33%	4.353.300	(183.473)	(158.854)	-	4.010.973	2.110.000	-	-
				<b>74.200.732</b>	<b>47.085.052</b>	<b>8.638.781</b>	<b>382.590</b>	<b>130.307.155</b>	<b>124.010.704</b>	<b>(1.370.908)</b>	<b>(6.054)</b>
(*) Datos obtenidos de los estados financieros auditados por EY											
(**) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados											
(***) Datos obtenidos de los estados financieros auditados por otros auditores											
((**)) Neto de desembolsos pendientes											
<b>Ejercicio 2023</b>											
Azvi, S.A.U (*)	Sevilla	Construcción	100%	9.004.012	70.671.793	25.831.694	(14.562.434)	90.945.065	37.497.455	-	-
Cointer Concesiones, S.L. (*)	Sevilla	Explotación de	95%	57.162.934	7.172.820	(2.788.415)	-	61.547.339	81.935.603	-	-
Azvi Gestión y Servicios, S.L. (**)	Sevilla	Servicios	100%	500.000	(1.043.780)	(50.741)	855.080	260.559	1.354.981	(1.354.981)	905.080
S.C. Azcale, Construtie, S.R.L. (**)	Bucarest	Construcción	0,11%	1.742.301	(2.162.491)	761.436	26.815	368.061	2.028	(1.627)	(401)
Connan, S.A. (**)	Sevilla	Promoción,	68,64%	730.816	35.701	67.185	-	833.702	514.759	-	-
Finca La Campiñuela, S.L. (**)	Sevilla	Compraventa y	70,00%	681.650	145.493	(4.965)	-	822.178	595.876	(20.352)	3.476
Modeinsa, S.A.	Sevilla	Promoción, Liquidada en 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	(62.154)
Urbacon Levante, S.L. (**)	Sevilla	Explotación de	85,16%	16.519	(7.642.242)	(919.485)	-	(8.545.208)	1	(1)	-
Bahía Tulús, S.L. (**)	Sevilla	Gestión,	75,24%	9.200	(19.765.667)	(3.512.936)	8.929.349	(14.340.054)	1	(1)	-
White Whale Hotel, S.L. (**)	Sevilla	-	33,33%	4.353.300	(108.085)	(75.389)	-	4.169.826	2.110.000	-	-
				<b>74.200.732</b>	<b>47.303.542</b>	<b>19.308.384</b>	<b>(4.751.190)</b>	<b>136.061.468</b>	<b>124.010.704</b>	<b>(1.376.962)</b>	<b>846.001</b>

Ninguna de estas sociedades cotiza en bolsa.

Las variaciones derivadas de pérdidas por deterioro registradas en empresas del grupo, multigrupo y asociadas durante el ejercicio 2024 y 2023 han sido las siguientes:

(Euros)	Deterioros acumulados al inicio de ejercicio	Variación de deterioros reconocidos en el ejercicio	Bajas / Reversión deterioros	Deterioros acumulados al final de ejercicio
<b>Ejercicio 2024</b>				
Azcale Constructie, S.R.L.	(1.627)	-	-	(1.627)
Azvi Gestión y Servicios,S.L.	(1.354.981)	-	-	(1.354.981)
Conman, S.A.	-	-	-	-
Finca La Campiñuela, S.L.	(20.352)	-	6.054	(14.298)
Urbacon Levante, S.L.	(1)	-	-	(1)
Bahía Tulús, S.L.	(1)	-	-	(1)
	<b>(1.376.962)</b>	-	<b>6.054</b>	<b>(1.370.908)</b>
<b>Ejercicio 2023</b>				
Azcale Constructie, S.R.L.	(2.028)	-	401	(1.627)
Azvi Gestión y Servicios,S.L.	(449.901)	(905.080)	-	(1.354.981)
Conman, S.A.	-	-	-	-
Finca La Campiñuela, S.L.	(16.876)	(3.476)	-	(20.352)
Modeinsa (*)	(62.154)	-	62.154	-
Urbacon Levante, S.L.	(1)	-	-	(1)
Bahía Tulús, S.L.	(1)	-	-	(1)
	<b>(530.961)</b>	<b>(908.556)</b>	<b>62.555</b>	<b>(1.376.962)</b>

#### Inversiones financieras a largo plazo

El movimiento habido durante el ejercicio 2024 y 2023 en la cuenta “Inversiones financieras a largo plazo- instrumentos de patrimonio” ha sido el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Alta	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2024</b>				
Huelva Desarrollo y Progreso, S.L	-	300.000	-	300.000
	<b>-</b>	<b>300.000</b>	<b>-</b>	<b>300.000</b>

Con fecha 22 de julio de 2024, la Sociedad Grupo de empresas AZVI adquirió el 5% de la Sociedad Huelva Desarrollo y Progresos, S.L con una aportación dineraria de capital por un importe de 300.000 euros.

#### 8.4 Derivados

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
A largo plazo		
Derivados de cobertura	-	146.573
	<b>-</b>	<b>146.573</b>

El detalle de los derivados que tiene la Sociedad al 31 de diciembre es el siguiente:

Instrumento derivado		Moneda	Nacional	Valor razonable
<b>Ejercicio 2023</b>				
CAP Caixabank		EUR	8.403.857	73.317
CAP Santander		EUR	8.403.857	73.256
			<b>146.573</b>	

La Sociedad Grupo de Empresas Azvi, S.L., dentro de su estrategia de cobertura de riesgos de tipo de interés, formalizó en 2022 una operación de cobertura mediante la contratación de un derivado financiero, concretamente un CAP, con Banco Santander y Caixabank, con fecha de inicio junio de 2022, por el que a cambio del pago de una prima, la Sociedad, durante un periodo de dos años, se protege de las subidas potenciales del Euribor por el 50% del saldo vivo de la Financiación Sindicalizada, de forma que se establece un tipo máximo del Euribor 6 meses del 1.5%, generándose liquidaciones a favor de Grupo de Empresas Azvi, SL en el caso de que el Euribor en cada fecha de fijación del mismo, supere ese valor de referencia, a aplicar sobre el importe nominal cubierto en cada periodo de liquidación y por la diferencia entre el valor del Euribor 6 meses y el tipo pactado del 1.5%.

La Sociedad no ha registrado ningún saldo en la cuenta de pérdidas y ganancias debido a la ineficacia de las coberturas.

Los Derivados descritos anteriormente han vencido en 2024.

## 8.5 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

### Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito a 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (*)	598.919	-
Inversiones financieras a largo plazo (*)	621.568	1.118.714
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.128.154	6.995.067
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	20.345.837	14.578.984
Inversiones financieras a corto plazo	39.785	1.206.374
Efectivo y otros activos equivalentes	376.782	693.505
	<b>25.111.044</b>	<b>24.592.644</b>

(\*) Sin considerar la parte correspondiente a instrumentos de patrimonio.

Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

Riesgo de liquidez:

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 su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 12, así como líneas con Sociedades del grupo y distribuciones esperadas de dividendos de sus filiales.

Esta disponibilidad de financiación y los ingresos futuros permiten cubrir suficientemente tanto las operaciones como los compromisos de inversión del próximo ejercicio.

Riesgo de mercado (Incluye tipo de interés y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Para mitigar el efecto de la subida de los tipos de interés en el ejercicio 2023 y 2024, la Sociedad estimó necesario contratar instrumentos de cobertura.

Durante el ejercicio 2024 vencieron los "CAP" sobre tipo de interés y se han contratado dos instrumentos derivados, un Swap y un Collar sobre tipos de interés con vencimientos establecidos en el ejercicio 2028.

## 9. EXISTENCIAS

La composición del epígrafe "Existencias" a 31 de diciembre de 2024 y 2023, del balance de situación consolidado adjunto es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Materias primas y otros aprovisionamientos (terrenos y parcelas)	4.703.911	4.703.911
Promociones terminadas (Garajes)	-	21.315
Anticipos a proveedores	-	2.500
	<b>4.703.911</b>	<b>4.727.726</b>

El detalle de terrenos y solares y promociones terminadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

(Euros)	Terrenos, solares y promociones
<b>Ejercicio 2024</b>	
Parcelas Pilas. Sector PP I-4	27.339
Suelo Lepe - Valdepegas Norte	1.160.606
Suelo Rústico Lepe	17.257
Suelo Fregenal de la Sierra	1.040.620
Terreno rustico Espartales - Aeropuerto de Sevilla	114.005
Terreno urbano Lepe - Valdepegas Sur	2.344.084
	<b>4.703.911</b>
<b>Ejercicio 2023</b>	
Parcelas Pilas. Sector PP I-4	27.339
Suelo Lepe - Valdepegas Norte	1.160.606
Suelo Rústico Lepe	17.257
Suelo Fregenal de la Sierra	1.040.620
Terreno rustico Espartales - Aeropuerto de Sevilla	114.005
Garajes Málaga	21.315
Terreno urbano Lepe - Valdepegas Sur	2.344.084
	<b>4.725.226</b>

Tal y como se menciona en la nota 8.1, con fecha 4 de diciembre de 2020, se aprobó el balance de liquidación de la sociedad Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L. Derivado del proceso de liquidación la Sociedad y como pago de los créditos pendientes a la fecha, se procede a la cesión de bienes inmuebles de la Sociedad liquidada por importe 2.350.505 euros.

Con fecha 15 de diciembre de 2023, la Sociedad adquiere a Vigusel, S.L. cuatro fincas urbanas localizadas en el término municipal de Valdepegas Sur (Lepe) por un precio de adquisición de 2.344.084 euros. En la fecha de adquisición, Vigusel, S.L. tenía una deuda hipotecaria vinculada a dicho patrimonio inmobiliario contraída con la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A, por un importe de 1.243.368 euros, la Sociedad se subroga en la referida deuda hipotecaria cuyo importe a 31 de diciembre de 2024 asciende a 904.479 euros. El importe restante hasta alcanzar el precio de compra será satisfecho vía compensación de los préstamos que la Sociedad a su vez le tiene concedidos a Vigusel, S.L.

## 10. EFECTIVOS Y OTROS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Bancos	376.782	693.505
	<b>376.782</b>	<b>693.505</b>

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

## 11. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

### 11.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social estaba constituido por una única serie de 3.338.550 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una, quedando fijado este en un importe igual a 33.385.500 euros. Con fecha 26 de junio de 2019, se aprobó la reducción de capital social de la Sociedad por importe de 3.334.400 euros, con la finalidad de constituir una reserva voluntaria indisponible, mediante amortización de las 333.440 participaciones sociales que ostenta la sociedad Azvi S.A Unipersonal, íntegramente participada por Grupo de Empresas Azvi S.L, quedando fijado el capital social en una única serie 3.005.110 participaciones de 10 euros, por importe de 30.051.100 euros.

El capital social se encuentra completamente suscrito y desembolsado al cierre del ejercicio. Todas las participaciones que integran el capital social gozan de idénticos derechos, no estando admitidos a cotización oficial.

La composición del capital social a 31 de diciembre de 2024 y 2023, es como sigue:

	% Participación	
	2024	2023
Santiche, S.L.	17,98%	17,98%
Selegan, S.L.	18,57%	18,57%
Morajuis, S.L.	18,52%	18,52%
Diconra, S.L.	18,60%	18,60%
2JY3M, S.L.	18,60%	18,60%
Otros	7,73%	7,73%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 11.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas y los resultados de ejercicios anteriores son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Otros movimientos	Saldo final
<b>Ejercicio 2024</b>				
Reserva legal	6.010.220	-	-	6.010.220
Reservas voluntarias	4.024.921	651.353	-	4.676.274
	10.035.141	651.353	-	10.686.494
	<b>10.035.141</b>	<b>651.353</b>	<b>-</b>	<b>10.686.494</b>
<b>Ejercicio 2023</b>				
Reserva legal	6.010.220	-	-	6.010.220
Reservas voluntarias	3.334.604	690.317	-	4.024.921
	9.344.824	690.317	-	10.035.141
Resultados de ejercicios anteriores	(8.853.201)	8.853.201	-	-
	<b>491.623</b>	<b>9.543.518</b>	<b>-</b>	<b>10.035.141</b>

### 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 solo 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.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la reserva legal se encuentra dotada según la legalidad vigente aplicable.

### **11.3 Dividendo a cuenta**

Con fecha 23 de abril de 2024, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, se aprobó el reparto un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 de 600.000 euros cuyo calendario de desembolso establece pagos en los meses de mayo, julio, septiembre y noviembre de 2024.

Con fecha 28 de junio de 2024, la Junta General aprobó el reparto de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio por importe de 4.000.000 euros, de los que 3.000.000 ya se habían repartido a cuenta de los cuales 2.000.000 euros se han liquidado durante el ejercicio 2024.

Con fecha 23 de septiembre de 2024, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, se aprobó el reparto un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 de 2.000.000 euros cuyo calendario de desembolso establece pagos en los meses de septiembre y octubre de 2024.

Con fecha 19 de diciembre de 2024, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, se aprobó el reparto un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 de 7.000.000 euros cuyo calendario de desembolso establece pagos en el primer semestre de 2025.

Adicionalmente, con fecha 30 de junio de 2023 la Junta General aprobó el reparto de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio por importe de 3.000.000 euros, de los que 1.500.000 ya se habían repartido a cuenta.

Con fecha 30 de octubre de 2023, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, se aprobó el reparto un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 de 2.000.000 euros (Nota 3.2), cuyo calendario de desembolso establece pagos por 1.250.000 en el ejercicio 2023 y 750.000 en 2024.

#### 11.4 Ajustes por cambios de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Ingresos/ (gastos)	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos) (Nota 12.5)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Saldo final
<b>Ejercicio 2024</b>					
Activos financieros a valor razonable con costes en el patrimonio neto (Nota 8)	(13.777)	13.377	(3.344)	-	(3.744)
Cobertura de flujos de efectivo	33.580	(189.902)	22.026	101.800	(32.497)
	<b>19.803</b>	<b>(176.525)</b>	<b>18.681</b>	<b>101.800</b>	<b>(36.241)</b>
<b>Ejercicio 2023</b>					
Activos financieros a valor razonable con costes en el patrimonio neto (Nota 8)	(16.826)	4.065	(1.016)	-	(13.777)
Cobertura de flujos de efectivo	210.783	(236.271)	59.068	-	33.580
	<b>193.957</b>	<b>(232.206)</b>	<b>58.052</b>	<b>-</b>	<b>(19.803)</b>

De acuerdo con el marco de información financiera, la Sociedad registra transitoriamente las variaciones en el valor razonable, dentro del patrimonio neto. Los activos incluidos en esta categoría están desglosados en la nota 8.2.

#### 11.5 Subvenciones

Los movimientos habidos en las subvenciones de capital no reintegrables son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo final
<b>Ejercicio 2024</b>						
Subvenciones no reintegrables	-	(71.905)	17.976	-	-	(53.929)
	<b>-</b>	<b>(71.905)</b>	<b>17.976</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(53.929)</b>

La Sociedad recibió durante el ejercicio 2024 una subvención a fondo perdido por un importe de 74.915 para la ejecución del proyecto Catenaria.

## 12. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>								
Pasivos financieros a coste amortizado	17.413.335	31.629.673	-	-	23.078.379	27.604.959	40.491.714	59.234.632
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-	-	-	43.329	-	43.329	-
	17.413.335	31.629.673	-	-	23.121.707	27.604.959	40.535.042	59.234.632
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>								
Pasivos financieros a coste amortizado (*)	21.079.194	17.568.611	14.726.869	-	40.788.985	37.964.406	76.595.048	55.533.017
	21.079.194	17.568.611	14.726.869	-	40.788.985	37.964.406	76.595.048	55.533.017
	<b>38.492.529</b>	<b>49.198.284</b>	<b>14.726.869</b>	-	<b>63.910.692</b>	<b>65.569.365</b>	<b>117.130.091</b>	<b>114.767.649</b>

(\*) Excluyendo "Otras deudas con las Administraciones Públicas"

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>								
Deudas a largo plazo	17.413.335	31.629.673	-	-	207.097	53.972	17.620.432	31.683.645
Derivados	-	-	-	-	43.329	-	43.329	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 15.2)	-	-	-	-	22.871.282	27.550.987	22.871.282	27.550.987
	17.413.335	31.629.673	-	-	23.121.707	27.604.959	40.535.042	59.234.632
<b>Pasivos financieros corrientes</b>								
Deudas a corto plazo	21.079.194	17.568.611	14.726.869	-	1.666	-	35.807.729	17.568.611
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 15.2)	-	-	-	-	30.760.023	32.870.348	30.760.023	32.870.348
Proveedores	-	-	-	-	968.138	2.194.704	968.138	2.194.704
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (nota 15.2)	-	-	-	-	289.862	15.766	289.862	15.766
Acreedores varios	-	-	-	-	7.130.585	1.391.139	7.130.585	1.391.139
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	-	-	-	1.638.711	1.492.449	1.638.711	1.492.449
	21.079.194	17.568.611	14.726.869	-	40.788.985	37.964.406	76.595.048	55.533.017
	<b>38.492.529</b>	<b>49.198.284</b>	<b>14.726.869</b>	-	<b>63.910.692</b>	<b>65.569.365</b>	<b>117.130.091</b>	<b>114.767.649</b>

(\*) Excluyendo "Otras deudas con las Administraciones Públicas"

### 12.1 Pasivos financieros a coste amortizado

El detalle de las deudas a coste amortizado a largo plazo excluyendo deudas con empresas del grupo (nota 15.2) al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito	Débitos, derivados y otros	Total	
			Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Deudas a coste amortizado	17.413.335	207.097	17.620.432	
	<b>17.413.335</b>	<b>207.097</b>	<b>17.620.432</b>	
<b>Ejercicio 2023</b>				
Deudas a coste amortizado	31.629.673	53.972	31.683.645	
	<b>31.629.673</b>	<b>53.972</b>	<b>31.683.645</b>	

El detalle de las deudas a coste amortizado a corto plazo al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores	Débitos, derivados y otros	Total
<b>Ejercicio 2024</b>				
Deudas a coste amortizado	21.079.194	14.726.869	10.028.962	45.835.025
	<b>21.079.194</b>	<b>14.726.869</b>	<b>10.028.962</b>	<b>45.835.025</b>
<b>Ejercicio 2023</b>				
Deudas a coste amortizado	17.568.611	-	5.094.058	22.662.669
	<b>17.568.611</b>	-	<b>5.094.058</b>	<b>22.662.669</b>

#### Deudas con entidades de crédito

La composición de la deuda financiera a largo plazo y corto plazo al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es la siguiente:

(Euros)	Largo plazo	Corto plazo	Total	Vencimiento
<b>Ejercicio 2024</b>				
Préstamo hipotecario (*)	-	355.188	355.188	27.12.2025
Préstamo sindicado	-	12.737.770	12.737.770	27.12.2025
Préstamo ICO Liquidez	4.536.634	4.296.994	8.833.628	2026 - 2027
Otros préstamos	12.876.701	3.250.277	16.126.978	2030
<b>Total préstamos</b>	<b>17.413.335</b>	<b>20.640.229</b>	<b>38.053.564</b>	
<b>Intereses a corto plazo</b>				
	-	438.965	438.965	
	-	<b>438.965</b>	<b>438.965</b>	
	<b>17.413.335</b>	<b>21.079.194</b>	<b>38.492.529</b>	
<b>Ejercicio 2023</b>				
Préstamo hipotecario (*)	1.260.254	587.691	1.847.945	2025-2027
Préstamo sindicado	12.738.270	11.758.680	24.496.950	27.12.2025
Préstamo ICO	8.815.202	4.131.308	12.946.510	2026 - 2027
Otros préstamos	8.815.947	849.052	9.664.999	2030
<b>Total préstamos</b>	<b>31.629.673</b>	<b>17.326.731</b>	<b>48.956.404</b>	
<b>Intereses a corto plazo</b>				
	-	241.880	241.880	
	-	<b>241.880</b>	<b>241.880</b>	
	<b>31.629.673</b>	<b>17.568.611</b>	<b>49.198.284</b>	

(\*) Préstamo hipotecario en garantía de las oficinas centrales (Nota 6)

Los diferentes préstamos han devengado intereses de acuerdo a un tipo de interés basado en el Euribor más un diferencial.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Deudas a largo plazo” al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
2025	-	19.423.927
2026	6.679.845	5.550.504
2027	4.601.033	3.513.708
2028 y siguientes	6.132.457	3.141.534
	<b>17.413.335</b>	<b>31.629.673</b>

➤ *Financiación ICO Liquidez*

En el ejercicio 2024, posee diversos contratos de financiación ICO Liquidez por importe de 8.833.628 euros con diferentes entidades financieras (12.946.510 en el ejercicio 2023).

➤ *Financiación sindicada ejercicio 2019*

Con fecha 27 de diciembre de 2019 se elevó a público un nuevo acuerdo de financiación sindicada de la deuda, suscrito por la Sociedad Grupo de Empresas Azvi, S.L., como Acreditado y Azvi S.A.U. y Cointer Concesiones, S.L., como Garantes (se trata de una garantía solidaria de Azvi, S.A.U. y Cointer Concesiones, S.L. frente a las entidades financieras acreedoras, por la cual avalan a Grupo de Empresas Azvi, S.L. como acreditada de la financiación sindicada), y APEX, como Agente y por otra, las entidades financieras acreedoras: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco de Sabadell, S.A. Banco Santander, S.A., Bankinter, S.A. Caixabank, S.A. y Unicaja Banco, S.A. Sociedad Unipersonal.

Esta financiación sindicada llevada a cabo a nivel Grupo de Empresas Azvi, S.L, se realizó con el objeto de optimizar las condiciones de la deuda existente y adaptar el calendario de pago al nuevo plan de negocios del Grupo.

La duración de dicho contrato sindicado se establece en 6 años desde la fecha de firma del contrato. El tipo de interés aplicable será Euribor + 2,25% anual.

A su vez, el contrato de financiación incluye una serie de condiciones y compromisos entre los que se encuentran el cumplimiento de ciertos ratios de solvencia, y la constitución de un derecho real de prenda sobre las cuentas corrientes asociadas a la referida financiación sindicada.

➤ *Otros préstamos*

Con fecha 28 de febrero de 2023, El Instituto de Crédito Oficial, E.P.E. como acreditante y Grupo de Empresas Azvi, S.L. como acreditado firman un contrato de financiación por importe máximo de hasta 12 millones de euros, con vencimiento el 28 de febrero de 2030. El tipo de interés aplicable será Euribor + 2,25% anual. A 31 de diciembre de 2024, el importe dispuesto asciende a 10.972.500 euros (9.695.000 euros en 2023).

Con fecha 15 de diciembre de 2023, se formaliza una nueva financiación con BBVA por un importe de 1.164.871 euros. El vencimiento de este préstamo es diciembre 2027. El tipo de interés aplicable será Euribor trimestral + 3,5%. A 31 de diciembre de 2024, el importe pendiente asciende a 904.479 euros.

Con fecha 29 de octubre de 2024, se formaliza una nueva financiación con BBVA por importe de 4.250.000 euros. El vencimiento de este préstamo es en 2028. El tipo de interés aplicable es Euribor trimestral + 2,25% de diferencial. A 31 de diciembre de 2024, el saldo vivo es 4.250.000 euros.

### Otros pasivos financieros

En el epígrafe de otros pasivos financieros se registran principalmente las deudas que la Sociedad tiene con administradores y directivos por importe de 20.039 euros (20.631 euros en 2023) por el plan retributivo de unidades teóricas de valor (Nota 15.3).

### Débitos y partidas a pagar

El saldo de las cuentas del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” considerados como pasivos financieros débitos y cuentas a pagar a corto plazo al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Proveedores	968.138	2.194.704
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.2)	289.862	15.766
Acreedores varios	7.130.585	1.391.139
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.638.711	1.492.449
	<b>10.027.296</b>	<b>5.094.058</b>

(\*) No se incluyen "Otras deudas con Administraciones Públicas" al ser considerados, pasivos financieros.

### Obligaciones y otros valores negociables

Con fecha 29 de marzo de 2024 la Sociedad emitió el primer marco de pagarés vinculado al programa de pagarés relacionado con la sostenibilidad del Grupo AZVI en el Mercado Alternativo de Renta Fija (“MARF”) por un saldo vivo máximo de 50.000.000 euros. El tipo de interés nominal anual de los Pagarés se fijará en cada emisión.

El mercado alternativo de renta fija (MARF) está gestionado por Bolsas y Mercados Españoles y se ha desarrollado específicamente para promover la financiación de medianas empresas mediante la emisión de valores de renta fija.

Con fecha 20 de diciembre de 2024 se ha renovado el programa de pagarés, con saldo vivo máximo de 50.000.000 euros y una vigencia de un año.

A 31 de diciembre de 2024, el saldo efectivo asociado al programa de pagarés ascendía a 14.726.869 euros, habiendo en circulación un nominal de 15.000.000 euros todos con vencimiento durante el ejercicio 2025.

**12.2 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 18/2022, de 29 de septiembre.**

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2024	2023
<b>(Días)</b>		
Período medio de pago a proveedores	29	24
Ratio de operaciones pagadas	30	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	12	19
<b>(Miles de euros)</b>		
Total pagos realizados	5.941.042	3.707.463
Total pagos pendientes	337.245	1.673.607
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	5.350.832	3.531.748
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	90%	95%
<b>(Número de facturas)</b>		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.904	1.609
Porcentaje sobre el total de facturas	92%	95%

**12.3 Derivados**

La Sociedad tiene contratados Derivados de cobertura para cubrir la exposición a incrementar en el tipo de interés. Al 31 de diciembre de 2024, la posición y características era la siguiente:

(Euros)	Vencimiento	Nocional		Valor razonable	
		2024	2023	2024	2023
Collar	28/02/2028	10.000.000	-	43.228	-
		<b>10.000.000</b>	<b>-</b>	<b>43.228</b>	<b>-</b>

## 13. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

### 13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Activos por impuesto diferido (Nota 13.5)	2.452.218	2.571.372
Activos por impuesto corriente (Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos)	332.553	617.305
Hacienda Pública, IVA a compensar	27.649	28.721
	<b>2.812.420</b>	<b>3.217.398</b>
Pasivos por impuesto diferido (Nota 13.5)	-	(11.193)
Pasivos por impuesto corriente	(653.825)	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(1.752.227)	(1.916.731)
IVA	(1.388.511)	(1.556.353)
IRPF	(263.115)	(276.606)
Seguridad Social	(100.601)	(83.772)
	<b>(2.406.052)</b>	<b>(1.927.924)</b>

La Sociedad, desde el ejercicio iniciado el 1 de enero de 2006 pasó a tributar en el Régimen especial de Consolidación Fiscal regulado en la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Actualmente, las sociedades que forman el Grupo de Consolidación Fiscal son Grupo de Empresas Azvi, S.L. como sociedad dominante, y Azvi, S.A.U., Azvi Gestión y Servicios, S.L.U., Cointer Concesiones, S.L., Tracción Rail, S.A.U., Urbacon Levante, S.L., Cointer Energía, S.L.U., Bahía Tulús, S.L., Ispalvía, S.L.U., Manfevías, S.L.U., AZ Servicios Urbanos y Medioambiente, S.L.U., Bahía Tulus Torre Bahía, S.L.U., Parking Paseo Marítimo, S.L.U. y SPV Mancomunidad SE GC, S.L. como sociedades dependientes.

### 13.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Ejercicio 2024</b>			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones continuadas	-	10.063.829	10.063.829
-	-	10.063.829	10.063.829
Impuesto sobre Sociedades			
Operaciones continuadas y cambio de tipos impositivos	-	(607.998)	(607.998)
-	-	(607.998)	(607.998)
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>			<b>9.455.831</b>
Diferencias permanentes	233.377	(13.903.998)	(13.670.621)
Diferencias temporales	1.939.959	(1.510.947)	429.012
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(3.785.779)</b>
<b>Ejercicio 2023</b>			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones continuadas	-	4.651.353	4.651.353
-	-	4.651.353	4.651.353
Impuesto sobre Sociedades			
Operaciones continuadas y cambio de tipos impositivos	-	(39.682)	(39.682)
-	-	(39.682)	(39.682)
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>			<b>4.611.671</b>
Diferencias permanentes	265.502	(13.795.649)	(13.530.147)
Diferencias temporales	7.937.656	(3.179.633)	4.758.023
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(4.160.453)</b>

Durante el ejercicio se ha generado una diferencia temporal negativa en concepto de la reversión parcial (10% anual) del 30% de amortización contable no deducible a efectos fiscales en los ejercicios 2014 y 2013 un importe 16.268 euros (16.268 euros en 2023). Dicha diferencia negativa ha reducido el importe del activo por impuesto diferido en 11.714 euros (4.067 euros en 2023).

Así mismo también se ha generado una diferencia temporal positiva neta en el ejercicio por el deterioro y reversión contable registrado de créditos concedidos que no son deducibles fiscalmente por importe de 303.408 euros (5.587.552 euros de diferencia positiva en 2023). No se ha registrado el activo por impuesto diferido correspondiente al deterioro de créditos concedidos a sociedades del grupo incluidas en el consolidado fiscal.

Las diferencias permanentes positivas corresponden a donaciones por importe de 233.377 euros (221.460 euros en 2023). Las diferencias permanentes negativas corresponden a dividendos e intereses de préstamos participativos por importe de 13.903.998 euros (14.296.867 euros en 2023).

### 13.3 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades corriente

La conciliación entre resultado contable antes de impuestos y el gasto por Impuesto sobre Sociedades efectivo corriente es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	9.455.831	4.611.671
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 25%)	2.363.958	1.152.918
Impacto diferencias permanentes	(3.417.655)	(3.382.537)
Impacto diferencias temporarias	107.253	1.189.506
<b>Gasto / (ingreso) impositivo efectivo corriente</b>	<b>(946.444)</b>	<b>(1.040.113)</b>

### 13.4 Desglose del Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente (en euros):

(Euros)	2024	2023
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	(946.444)	(1.040.113)
Impuesto diferido:		
Regularización Impuesto de Sociedades	107.253	1.189.506
Otros gastos por impuesto diferido	231.193	(189.075)
<b>Total gasto/(ingreso) por impuesto sobre sociedades</b>	<b>(607.998)</b>	<b>(39.682)</b>

### 13.5 Activos y pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

(Euros)	2023	Variaciones reflejadas en		
		Cuenta pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	2024
Activos por impuesto diferido				
Activos disponibles para la venta	4.592	(3.344)	-	1.248
Deterioro de créditos no deducibles	1.696.403	-	-	1.696.403
Amortización contable no deducible (30%)	11.714	(11.714)	-	-
Créditos por pérdidas a compensar régimen consolidación fiscal	202.090	(126.713)	-	75.377
Límite deducibilidad de los gastos financieros	282.525	(26.319)	-	256.206
Otros	374.048	48.936	-	422.984
Pasivos por impuesto diferido				
Derivados de cobertura	(11.193)		11.193	-
	<b>2.560.179</b>	<b>(119.154)</b>	<b>11.193</b>	<b>2.452.218</b>

(Euros)	2022	Variaciones reflejadas en		
		Cuenta pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	2023
Activos por impuesto diferido				
Activos disponibles para la venta	5.609	(1.017)	-	4.592
Deterioro de créditos no deducibles	1.696.403	-	-	1.696.403
Amortización contable no deducible (30%)	15.781	(4.067)	-	11.714
Créditos por pérdidas a compensar régimen consolidación fiscal	864.868	(662.778)	-	202.090
Límite deducibilidad de los gastos financieros	782.359	(499.834)	-	282.525
Otros	92.253	281.795	-	374.048
Pasivos por impuesto diferido				
Derivados de cobertura	(70.261)	-	59.068	(11.193)
	<b>3.387.012</b>	<b>(885.901)</b>	<b>59.068</b>	<b>2.560.179</b>

### 13.6 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 y haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2018 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2019 y siguientes para los demás 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.

Con fecha 1 de marzo de 2022 se recibió comunicación de inicio de actuaciones de comprobación e investigación dirigida a la entidad GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L. N.I.F. B-91164343 como sociedad dominante del Grupo 32/06 en lo que afecta al Impuesto Sobre Sociedades y como entidad dominante del Grupo IVA 285/08 en lo que afecta al Impuesto Sobre el Valor Añadido en su condición de representante de dichos Grupos (del cual la Sociedad es parte). Los ejercicios sujetos a comprobación del Impuesto sobre Sociedades (régimen de consolidación fiscal) son 2018 y 2019. Los períodos a comprobar en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido (régimen del grupo de entidades) son febrero de 2018 a diciembre de 2019. Este procedimiento finalizó en mayo de 2023, con la firma de las actas de conformidad correspondiente, las cuales no implicaron incidencias significativas para la sociedad.

### 13.7 Impuesto complementario mínimo - normas GloBE (BEPS - Pilar 2)

Los ingresos consolidados del grupo al que pertenece la Sociedad han superado los 750 millones de euros en los ejercicios 2023 y 2024, por lo tanto, la Sociedad estará sujeta al Impuesto Complementario establecido por la Ley 7/2024 para garantizar un nivel mínimo global de imposición para los grupos multinacionales y los grupos nacionales a partir del 1 de enero de 2025, no estando sujeta en 2024.

## 14. INGRESOS Y GASTOS

### 14.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023, distribuida por categorías de actividades es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Ingresos por prestación de servicios de gestión	17.834.339	16.852.810
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	568.911	548.346
Ingresos por dividendos e ingresos financieros	15.715.648	15.985.621
<b>34.118.898</b>	<b>33.386.777</b>	

#### Concentración de operaciones:

Aproximadamente, el 99% de las ventas llevadas a cabo en los ejercicios 2024 y 2023 se han realizado con sociedades del Grupo. En opinión de los Administradores de la Sociedad, estas transacciones se han efectuado en condiciones de mercado.

La Sociedad recoge, en los epígrafes "Ingresos por prestación de servicios de gestión" e "Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas ganancias adjunta por importe de 17.834.339 euros (16.852.810 euros en 2023) y 568.911 euros (548.346 euros en 2023) (Nota 7), la facturación por las labores de gestión, así como en concepto de arrendamientos de oficinas. En el ejercicio 2024 la facturación a empresas del grupo por estos dos conceptos ascendió a 18.387.783 euros (17.388.601 euros en 2023) (Nota 15.1) de un total de 18.403.250 euros (17.401.156 euros en 2023) lo que supone un 99,92% (99,93% en 2023) del importe total.

Adicionalmente, se han registrado en el epígrafe de "Ingresos por dividendos e ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas ganancias adjunta por un importe total de 15.715.648 euros (15.985.621 euros en 2023), de los que 14.018.447 euros (14.508.237 euros en 2023) se obtuvieron en concepto de dividendos recibidos de las sociedades del grupo, 14.000.000 euros de Azvi, S.A.U. (14.500.000 euros en 2023) y 18.447 euros de Conman, S.A. (8.327 euros en 2023) siendo el resto en concepto de ingresos por préstamos con empresas del grupo (Notas 8 y 15.1).

El detalle de los ingresos financieros desglosado en función de las empresas prestatarias es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Bahía Tulús, S.L.	1.238.763	1.028.499
Urbacon Levante, S.L.	431.586	416.974
Azvi Gestión y Servicios, S.L.	646	31.755
Finca La Campiñuela	490,13	156
White Whale Hotel	25.715	-
<b>1.697.201</b>	<b>1.477.384</b>	

### Saldos de los contratos con clientes

El desglose de los saldos de contratos con clientes es el siguiente:

Euros	2024	2023
<b>Activos de contratos corrientes</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	13.762	26.667
Clientes, empresas del grupo y asociadas	2.650.892	5.724.747
Deudores varios	103.298	589.627
	<b>2.767.952</b>	<b>6.341.041</b>

El detalle de los clientes por ventas y prestación de servicios es el siguiente:

Euros	Activos de contratos corrientes	Total
<b>Ejercicio 2023</b>		
Derecho incondicionales a recibir la constaprestación	2.767.952	2.767.952
	<b>2.767.952</b>	<b>2.767.952</b>
<b>Ejercicio 2022</b>		
Derecho incondicionales a recibir la constaprestación	6.341.041	6.341.041
	<b>6.341.041</b>	<b>6.341.041</b>

### 14.2 Aprovisionamientos

El desglose del epígrafe “Aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Compras de materiales y otras materias consumibles	60.235	43.461
Trabajos realizados por otras empresas	160.519	170.449
	<b>220.754</b>	<b>213.910</b>

La totalidad de los aprovisionamientos se han generado en el territorio nacional.

### 14.3 Otros ingresos de explotación

La sociedad recoge en el epígrafe “Ingresos accesorios y otros de gestión corriente”, principalmente facturaciones de consumos de energía por importe de 467.525 euros (209.145 euros en 2023) que son refacturadas a otras sociedades. De dicho importe total le son repercutidas a otras sociedades del grupo 217.335 euros (166.893 euros en 2023) (Nota 15.1).

#### **14.4 Gastos de personal**

El gasto de la cuenta “Gastos de personal” del ejercicio 2024 y 2023 presenta la siguiente composición:

(Euros)	2024	2023
Sueldos y salarios	8.360.734	8.579.596
Indemnizaciones	-	1.505
Seguridad Social	1.108.212	918.034
Otras cargas sociales	193.247	114.349
	<b>9.662.192</b>	<b>9.613.484</b>

#### **14.5 Otros gastos de explotación**

El detalle del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Arrendamientos y cánones	428.816	487.212
Reparaciones y conservación	869.103	814.759
Servicios profesionales independientes	1.335.141	785.629
Primas de seguros	534.406	391.027
Servicios bancarios y similares	3.743.013	3.849.914
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	475.706	447.548
Suministros	60.442	90.974
Otros servicios	529.432	630.200
Tributos	88.647	89.351
Otros	455	866
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	297.354	4.577.503
	<b>8.362.516</b>	<b>12.164.983</b>

#### **14.6 Ingresos financieros**

El desglose del epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio	1.926	875
Ingresos por intereses de créditos concedidos	43.415	17.826
Otros	-	955
	<b>45.341</b>	<b>19.656</b>

## 15. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Sociedad	Naturaleza de la vinculación
Azvi, S.A.U.	Empresa del grupo
Conman, S.A.	Empresa del grupo
Urbacon Levante, S.L.	Empresa del grupo
Cointer, S.L.	Empresa del grupo
Azi Gest y Serv.,S.L.U.	Empresa del grupo
Tracción Rail, S.A.U.	Empresa del grupo
Ispalvía, S.L.U.	Empresa del grupo
Manfevías, S.L.U.	Empresa del grupo
AZ Servicios Urbanos y Medio Ambiente, S.L.U.	Empresa del grupo
Parking Paseo Marítimo, S.L.U.	Empresa del grupo
White Whale Hotel, S.L.	Empresa del grupo
Altus Construction, LLC	Empresa del grupo
Azvi Danmark, SpA	Empresa del grupo
Bahía Tulús Torre Bahía, S.L.U.	Empresa del grupo
Finca La Campiñuela	Empresa del grupo
Bahía Tulús, S.L.	Empresa del grupo
Cointer Chile, S.A	Empresa del grupo
Cointer Uruguay, S.A.	Empresa del grupo
Cointer Concesiones México	Empresa del grupo
Construcciones Urales	Empresa del grupo
Urales Procesos Industriales, S.L.	Empresa del grupo
Modeinsa,S.A	Empresa del grupo
Azi Norge, AS	Empresa del grupo

### 15.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

(Euros)	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.1)	Otros ingresos de explotación (Nota 14.3)	Otros gastos de explotación	Ingresos financieros (Nota 14.1)	Gastos financieros
<b>Ejercicio 2024</b>					
Azvi, S.A.U.	14.811.181	166.822	(3.478.872)	-	(2.198.743)
Conman, S.A.	24.447	-	-	-	-
Urbacon Levante, S.L.	2.000	-	-	431.586	-
Cointer, S.L.	109.263	17.049	(564.274)	-	(1.269.659)
Azvi Gest y Serv.,S.L.U.	-	-	-	646	-
Tracción Rail, S.A.U.	179.320	12.316	-	-	-
Ispalvía, S.L.U.	127.702	5.993	(39.889)	-	-
Manfevías, S.L.U.	31.276	-	-	-	-
AZ Servicios Urbanos y Medio Ambiente, S.L.U.	286.239	15.155	-	-	-
Parking Paseo Marítimo, S.L.U.	9.225	-	-	-	-
White Whale Hotel, S.L.	20.400	-	-	25.715	-
Altus Construction, LLC	50.000	-	-	-	-
Azvi Danmark, SpA	2.409	-	-	-	-
Finca La Campiñuela	2.500	-	-	490	-
Bahía Tulús, S.L.	-	-	-	1.238.763	-
Cointer Chile, S.A	-	-	-	-	-
Cointer Chile, S.A	1.711.259	-	-	-	-
Cointer Uruguay, S.A.	11.979	-	-	-	-
Cointer Concesiones México	341.482	-	-	-	-
Construcciones Urales	12.594.046	-	-	-	-
Urales Procesos Industriales, S.L.	2.029.652	-	-	-	-
Azvi Norge, AS	40.250,00	-	-	-	-
	<b>32.384.630</b>	<b>217.335</b>	<b>(4.083.035)</b>	<b>1.697.201</b>	<b>(3.468.402)</b>
<b>Ejercicio 2023</b>					
Azvi, S.A.U.	15.903.155	123.123	(3.067.863)	-	(1.703.478)
Conman, S.A.	14.237	-	-	-	-
Urbacon Levante, S.L.	2.000	-	-	416.974	-
Cointer, S.L.	98.844	19.148	(928.201)	-	(1.557.646)
Azvi Gest y Serv.,S.L.U.	-	-	-	31.755	-
Tracción Rail, S.A.U.	140.043	8.347	-	-	-
Ispalvía, S.L.U.	85.246	4.678	-	-	-
Manfevías, S.L.U.	34.421	-	-	-	-
AZ Servicios Urbanos y Medio Ambiente, S.L.U.	210.570	8.844	-	-	-
Parking Paseo Marítimo, S.L.U.	8.825	-	-	-	-
Bahía Tulús Torre Bahía, S.L.U.	2.500	-	-	-	-
Finca La Campiñuela	21.413	-	-	156	-
Bahía Tulús, S.L.	2.242.259	200	-	1.028.499	-
Cointer Chile, S.A	45.060	40	-	-	-
Cointer Uruguay, S.A.	335.832	-	-	-	-
Cointer Concesiones México	11.643.955	473	-	-	-
Urales Procesos Industriales, S.L.	1.029.100	100	-	-	-
Modeinsa,S.A	-	1.940	-	-	-
Azvi Norge, AS	79.378	-	-	-	-
	<b>31.896.838</b>	<b>166.893</b>	<b>(3.996.064)</b>	<b>1.477.384</b>	<b>(3.261.124)</b>

## 15.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Deudores				Acreedores		
	Largo plazo Financieros (Nota 8)	Corto plazo Financieros (Nota 8)	Comerciales (Nota 8)	Corto plazo Financieros (Nota 12)	Comerciales (Nota 12)	Largo plazo Financieros (Nota 12)	Neto
<b>Ejercicio 2024</b>							
Azvi, S.A.U.	-	2.366.863	193.010	(21.486.525)	(241.597)	(16.481.052)	(35.649.301)
Conman, S.A.	-	-	-	-	-	-	-
Urbacon Levante, S.L.	-	1.829.376	-	(61.532)	-	-	1.767.844
Cointer Concesiones, S.L.	-	37.332	13.631	(8.376.269)	-	(6.390.230)	(14.715.536)
Azvi Gest y Serv, S.L.U.	-	-	-	(121.595)	-	-	(121.595)
Tracción Rail, S.A.U.	-	420.044	61.655	-	-	-	481.699
Ispalvía, S.L.U.	-	44.789	42.696	(30.504)	(48.266)	-	8.716
Manfevías, S.L.U.	-	7.216	15.044	-	-	-	22.260
AZ Servicios Urbanos y Medio Ambiente, S.L.U.	-	223.978	91.006	(654.750)	-	-	(339.766)
Parking Paseo Marítimo, S.L.U.	-	-	-	(9.910)	-	-	(9.910)
White Whale Hotel, S.L.	598.919	25.715	-	-	-	-	624.634
Altus Construction, LLC	-	-	50.000	-	-	-	50.000
Azvi Danmark, SpA	-	-	2.409	-	-	-	2.409
Bahía Tulús Torre Bahía, S.L.U.	-	-	-	(9.193)	-	-	(9.193)
Finca La Campiñuela	-	8.563	-	-	-	-	8.563
Bahía Tulús, S.L.	-	14.766.673	-	(9.746)	-	-	14.756.927
Cointer Chile, S.A	-	-	(43.899)	-	-	-	(43.899)
Cointer Uruguay, S.A.	-	-	(8.072)	-	-	-	(8.072)
Cointer energía	-	132.148	-	-	-	-	132.148
Cointer Concesiones México	-	-	157	-	-	-	157
Construcciones Urales	-	-	1.895.894	-	-	-	1.895.894
Urales Procesos Industriales, S.L.	-	-	278.087	-	-	-	278.087
SPV Mancomunidad Gran Canaria, S.L.U.	-	483.140	-	-	-	-	483.140
Azvi Norge, AS	-	-	59.277	-	-	-	-
	<b>598.919</b>	<b>20.345.836</b>	<b>2.650.892</b>	<b>(30.760.023)</b>	<b>(289.862)</b>	<b>(22.871.282)</b>	<b>(30.384.797)</b>
<b>Ejercicio 2023</b>							
Azvi, S.A.	-	4.789.769	216.005	(15.028.721)	(15.766)	(20.032.646)	(30.071.359)
Cointer Concesiones, S.L.	-	185.044	487	(16.261.396)	-	(7.518.341)	(23.594.206)
Tracción Rail, S.L.	-	365.480	4.443	-	-	-	369.923
Bahía Tulús, S.L. (**)	-	7.690.920	-	(760.388)	-	-	6.930.532
Bahía Tulus Torre Bahía, S.L.U.	-	-	-	(268.129)	-	-	(268.129)
Ispalvía, S.L.	-	70.076	2.471	-	-	-	72.547
Cointer Energía, S.L.	-	36.794	-	-	-	-	36.794
Urbacon Levante, S.L. (**)	-	1.307.613	-	(163.584)	-	-	1.144.029
Azvi Gestión y Servicios, S.L. (**)	-	-	-	(110.172)	-	-	(110.172)
AZ Servicios Urbanos y M.Ambiente, S.L.U.	-	27.241	2.498	(264.905)	-	-	(235.166)
Manfevías, S.L.	-	100.762	-	-	-	-	100.762
Finca La Campiñuela, S.L.	-	5.166	-	-	-	-	5.166
Parking Paseo Marítimo S.L.U	-	119	-	-	-	-	119
Azvi Norge, AS	-	-	19.027	-	-	-	19.027
Construcciones Urales, S.A. de C.V.	-	-	5.163.852	-	-	-	5.163.852
C.V.	-	-	624.650	-	-	-	624.650
Cointer Chile, S.A	-	-	(334.416)	-	-	-	(334.416)
Otros	-	-	25.730	(13.053)	-	-	12.677
	<b>-</b>	<b>14.578.984</b>	<b>5.724.747</b>	<b>(32.870.348)</b>	<b>(15.766)</b>	<b>(27.550.987)</b>	<b>(40.133.370)</b>

(\*\*) Los préstamos a largo y corto plazo se incluyen netos de deterioro.

Los saldos deudores con partes vinculadas han sido descritos en la Nota 8.

Con fecha 1 de julio de 2009 Azvi, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad, cuyo importe adeudado a 31 de diciembre de 2024 asciende a 37.939.928 euros (35.032.646 euros en 2023). Dicho préstamo tenía un vencimiento fijado el 31 de diciembre de 2024, y llegada la fecha, se firmó una renovación, estableciendo como nueva fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2025 para un importe de 21.458.876 euros, siendo el resto con vencimiento el 31 de diciembre de 2026. Así mismo este préstamo devenga un interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 3%.

Con fecha 29 de diciembre de 2015 Cointer Concesiones, S.L. concedió un préstamo a la Sociedad, cuyo importe adeudado a 31 de diciembre de 2024 asciende a 14.443.841 euros. (22.530.833 euros en 2023). Dicho préstamo tenía un vencimiento fijado el 31 de diciembre de 2024, y llegada la fecha, se firmó una renovación, estableciendo como nueva fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2025 para un importe de 8.053.611 euros, siendo el resto con vencimiento el 31 de diciembre de 2026. Este préstamo devenga un interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 3%.

El resto de los saldos de deudas financieras corresponden principalmente a las deudas que la Sociedad mantiene con otras empresas del grupo por la consolidación fiscal de IVA e Impuesto de Sociedades.

### **15.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección**

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2024 y 2023 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Grupo de Empresas Azvi, S.L., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

(Euros)	2024	2023
Alta Dirección	<b>1.166.399</b>	<b>1.943.075</b>
Sueldos y salarios	1.145.728	1.894.748
Retribuciones en especie	5.478	5.692
Dietas	15.193	42.635
Consejo de Administración	<b>5.857.936</b>	<b>3.670.508</b>
Sueldos y salarios	371.317	771.317
Retribuciones en especie	2.556	2.214
Dietas Consejo	987.971	946.068
Dietas Consejo Familia	349.218	334.320
Retribución Admon.Bº	1.743.250	381.081
Dividendos	2.403.625	1.235.508
	<b>7.024.335</b>	<b>5.613.583</b>

La Sociedad tiene registrado un pasivo al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 por importe de 20.039 euros y 20.631 euros (Nota 12.1) respectivamente en concepto de deudas con administradores y directivos.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2024 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores para cobertura de posibles daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 64.890 euros (64.890 euros en 2023).

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto 31/2014 de 3 de diciembre de 2014, en vigor desde el 24/12/2014, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades, los miembros del Consejo de Administración o personas vinculadas a los mismos, no han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad ni han realizado ni realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad así como otros conflictos de intereses, excepto por los siguientes aspectos:

	<b>Sociedad</b>	<b>Actividad</b>	<b>Participación en el capital social (%)</b>	<b>Cargo/Funciones</b>
SELEGAN, S.L. (D. Bernardo Contreras Ramos)	VIGU, S.L.	Construcción, adquisición y promoción de inmuebles para su explotación	16,641	Consejero (D. Bernardo Contreras Ramos)
	VIGUSEL, S.L.	Promoción Inmobiliaria	50	Consejero
	PROHERCON 2004, S.L.	Promoción Inmobiliaria	14,286	Consejero
	CONMAN, S.A.	Construcción, explotación de terrenos y promoción inmobiliaria	-	Consejero (D. Bernardo Contreras Ramos)
DICONRA, S.L. (D. Dionisio Contreras Ramos)	CONMAN, S.A.	Explotación de terrenos y construcción	-	Consejero - Secretario (D. Dionisio Contreras Ramos)
	VIGU, S.L.	Construcción, promoción	16,666	Consejero (D. Dionisio Contreras Ramos)
	VIGUSEL, S.L.	Promoción inmobiliaria	-	Consejero (D. Dionisio Contreras Ramos)
	PROHERCON 2004, S.L.	Promoción inmobiliaria	14,28 (D. Dionisio Contreras Ramos)	Consejero - Secretario (D. Dionisio Contreras Ramos)
	EXPLORACIONES AGRICOLAS CANILLAS, S.L.U.	Compra, construcción, promoción, venta y arrendamiento de inmuebles y terrenos	100	Administrador Único
MORAJUIS, S.L. (Dña. Isabel Contreras Guyard)	VIGU, S.L.	Construcción, promoción	16,666	-
	BAHIA TULUS, S.L.	Promoción bienes inmuebles	8,51	-
	PROHERCON 2004, S.L.	Promoción inmobiliaria	14,286	Consejero
2JY3M, S.L. (Dña. María Contreras Campos)	VIGU, S.L.	Construcción, promoción	16,666	-
	VIGUSEL, S.L.	Promoción inmobiliaria	-	-
	ALACENA DEL GOURMET, S.L.	Compraventa, promoción y arrendamiento de fincas para cualquier forma de explotación	100	-
	AZVI, S.A.U.	Gestión, promoción y construcción	-	Administrador Solidario
D. Manuel Contreras Caro	COINTER CONCESIONES, S.L.	Gestión, adquisición y promoción de toda clase de bienes inmuebles	-	Administrador Solidario
	COINTER ENERGIA ENERGÍA, S.L.U.	Promoción y explotación de todo tipo de inmuebles	-	Administrador Solidario
	AZVI GESTIÓN Y SERVICIOS, S.L.U.	Gestión y promoción urbanística	-	Administrador Solidario
	BAHIA TULUS TORRE BAHIA, S.L.U.	Gestión y promoción urbanística	-	Administrador Solidario
	AZ SERVICIOS URBANOS Y MEDIOAMBIENTE, S.L.U.	Gestión, adquisición y promoción de toda clase de bienes inmuebles	-	Administrador Solidario
	ALTOS DE JABALCUZ INVERSIONES, S.L.	Promoción bienes inmuebles	70,261	-
	BAHIA TULUS, S.L.	Promociones inmobiliarias	-	Administrador Solidario
	SANTICHE, S.L.	Sector inmobiliario	8,93	Secretario
	ISPALVIA, S.L.U.	Construcción y adquisición de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento y otras formas	-	Administrador Solidario
	VIGU, S.L.	Construcción, promoción	16,666	-
SANTICHE, S.L. (Dña. María José Contreras Caro)	BAHIA TULUS, S.L.	Promoción bienes inmuebles	8,51	-
	PROHERCON 2004, S.L.	Promoción inmobiliaria	14,286	Consejero

## 16. OTRA INFORMACIÓN

### 16.1 Personal

El detalle de personas empleadas por la Sociedad distribuida por categorías y sexo es el siguiente:

	Número medio de personas empleadas en el ejercicio			Número de personas empleadas al final del ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>Ejercicio 2024</b>					
Directivo	2	-	2	2	-
Técnico titulado	30	19	49	51	-
Administrativos	14	8	22	22	-
Operarios	2	1	3	3	-
	<b>48</b>	<b>28</b>	<b>76</b>	<b>78</b>	<b>-</b>
<b>Ejercicio 2023</b>					
Directivo	2	-	2	2	-
Técnico titulado	30	19	49	49	-
Administrativos	13	4	17	17	-
Operarios	2	-	2	2	-
	<b>47</b>	<b>23</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>-</b>

A 31 de diciembre de 2024 el número de trabajadores con discapacidad superior al 33% es de 0 trabajadores (0 trabajador a 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración está formado por 8 hombres y 2 mujeres (8 hombres y 2 mujeres en 2023).

### 16.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Euros)	2024	2023
Auditoría de Cuentas Anuales	8.880	8.100
Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas	24.780	22.600
	<b>33.660</b>	<b>30.700</b>

## 17. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Entre la fecha de cierre del ejercicio y la de formulación de estas Cuentas Anuales no se han producido hechos que tengan impacto en dichas cuentas anuales, y que por lo tanto, obliguen a modificarlas.



## **GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L.**

### **Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

#### **Exposición fiel sobre la evolución de los negocios y situación de la Sociedad**

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha alcanzado una cifra de negocios de 34,1 millones €, lo que supone un ligero aumento de las misma con respecto al ejercicio anterior (2%). Los resultados de explotación del ejercicio han sido de 16 millones de €, incrementándose en un 41% respecto a los del año anterior, por un menor gasto incurrido en las pérdidas por deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales. Los Resultados antes de impuesto son de 9,4 millones de € aumentando en un 105% y el resultado después de impuestos es de 10 millones de €, incrementándose en un 116%, el motivo es como consecuencia del descenso anteriormente comentado.

No obstante, al ser una sociedad holding sus parámetros individuales no serían un buen indicador sobre la evolución del negocio, nos remitimos para ello al Informe de Gestión Consolidado.

#### **Acontecimientos posteriores al cierre**

No se han producido hechos posteriores al cierre de carácter relevante.

#### **Evolución previsible de la Sociedad**

Se espera que la Sociedad mantenga una evolución igual o más positiva, respecto al pasado ejercicio. No obstante, mientras se mantenga algunos conflictos internacionales y económico (coste de las materias primas, inflación, etc.), la actividad económica general seguirá rodeada de incertidumbres, que redundarán sin duda en la actividad de los negocios que dependen del grupo.

La Sociedad al ser la matriz de un Grupo de empresas (Grupo Azvi), sigue actuando como empresa Holding, gestionando las participaciones de las sociedades del Grupo y participando en la toma de decisiones estratégicas y cumplimiento de objetivos del mismo. Además de prestar distintos servicios de apoyo corporativo a las sociedades que forman dicho Grupo. Por todo ello, la evolución de la misma depende de la evolución del Grupo expresándose ésta en el Informe de Gestión consolidado del Grupo.

#### **Actividades de la Sociedad en diversas materias**

*Actividades en investigación, desarrollo e innovación (I+D+i).*

Es llevada a cabo principalmente a través de la sociedad del grupo AZVI, S.A.U, quedando reflejadas estas actividades en el Informe de Gestión de dicha sociedad.



### *Responsabilidad Social Corporativa.*

Por otro lado, en materia de RSC, Grupo Azvi es una empresa socialmente responsable cuyas prácticas se definen con el fin de:

- Procurar un modelo de negocio responsable y sostenible, con una reputación intachable, que, a medio y largo plazo, genere valor, rentabilidad y competitividad, contribuyendo al progreso de la sociedad y generando confianza en los Grupos de Interés.
- Promover una estrategia corporativa basada en el respeto por la ética, la integridad, la transparencia y la profesionalidad, y en todos aquellos principios que establece el Código Ético de Grupo Azvi.
- Fomentar una cultura empresarial responsable con el cumplimiento de la legalidad vigente, con el control y la gestión de los riegos y el control interno de los estados financieros.
- Mantener un Círculo de Valor sostenible para todos los Grupos de Interés con la máxima calidad, seguridad e innovación, sobre la base de la mejora continua de los procesos y actividades, y con una clara vocación de servicio.

### **Asociaciones**

Grupo Azvi y Azvi forman parte de distintas organizaciones y asociaciones empresariales, profesionales, sociales y culturales nacionales e internacionales, así como de grupos de trabajo y foros.

#### **Grupo Azvi**

- **Red Española del Pacto Mundial de Naciones Unidas (REPM)**
- **Confederación Española de Organizaciones Empresariales (CEOE)**
- **Asociación Andaluza de Mujeres Empresarias del Sector de Medio Ambiente (ANSEMAC)**
- **Asoiación Española de Compliance (ASCOM)**
- **Asociación Española de Directivos de Sostenibilidad (DIRSE)**
- **Asociación Usuarios SAP España (AUSAPE)**
- **Asociación Cluster Granada Plaza Tecnología y Biotecnología**
- **Asociación Andaluza de la Empresa Familiar (AAEF)**
- **Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Sevilla**
- **Asociación para el Progreso de la Dirección (APD)**
- **Asociación de Profesionales Directivos de Comunicación (DIRCOM)**
- **Real Club de Enganches de Andalucía**

#### **Azvi**

- **Asociación Española de Túneles y Obras Subterráneas (AETOS)**
- **Asociación Nacional de Constructores Independientes (ANCI)**
- **Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras (ACEX)**
- **Asociación Española de la Carretera (AEC)**
- **Asociación Ferroviaria Española (MAFEX)**
- **Railway Innovation Hub (RIH)**
- **Centro de Tecnologías Ferroviarias de Adif**
- **Fundación de los Ferrocarriles Españoles (FFE)**
- **Plataforma Tecnológica Española de la Construcción (PTEC)**



- Plataforma Tecnológica Ferroviaria Española (PTFE)
- Consejo Asesor para la Certificación de Empresas Constructoras de AENOR
- Consejo Empresarial Alianza por Iberoamérica
- Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
- Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA)
- Círculo de Empresarios del Sur de España (CESUR)
- Asociación Empresarial Sevillana de Constructores y Promotores de Obras (GAESCO)
- Asociación de Abastecimientos de Agua y Saneamiento de Andalucía (ASA)
- Asociación de Empresas de la Construcción de Madrid (AECOM)
- Cámara de Contratistas de Valencia
- Cámara Oficial de Contratistas de Obras de Cataluña (CCOC)
- Cámara de Comercio de Italia

### **Patrocinios**

Grupo Azvi y sus distintas empresas, desarrolla distintas acciones de patrocinio y colaboración, respaldando la celebración de foros y encuentros empresariales, económicos, políticos, sociales y culturales que redunden en beneficio de la sociedad y quienes la componen.

#### **Grupo Azvi**

- Consejo Empresarial Alianza por Iberoamérica. VII Congreso Ceapi
- Asociación de Empresarios del Sur de España. V Edición Premios PEC 2024
- Partner Estratégico GeneraSur 2024
- 4ª Edición Programa de Emprendimiento femenino “WowUp”
- Asociación Andaluza de Mujeres Empresarias del Sector del Medio Ambiente, Premios Ansemac 2024
- Especial Economía Andaluza (ABC)
- Quién es Quién en Sevilla 2024 (ABC)
- Asociación Iberoamericana de Cámaras de Comercio
- Global Youth Leadership Forum 2024
- GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE. Alumbrado navideño
- SPUTNIK. Programa de becas.

#### **Azvi**

- Intercaminos 2024
- Encuentro Ser, ministro de Transportes Óscar Puente
- Congreso Ibero Latinoamericano del Asfalto, Congreso XXII CILA en
- Patrocinador Especial Ferrocarril
- Patrocinio de la XXXVIII Exhibición de Enganches Feria en la Real Maestranza de Caballería de Sevilla
- Patrocinio de una modalidad de los trofeos de la XXXVIII Exhibición de Enganches de Feria
- Colegio Ingenieros Industriales de Andalucía Occidental, campaña comunicación la Ingeniería Andaluza
- FUNDACIÓN CAMINOS. Premios 2023
- XXVII Jornadas de Conservación de Carreteras
- Asociación Española de los Túneles, Jornada Técnica en Barcelona
- Asociación Latinoamericana de Metros y Subterráneos, XXIX Comités Técnicos en Granada
- Innotrans 2024 en Berlín
- AETOS. 50 Aniversario en Madrid

- FORO JOLY ANDALUCÍA. Rocío Díaz en Córdoba
- Congreso Internacional sobre Cambio Climático
- ONDA CERO. Premios Andalucía Capital 2024
- Asociación para el Progreso de la Dirección, cena benéfica
- FUNDACIÓN CÁMARA SEVILLA. Acto Alcaldesa de Granada
- Foro Andalucía-Madrid. Ciclo Directivos Líderes
- Torneo de golf CICCP Andalucía

#### **Acción social de la Fundación Grupo Azvi:**

La Fundación Grupo Azvi viene trabajando desde hace 14 años a partir del diseño, implementación y evaluación de programas propios y en colaboración con otras entidades del Tercer Sector que comparten su misión fundacional orientada, principalmente, a la promoción y protección de los derechos de la infancia y de la mujer en situación de vulnerabilidad social.

En este sentido, las diferentes líneas de intervención que vertebran su plan de actuación contemplan el trabajo con menores en situación de protección social, tanto en España como en algunos países donde tiene presencia Grupo Azvi – actualmente en Uruguay, Chile y México-, a través de una intervención sistemática y focalizada en la asistencia psicoeducativa, la formación para la integración sociolaboral de jóvenes, la prevención de conductas de riesgo, la educación en valores, el diseño de proyectos de vida y la lucha contra las adicciones. Estos programas dan apoyo a menores residentes en hogares de protección, a niños provenientes de familias desestructuradas y/o en situación de vulnerabilidad social, a niños enfermos, a jóvenes en situación de adicción y/o desempleo y a mujeres que necesitan apoyo para superar traumáticas experiencias vitales.

La misión de la Fundación Grupo Azvi es promover la inclusión social de los colectivos más vulnerables haciendo principal hincapié en la infancia y su entorno, tanto en nuestro país como en los países donde está presente Grupo Azvi. Su objetivo es contribuir al desarrollo social integral a partir del diseño de proyectos propios y el trabajo coordinado con otras entidades no lucrativas que comparten su misión fundacional. Y sus valores se basan en el trabajo por la justicia social buscando la profesionalidad, la promoción de la solidaridad, el respeto y la inclusión.

A partir del desarrollo de sus programas, la Fundación Grupo Azvi busca contribuir a la prevención de las causas que generan la exclusión a partir del cambio de actitudes y comportamientos adquiridos hacia otros que promuevan la potenciación de las capacidades individuales, la empatía, la solidaridad y la construcción de una sociedad libre de violencia.

Entre sus líneas de intervención también se contempla la sensibilización social a través de Espacio de Encuentro, el programa solidario de Cadena Ser Andalucía y el ciclo de Encuentros formativos para padres, madres y educadores. Asimismo, en 2024 se desarrolló el programa Proyéctate, una iniciativa de mentoría e inserción sociolaboral que obtuvo muy buenos resultados de empleo para jóvenes, acordes a su formación profesional. Siguiendo esta intención de fomentar la inserción sociolaboral, la Fundación Grupo Azvi auspició un acuerdo de colaboración entre Tracción Rail y el centro de formación ADA-Instituto Tecnológico Superior, para el desarrollo de cursos de formación en el ámbito ferroviario que durante el año 2024 atendió a la formación de nuevos maquinistas, así como la actualización y reciclaje de recursos humanos de Tracción Rail.

En 2024, a partir de seis líneas de actuación se encauzaron 20 programas de intervención social, tanto en España como en el exterior (Chile, Uruguay y México) llegando a 1.791 usuarios, personas en situación de vulnerabilidad, especialmente niños y adolescentes. A dichos beneficiarios, que incluyen a los 770 suscriptores del Canal You Tube de Fundación Grupo Azvi, se suman las 30 entidades del Tercer Sector con sus respectivos usuarios directos, y los 126.000 oyentes semanales del programa Espacio de Encuentro (Cadena Ser Andalucía).



## PROGRAMAS EN ESPAÑA

*Programas en España pro infancia y de desarrollo social:*

1. ARCO IRIS. Apoyo psicopedagógico, recreación, excursiones culturales y actividades de verano para niños y adolescentes. Iniciativa desarrollada junto a Fundación Sevilla Acoge. Usuarios: 125
2. CRECER. Refuerzo psicoeducativo, actividades recreativas y culturales y prevención de conductas de riesgo para menores en situación de protección en Sevilla y provincia. Iniciativa desarrollada con Asociación Paz y Bien. Usuarios: 150
3. SEGUNDA OPORTUNIDAD. Asistencia psicopedagógica y apoyo escolar para menores expulsados de los IES de Sevilla. Iniciativa desarrollada con ADAE,Asociación por el Derecho a Estudiar. Usuarios: 40
4. DARSE CUENTA. Asistencia psicoterapéutica para reclusos en el Centro Penitenciario Sevilla 1. Educación parental, resolución de conflictos, proyectos de vida y prevención de adicciones. Usuarios 40
5. PROYÉCTATE. Mentoría y orientación para la integración sociolaboral de jóvenes.Usuarios:7
6. PROGRAMA DE BECAS DE FORMACIÓN FERROVIARIA. Usuarios:5
7. PROGRAMA DE PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS. Desarrollado con la UNED para estudiantes de los grados de Educación Social y Trabajo Social. Usuarios:1

*Programas de sensibilización social:*

8. ESPACIO DE ENCUENTRO. Programa de Sensibilización social a través de la radio. Participación en Espacio de Encuentro, el programa solidario de cadena ser Andalucía. Usuarios: 125.000 oyentes semanales.
9. ENCUENTROS FORMATIVOS PARA MADRES, PADRES Y EDUCADORES. Asesoramiento en educación parental y espacio de reflexión sobre el devenir de la infancia y la adolescencia en a sociedad actual. Modalidad: on line. Usuarios: 770 suscriptores Canal You Tube FGA.
10. RECONOCIMIENTO PÚBLICO FUNDACIÓN GRUPO AZVI A LA INTERVENCIÓN SOCIAL. Usuarios: 1
11. SENSIBILIZACIÓN SOCIAL Y PORTAVOCÍA. Participación en grupos de trabajo para sensibilizar sobre la labor realizada por las fundaciones empresariales en Andalucía e intervención en foros organizados por entidades partners.

*Programas orientados a la plantilla profesional de Grupo Azvi:*

12. Concurso de Dibujo Infantil Fundación Grupo Azvi. Usuarios: 150
13. Misa por el Venerable Fernando de Contreras (Catedral de Sevilla). Usuarios: 150
14. Programa para Adultos Mayores. Usuarios: 2
15. Voluntariado corporativo en el exterior. Usuarios: 10

*Colaboraciones con Entidades del Tercer Sector.*

16. COLABORACIONES CON ENL. En 2024 colaboramos con 30 entidades en el ámbito de la protección de la infancia, la rehabilitación de adicciones, la lucha contra la pobreza, la investigación contra el cáncer y el apoyo a asociaciones de padres con niños en tratamiento oncológico. Usuarios directos: 30 entidades.



Durante 2024 se colaboró con las siguientes entidades para la financiación de programas de desarrollo local y cooperación internacional:

1. Asociación Anclaje
2. Asociación Amigos de la Universidad de Navarra
3. ANDEX (Asociación de Padres de Niños en Tratamiento Oncológico)
4. AECC (Asociación Española Contra el Cáncer)
5. AFA (Asociaciones y Fundaciones Andaluzas)
6. Asociación de Criadores de caballos de Pura Raza Española
7. Asociación Jerezana de Investigación Oncológica (AXIO)
8. Autismo Sevilla
9. Club de Fútbol Ciudad de Alcalá
10. Cáritas Diocesana Sevilla
11. Convento Madre de Dios
12. Fundación Padre Leonardo castillo
13. Fundación Banco de Alimentos de Sevilla
14. Federación Española de bancos de Alimentos (FESBAL)
15. Fundación CESS Proyecto Hombre
16. Fundación Chile- España
17. Fundación Diocesana Victoria Díez
18. Fundación Princesa de Asturias
19. Hermandad de Nuestra señora de La Piedad
20. Médicos son Fronteras
21. Fundacion PRODEAN
22. Real Club de Enganches de Andalucía
23. San Roque Balompié
24. Asociación Hermanamiento de los Pueblos del Mundo
25. ALCER Giralda
26. Sociedad española de Hematología y Oncología Pediátrica 8 SEHOP)
27. Hermandad Amigos del Benemérito Cuerpo de la Guardia Civil
28. Parroquia El Sagrario
29. Rotary Club Sevilla
30. Asociación Maruja Vilches con el Polígono Sur.

*Programas en el exterior (Chile, México y Uruguay)*

17. AVANZA. Programa de bacas universitarias para jóvenes residents e las casas de acogida del Arzobispado de San Felipe Neri. Los Andes. Chile. Usuarios: 5.
18. ESCUELA TALLER DE OFICIOS. Centro de formación en oficios para menores en situación de protección bajo la Coordinación de la Corporación Cambiando Destinos. Valdivia. Chile. Usuarios: 65
19. EN CAMINO. Programa de apoyo psicoeducativo para menores en situación de protección en el
20. Hogar infantil Alberue Esperanza. Tapachula. México. Usuarios: 65
21. BETHANIA FEMENINA. Comunidad Terapéutica de rehabilitación de adicciones. Progreso. Uruguay. Usuarias: 85
22. CENTRO SOCIAL VILLA VILLAREJO. Coordeinación para la construcción y Asistencia en la planificación de actividades de un centro social en Villa Villarejo. D Canelones. Uruguay. Usuarios: 120



## Acciones propias

Las Sociedad no posee en la actualidad, ni al cierre del ejercicio 2024, acciones propias.

## Uso de instrumentos financieros

La sociedad, dentro de su estrategia de cobertura de riesgos de tipo de interés, formalizó en el año 2022 una operación de cobertura, mediante la contratación de un derivado financiero, en concreto un CAP, con fecha de inicio junio de 2022, por el que a cambio de una prima, la sociedad, por un periodo de dos años, se protege de las subidas potenciales del Euribor por el 50% del saldo vivo de la Financiación Sindicada. De esta forma se establece un tipo máximo del Euribor 6 meses del 1,5%, generándose liquidaciones a favor de la sociedad, en el caso de que el Euribor en cada fecha de fijación del mismo, supere ese valor de referencia, a aplicar sobre el importe nominal cubierto en cada periodo de liquidación y por la diferencia entre el valor del Euribor 6 meses y el tipo pactado del 1,5%.

Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito a 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (*)	598.919	-
Inversiones financieras a largo plazo (*)	621.568	1.118.714
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.128.154	6.995.067
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	20.345.837	14.578.984
Inversiones financieras a corto plazo	39.785	1.206.374
Efectivo y otros activos equivalentes	376.782	693.505
	<b>25.111.044</b>	<b>24.592.644</b>

(\*) Sin considerar la parte correspondiente a instrumentos de patrimonio.

Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

## Riesgo de liquidez:

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 su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 12.

Esta disponibilidad de financiación permite cubrir suficientemente tanto las operaciones como los compromisos de inversión del próximo ejercicio.



#### **Riesgo de mercado (Incluye tipo de interés y otros riesgos de precio):**

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Para mitigar el efecto de la subida de los tipos de interés en el ejercicio 2023 y 2024, la Sociedad estimó necesario contratar instrumentos de cobertura.

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
A largo plazo		
Derivados de cobertura	-	146.573
	-	<b>146.573</b>

El detalle de los derivados que tiene la Sociedad al 31 de diciembre es el siguiente:

Instrumento derivado	Moneda	Nocial	Valor razonable
<b>Ejercicio 2023</b>			
CAP Caixabank	EUR	8.403.857	73.317
CAP Santander	EUR	8.403.857	73.256
<b>146.573</b>			

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

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores para el ejercicio 2.024 es de 29 días (24 días en el año 2023).



## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024, que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de Cambios en el patrimonio neto, el Estado de flujos de efectivo y la memoria así como el informe de gestión del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024 de GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L., que se contienen en el presente documento, han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L., en sesión de 31 de marzo de 2025 y se firman, a continuación, de conformidad por dichos Administradores, en cumplimiento del Artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital.

En Sevilla, a 31 de marzo de 2025

D. Manuel Contreras Caro  
Presidente

DICONRA, S.L. (Representante D. Dionisio  
Contreras Ramos)  
Vocal

2JY3M, S.L (Representante Dña. María  
Contreras Campos)  
Vocal

D. Adolfo Jesús Díaz-Ambrona  
Medrano  
Vocal

ALFIL ABOGADOS Y CONSULTORES, S.L.  
(Representante D. Juan María González Mejías)  
Vocal

D. Oscar Callejo Silva  
Vocal

No firma porque se abstiene en la votación relativa a la formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2024, toda vez que su incorporación como Consejero se produce ya iniciado el ejercicio 2025.

  
Altos de Jabalcuz Inversiones, S.L.  
(Representante Dña. Silvia Otero Moreno)  
Vocal

  
SANTICHE, S.L. (Representante Dña. María  
Jose Contreras Caro)  
Vocal

  
SELEGAN, S.L. (Representante D. Bernardo  
Contreras Ramos)  
Vocal

MORAJUIS, S.L. (Representante D. Isabel  
Contreras Guyard) Vocal

  
Vara Baculum, S.L. (Representante  
D. Agustín Vidal-Aragon de Olives)  
Vocal