

NESTAR RESIDENCIAL S.I.I., S.A.

Nº Registro CNMV: 13

Informe Semestral del Segundo Semestre 2022

Gestora: 1) AZORA GESTION, SGIIC, S.A. Grupo Gestora: 240

Auditor: Deloitte, S.L. Tasador:

El presente informe, junto con los últimos informes periódicos, se encuentran disponibles por medios telemáticos en www.cnmv.es.

La Entidad Gestora atenderá las consultas de los clientes, relacionadas con las IIC gestionadas en:

Dirección

Calle Villanueva, 2 C, Escalera 1, Planta 1 Puerta 7 A. 28001 Madrid.

Correo Electrónico

info@azora.es

Asimismo cuenta con un departamento o servicio de atención al cliente encargado de resolver las quejas y reclamaciones. La CNMV también pone a su disposición la Oficina de Atención al Inversor (902 149 200, e-mail: inversores@cnmv.es).

INFORMACIÓN SOCIEDAD

Fecha de registro: 18/01/2013

1. Política de inversión y divisa de denominación

Perfil de Riesgo: Alto

Descripción general

Política de inversión: Sociedad de carácter no financiero cuyo objeto exclusivo es la inversión de al menos el 80% del promedio anual de saldos mensuales de su activo, en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento (viviendas, locales comerciales y plazas de garaje, susceptibles de ser acogidos a cualquier tipo de régimen de protección pública o régimen asimilable y residencias de estudiantes).

El resto del activo podrá tenerlo invertido en los valores admitidos a cotización en bolsas de valores o en otros mercados o sistemas organizados de negociación contemplados en la legislación vigente.

Una información más detallada sobre la política de inversión del Sociedad se puede encontrar en su folleto informativo.

Divisa de denominación EUR

2. Datos económicos

	Periodo actual	Periodo anterior	2022	2021
Rentabilidad media de la liquidez (% anualizado)	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota: El período se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.

2.1.b) Datos generales.

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

	Periodo actual	Periodo anterior
Nº de acciones	77.056.834,00	75.037.374,00
Nº de accionistas	111	109
Dividendos brutos distribuidos por acción (EUR)	0,00	0,00
Inversión mínima		

Fecha	Patrimonio fin de periodo (miles de EUR)	Valor teórico de la acción fin de periodo (EUR)
Periodo del informe	964.242	12,5134
2021	883.785	12,0796
2020	867.620	12,1238
2019	734.014	11,5659

Comisiones aplicadas en el período, sobre patrimonio medio

	% efectivamente cobrado						Base de cálculo	Sistema de imputación
	Periodo			Acumulada				
	s/patrimonio	s/resultados	Total	s/patrimonio	s/resultados	Total		
Comisión de gestión	0,40		0,40	0,81		0,81	patrimonio	
Comisión de depositario			0,03			0,05	patrimonio	

2.2 Comportamiento

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

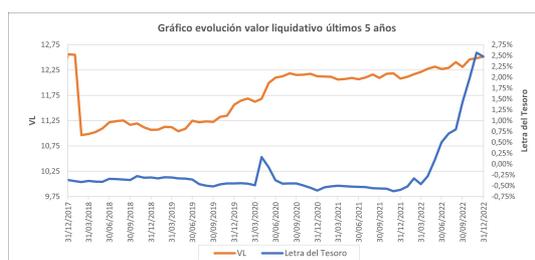
A) Individual. Divisa EUR

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2022	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2021	2020	2019	2017
Ratio total de gastos (i)	3,67	0,91	0,87	0,94	0,96	3,97	4,88	4,83	4,55

(i) Incluye todos los gastos directos soportados en el periodo de referencia: gastos de tasación, primas de seguros, administración de fincas, gastos de comunidad, reparaciones, rehabilitación y conservación de inmuebles y los que, vinculados a la adquisición y venta de inmuebles, deban abonarse a un tercero por la prestación de un servicio, comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, gastos por servicios exteriores (salvo gastos de financiación) y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

Evolución del valor teórico de la acción y su cotización, si procede en los últimos años.



2.3 Distribución del patrimonio al cierre del período (Importes en miles de EUR)

Distribución del patrimonio	Fin período actual		Fin período anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES EN INMUEBLES	1.482.058	153,70	1.443.719	156,80
* Inmuebles o sociedades radicadas en España	1.473.509	152,82	1.417.791	153,98
* Inmuebles o sociedades radicadas fuera de España	0	0,00	0	0,00
* Anticipos o entregas a cuenta	0	0,00	0	0,00
* Inversiones adicionales, complementarios o rehabilitaciones en curso	8.549	0,89	25.928	2,82
* Indemnizaciones a arrendatarios	0	0,00	0	0,00
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	13.863	1,44	3.203	0,35
* Cartera interior	13.863	1,44	3.203	0,35
* Cartera exterior	0	0,00	0	0,00
* Intereses de la cartera de inversión	0	0,00	0	0,00
* Inversiones dudosas, morosas o en litigio	0	0,00	0	0,00
(+) LIQUIDEZ (TESORERÍA)	18.843	1,95	25.092	2,73
(+/-) RESTO	-550.522	-57,09	-551.256	-59,87
TOTAL PATRIMONIO	964.242	100,00 %	920.758	100,00 %

Notas:

El período se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.

Las inversiones en inmuebles y financieras se informan a valor efectivo.

2.4 Estado de variación patrimonial

	% sobre patrimonio medio			% variación respecto fin período anterior
	Variación del período actual	Variación del período anterior	Variación acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIODO ANTERIOR (miles de EUR)	920.758	883.785	883.785	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	1,17	1,11	2,28	7,77
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	3,58	3,02	6,61	21,23
(+) Rendimientos de gestión	5,38	4,70	10,08	16,98
+ Alquileres	3,39	3,36	6,75	2,98
± Variaciones en el valor de los inmuebles y otros rendimientos derivados de inversiones inmobiliarias	1,34	0,90	2,24	52,38
+ Intereses	0,13	0,00	0,14	4.675,29
+ Dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Variaciones de precios de renta fija (realizadas o no)	0,00	0,00	0,00	0,00
± Variaciones de precios de renta variable (realizadas o no)	0,00	0,00	0,00	0,00
± Otros resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
± Otros rendimientos	0,52	0,44	0,96	21,56
(-) Gastos repercutidos	-2,61	-2,71	-5,31	-1,42
- Comisión de gestión	-0,40	-0,41	-0,81	1,04
- Comisión de depositario	-0,03	-0,03	-0,05	3,56
- Por realización de tasaciones	-0,01	-0,01	-0,03	-8,12
- Administración de fincas y gastos de comunidad	-0,32	-0,33	-0,66	-0,64
- Reparaciones y conservación de inmuebles	-0,16	-0,18	-0,34	-9,00
- Otros gastos por servicios exteriores	-1,28	-1,24	-2,52	5,52
- Otros gastos de gestión corriente	-0,35	-0,37	-0,72	-5,12
- Otros gastos repercutidos	-0,06	-0,13	-0,19	-55,90
(+) Ingresos	0,82	1,03	1,84	-18,90
+ Comisiones de descuento a favor de la IIC	0,00	0,00	0,00	0,00
+ Comisiones retrocedidas	0,00	0,00	0,00	0,00
+ Otros ingresos	0,82	1,03	1,84	-18,90
(+) Revalorización de inmuebles de uso propio y resultados por enajenación de inmovilizado	0,00	0,00	0,00	0,00
PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)	964.242	920.758	964.242	

Nota: El período se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.

3. Inversiones (importes en miles de EUR)

3.1 Inversiones en inmuebles finalizados en propiedad

Inmueble	Periodo actual		Periodo anterior	
	Valor	%	Valor	%
TOTAL VIVIENDAS	1.097.539	113,80	1.097.883	119,23
TOTAL APARCAMIENTOS	30.263	3,13	30.014	3,27
TOTAL OFICINAS	942	0,10	1.098	0,12
TOTAL LOCALES COMERCIALES	16.189	1,66	16.312	1,79
TOTAL OTROS	1.443	0,16	1.425	0,16
TOTAL INMUEBLES RADICADOS EN ESPAÑA	1.146.376	118,85	1.146.732	124,57
TOTAL INMUEBLES FINALIZADOS EN PROPIEDAD	1.146.376	118,85	1.146.732	124,57

Notas generales a los cuadros del apartado 3.1 a 3.5:

El período se refiere al final del trimestre o semestre, según sea el caso.

Fecha de incorporación: Se refiere a la fecha en la que se ha incorporado el inmueble al patrimonio del fondo, generando desde entonces plusvalías/minusvalías.

Valor: Se refiere al valor utilizado por la sociedad gestora para el cálculo de las plusvalías/minusvalías del inmueble.

% de ocupación: Se refiere a la parte del inmueble que se encuentra alquilado, medido en términos de superficie.

3.2 Inversiones en concesiones administrativas y otros derechos reales

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00013 - PARLA II - 487 - DOTACIONAL	MADRID	13-03-2006	28-02-2023	35.539	3,69	35.436	3,85	90,97
00017 - PINTO	MADRID	28-05-2007	30-06-2023	22.551	2,34	22.268	2,42	93,75
00054 - CAMP DEL FERRO, 1-3	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2023	10.923	1,13	10.881	1,18	96,43
00065 - PUJADES	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2023	12.375	1,28	12.375	1,34	98,86
00069 - GETXO	VIZCAYA	29-04-2011	30-11-2023	15.318	1,59	14.941	1,62	86,21
TOTAL DERECHOS DE SUPERFICIE S/ VIVIENDAS				96.706	10,03	95.901	10,41	
00017 - PINTO	MADRID	28-05-2007	30-06-2023	109	0,01	108	0,01	71,43
00054 - CAMP DEL FERRO, 1-3	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2023	1.594	0,17	1.590	0,17	16,77
00065 - PUJADES	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2023	774	0,08	774	0,08	13,40
TOTAL OTROS DERECHOS DE SUPERFICIE				2.477	0,26	2.472	0,26	
TOTAL CONCESIONES ADMINISTRATIVAS				0	0,00			
TOTAL CONCESIONES ADM. Y DERECHOS REALES				99.183	10,29	98.373	10,67	

En miles de EUR

Notas:

El período se refiere al final del trimestre o semestre, según sea el caso.

Se debe tener en cuenta que la concesión administrativa o derecho de superficie revierte a su titular al final del periodo por el cual fue concedida, de modo que su valor debería ir tendiendo al que va a tener en el momento de la reversión (generalmente cero). De ahí que lo normal sería observar valores decrecientes, sobre todo, a medida que se acerca la fecha de fin del derecho o concesión.

3.3 Inversiones en inmuebles en fase de construcción

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		% Ejecutado(1)
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00072 - EL CAÑAVERAL I RESIDENCIAL	MADRID	10-10-2018	31-10-2023	82.444	8,55	44.874	4,87	90,58
00096 - EL CAÑAVERAL I TERCARIO	MADRID	10-10-2018	31-10-2023	2.066	0,21	2.066	0,22	0,00
00099 - EL CAÑAVERAL II PARCELA	MADRID	12-12-2018	31-12-2023	3.791	0,39	3.191	0,35	5,74
TOTAL VIVIENDAS				88.301	9,15	50.131	5,44	
TOTAL INMUEBLES EN FASE DE CONSTRUCCIÓN				88.301	9,15	50.131	5,44	

En miles de EUR

Notas:

El período se refiere al final del trimestre o semestre, según sea el caso.

El Valor se informa en el supuesto de que el inmueble estuviese finalizado, por tanto para calcular las plusvalías/minusvalías es necesario tener en cuenta el porcentaje de obra ejecutada.

(1) Se refiere al porcentaje de obra ejecutada según la última tasación.

3.4 Compromisos de compra, compra de opciones de compra y contratos de arras sobre inmuebles

	Importe total comprometido /de ejercicio	Plusvalías/ (minusvalías) acumuladas
Total compromisos de compra	0	0
Total opciones de compra	0	0
Total contratos de arras	0	0
Total	0	0

En miles de EUR

3.5 Inversiones a través de sociedades tenedoras y entidades de arrendamiento

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		% Participación (1)
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00097 - SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA VASGONGADA (UNIPERSONAL)	GUIPUZCOA	19-12-2019	31-05-2023	139.649	14,48	122.555	13,31	100.00
TOTAL SOCIEDADES TENEDORAS				139.649	14,48	122.555	13,31	
TOTAL				139.649	14,48	122.555	13,31	

En miles de EUR

Notas:

El período se refiere al final del trimestre o semestre, según sea el caso.

Valor: Es el valor total de la sociedad tenedora o entidad de arrendamiento.

(1) % de participación de la IIC en el capital de la sociedad.

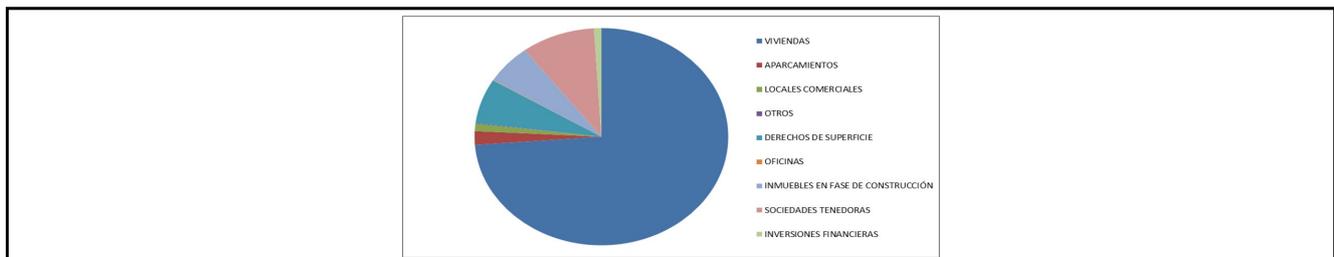
3.6 Inversiones financieras a valor estimado de realización (en miles de EUR) y en porcentaje sobre el patrimonio, al cierre del periodo

Descripción de la inversión y emisor	Divisa	Periodo actual		Periodo anterior	
		Valor de mercado	%	Valor de mercado	%
ES0000000100 - LAZORA REAL ESTATE S.L.U	EUR	13.863	1,44	3.203	0,35
TOTAL RV NO COTIZADA		13.863	1,44	3.203	0,35
TOTAL RENTA VARIABLE		13.863	1,44	3.203	0,35
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS INTERIOR		13.863	1,44	3.203	0,35
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS		13.863	1,44	3.203	0,35

Notas: El período se refiere al final del trimestre o semestre, según sea el caso.

Los productos estructurados suponen un % de la cartera de inversiones financieras del fondo o compartimento.

3.7 Distribución de las inversiones financieras, al cierre del período: Porcentaje respecto al patrimonio total



4. Hechos relevantes

	SI	NO
a. Reducción significativa de capital en circulación		X
b. Endeudamiento superior al 5% del patrimonio		X
c. Venta de inmueble a un precio inferior en un 10% a su valor de tasación		X
d. Sustitución sociedad tasadora antes de que transcurran tres años		X
e. Cambio en elementos esenciales del folleto informativo		X
f. Otros hechos relevantes	X	

5. Anexo explicativo de hechos relevantes

<p>f) El nuevo depositario pasa de ser BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, Sucursal en España en sustitución por BNPPARIBAS S.A., Sucursal en España, ambas entidades depositarias pertenecientes al mismo grupo que se han fusionado el pasado 1 de octubre, siendo absorbida la primera por la segunda en dicha fecha efectiva, y transmitiéndose en bloque por sucesión universal todos los activos (inclusive medios y recursos técnicos) y pasivos.</p>

6. Operaciones vinculadas y otras informaciones

	SI	NO
a. Accionistas significativos en el capital de la sociedad (porcentaje superior al 20%)	X	
b. Modificaciones de escasa relevancia los Estatutos Sociales	X	
c. Se han adquirido valores emitidos o avalados por alguna entidad del grupo de la gestora o sociedad de inversión, o alguno de éstos ha actuado como colocador, asegurador, director o asesor o se han prestado valores a entidades vinculadas.		X
d. Se han adquirido valores cuya contrapartida ha sido otra entidad del grupo de la gestora u otra IIC gestionada por la misma gestora u otra gestora del grupo		X
e. Se han percibido ingresos por entidades del grupo de la gestora que tienen como origen comisiones o gastos satisfechos por la IIC.	X	
f. Compra de inmuebles a entidades del grupo de la sociedad gestora o sociedad de inversión		X
g. Aportaciones de inmuebles en la adquisición de acciones, alquiler de inmuebles o compra venta de inmuebles a socios		X
h. Otras informaciones u operaciones vinculadas	X	

7. Anexo explicativo sobre operaciones vinculadas y otras informaciones

<p>a) A continuación, detallamos el volumen y porcentaje sobre el capital que posee cada uno de los accionistas con participación significativa en la sociedad a 31 de diciembre de 2022:</p> <ul style="list-style-type: none">- Accionista A: Posee 36.582.421 acciones con un valor nominal total de 193.886.831,30 , un valor razonable de 457.769.948,06 y cuyo porcentaje sobre el capital de la sociedad es del 47,47%.- Accionista B: Posee 21.683.277 acciones con un valor nominal total de 114.921.368,10 , un valor razonable de 271.331.210,86 y cuyo porcentaje sobre el capital de la sociedad es del 28,14%.- Accionista C: Posee 16.984.697 acciones con un valor nominal total de 90.018.894,10 , un valor razonable de 212.536.066,53 y cuyo porcentaje sobre el capital de la sociedad es del 22,04%.

b) Durante el periodo se han producido modificaciones de escasa relevancia en los Estatutos Sociales por la por la inscripción de los cambios relativos al valor nominal de las acciones y/o la cifra de capital social, quedando establecido, respectivamente, en: 5,30 euros y 397.698.082,20 euros.

e) Comisión derivada del contrato con Azzam Vivienda, S.L.U. (entidad del grupo de la gestora). El volumen de facturación correspondiente al segundo semestre por este concepto ha ascendido a 2.175.922,71 .

h) Durante el periodo la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones vinculadas recurrentes o de escasa relevancia:

- Comisión derivada del contrato de gestión con Azora Gestión, S.G.I.I.C. (sociedad gestora). El volumen de facturación correspondiente al segundo semestre por este concepto ha ascendido a 3.961.364,30 .

- Comisión derivada del contrato con BNP PARIBAS (entidad depositaria). El volumen de operaciones devengado correspondiente al segundo semestre por este concepto ha ascendido a 237.767,91 .

- Comisión derivada del contrato de Azzam Vivienda, S.L.U. (entidad del grupo de la gestora) con la Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada (Unipersonal), sociedad tenedora de activos participada por Lazora al 100%. El volumen de facturación correspondiente al segundo semestre por este concepto ha ascendido a 84.902,03 .

8. Información y advertencias a instancia de la CNMV

N/A

9. Anexo explicativo del informe periódico

1. SITUACIÓN DE LOS MERCADOS Y EVOLUCIÓN DEL FONDO.

a) Visión de la gestora/sociedad sobre la situación de los mercados.

En 2022 el PIB español ha sido revisado en numerosas ocasiones debido al entorno cambiante y al contexto de incertidumbre que ha habido desde el inicio del periodo. Se estima que el año cerró con un PIB en torno al 4,7%, mejorando así por tres décimas las últimas previsiones. Sin embargo, el contexto internacional y el impacto de la inflación en la renta disponible ralentizarían el repunte del consumo, retrasando así la recuperación a niveles prepandémicos hasta el 2025. Se espera que en 2023 haya una desaceleración en el ritmo de crecimiento del PIB y caiga hasta el 1,3% mejorando en 2024 situándose en el 1,7%.

Durante el segundo semestre el IPC ha sufrido grandes variaciones, alcanzando el pico en julio, 10,7% y descendiendo los meses posteriores hasta cerrar el año en 5,7% según el Instituto Nacional de Estadística. El Banco Central Europeo ha continuado las subidas en los tipos y ha anunciado que continuarán durante el 2023 con el objetivo de frenar la escalada de precios y de inflación. En general, durante el último trimestre el euro ha conseguido recuperar su paridad frente al dólar, a pesar de que en algunas ocasiones se ha vuelto a situar por debajo.

En el primer semestre, los precios del combustible superaron en numerosas ocasiones la barrera de los 2 euros por litro en gasolina y diésel. Sin embargo, desde mediados del segundo semestre, el precio del combustible ha entrado en una tendencia de descenso del precio. El gobierno anunció el fin del descuento obligatorio sobre el precio de los combustibles para todos los conductores y modificó el aplicable a los profesionales a 10 céntimos hasta marzo de 2023. En 2023 el combustible podría volver a subir debido a la incertidumbre del mercado global. El comercio exterior ha continuado creciendo mes a mes, aumentando un 23,6% de enero a octubre de 2022 respecto al mismo periodo en 2021. Se estima

que a cierre de año se mantendrá la misma tendencia y que se alcanzará el máximo histórico. Igualmente, las importaciones aumentaron un 38% hasta alcanzar los 380.021 M. Los flujos comerciales se han mantenido a niveles elevados a pesar del contexto internacional complejo, y España ha demostrado su dinamismo alcanzando crecimiento interanual superior a otros miembros de la Unión Europea como Francia y Alemania. En 2023 el comercio podría desacelerarse como consecuencia de la inestabilidad del contexto internacional y de las restricciones comerciales implantadas.

A mediados del primer semestre finalizaron los Expedientes de Regulación Temporal de Empleo (ERTE) y el desempleo creció paulatinamente. En el tercer trimestre el desempleo se sitúa en los 2.941.919 parados en España, manteniéndose así por debajo de los niveles prepandémicos. En el cuarto trimestre el número de parados ha ido descendiendo hasta situarse a finales del segundo semestre en 2.837.653 parados. Se espera que en enero de 2023 se produzca un incremento del desempleo debido a la estacionalidad de un alto volumen de los contratos creados en el último mes del año. Durante 2023 se estima que la tasa de paro se hasta el 13% y que en 2024 se vaya moderando.

El turismo ha mantenido su tendencia de crecimiento durante el segundo semestre, y hasta noviembre más de 70 millones de turistas visitaron España. El sector ha aportado por encima del 60% a la economía española durante 2022 y el PIB turístico cerró 2022 recuperando los niveles prepandémicos, e incluso mejorando los obtenidos en 2019. Esta recuperación del turismo ha supuesto además la mejora en los niveles de empleo del sector. Reino Unido, Francia y Alemania se han consolidado como los principales emisores de turistas, y el destino principal en el último trimestre ha sido Islas Canarias. El año 2023 se espera que sea un año en el que se consiga seguir incrementando el número de turistas y continuar mejorando las figuras obtenidas en 2019.

Los principales riesgos del 2023 radican en la incertidumbre macroeconómica: niveles altos de inflación, riesgo a una contracción económica, el impacto de las políticas monetarias más estrictas, los mercados de energía y la inestabilidad geopolítica actual. Además, también se habla de riesgos meteorológicos, ya que se espera que el invierno en Europa pueda ser más complicado que lo habitual incrementando la demanda de gas y poniendo así en peligro las limitadas reservas de gas de las que se dispone. Finalmente, existe el riesgo de una mayor frecuencia de fenómenos meteorológicos extremos, lo que reduciría la oferta y potenciaría los precios de algunos alimentos y materias primas. Los fondos Next Generation continuarán siendo uno de los ejes principales para paliar estos posibles riesgos en 2023. La evolución de las crecientes tensiones geopolíticas ente China y Estados Unidos, y el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, serán determinantes para la economía mundial de los próximos periodos.

En octubre el Consejo Europeo aprobó una asignación extra de los fondos Next Generation con el objetivo de combatir la crisis energética. Con estas ayudas se quiere fortalecer la autonomía estratégica de la Unión Europea mediante la diversificación de los suministros energéticos y, potenciar así, la independencia y seguridad de dicho suministro. Además, el gobierno de España solicitó en noviembre el tercer desembolso de los fondos europeos Next Generation por valor de 6.000 millones. En un plazo de tres meses desde su solicitud, la comisión europea evaluará si el ejecutivo ha cumplido los 29 hitos y objetivos asociados a la liberación de este pago.

Durante el segundo semestre 2022 se ha añadido un nuevo PERTE (Proyectos estratégicos para la recuperación y transformación económica) a la lista de los aprobados, siendo así doce: PERTE del Vehículo Eléctrico y Conectado (PERTE VEC), PERTE salud de Vanguardia, PERTE ERHA de energías renovables, hidrógeno renovable y almacenamiento, PERTE agroalimentario, PERTE nueva economía de la lengua, PERTE economía circular, PERTE para la industria naval, PERTE Aeroespacial, PERTE de digitalización del ciclo de agua, PERTE de microelectrónica y semiconductores, PERTE de economía social y de los cuidados, PERTE de descarbonización industrial

El segundo semestre comenzó con el mejor trimestre en inversión del año, alcanzándose los 4.866 millones de euros. Sin embargo, durante el cuarto trimestre la inversión se ha frenado notablemente derivado de la incertidumbre que los inversores perciben en el entorno macroeconómico; provocando así que algunos procesos se cancelen o se pospongan hasta tener más visibilidad. Debido a la buena tendencia que venía acumulada en los tres primeros trimestres, 2022 se ha consolidado como uno de los mejores años en cuanto a inversión superando los 15.200 millones, y, situándolo así a la par que el máximo histórico de 2019.

Durante el cuarto trimestre, los sectores residencial y retail se han situado como los sectores más activos en inversión, acumulando el 28% y 24% de la inversión trimestral respectivamente. En el mercado residencial se han alcanzado los 670 millones de euros invertidos en el trimestre y el acumulado del ejercicio en proyectos BTR y carteras PRS se sitúa en torno a los 2.560 millones de euros. En el mercado retail se ha alcanzado un volumen transaccionado de 565 millones y el 86%

del total invertido se ha concentrado en tres operaciones. La actividad inversora ha decaído durante el último trimestre en el sector oficinas, alcanzando los 240 millones de euros y en el sector logístico, con 266 millones de euros transaccionados. En el sector alternativos el volumen se ha situado en 218 millones de euros y las residencias de la tercera edad y de estudiantes han canalizado la mayor parte de inversión.

La situación macroeconómica actual y el contexto de incertidumbre han provocado que los inversores estén en un momento de wait and see hasta tener algo más de visibilidad sobre las perspectivas macroeconómicas. Aun así, se espera que en 2023 la inversión inmobiliaria continúe, aunque a un ritmo más lento hasta el segundo trimestre, cuando se podrían volver a registrar niveles altos de inversión. El sector inmobiliario seguirá siendo una opción atractiva para los inversores por su menor volatilidad en comparación con otras inversiones, algo muy valorado en tiempos de incertidumbre por los inversores.

El año 2022 ha cerrado con más de 600.000 transacciones de viviendas y una media de 55.000 operaciones cada mes. De cara al 2023, las perspectivas son de crecimiento limitado como consecuencia de los niveles de inflación y el encarecimiento de la financiación. Se espera que las ventas de casas disminuirán y que no se superará la barrera de las 600.000 transacciones durante el año 2023. La escasez de oferta paliará disminuciones notables en los precios.

b) Decisiones generales de inversión adoptadas.

b.1) Hitos de inversión y desinversión

De acuerdo con el programa y calendario de inversión descrito en el folleto de la Sociedad, el plan de negocio inicial de la Sociedad se ha elaborado sobre la base de un periodo de 14 años a contar desde el día 7 de septiembre de 2018, durante el cual los activos en cartera estarán en explotación o en desinversión. En los dos primeros años del mencionado periodo (ampliable en un año adicional) está previsto que la Sociedad comprometa nuevas inversiones en activos que cumplan determinados criterios de inversión descritos en el folleto de la Sociedad. Con carácter general, los activos estarán en explotación durante 10 años, a partir de los cuales se iniciaría el periodo de desinversión de estos con una duración inicialmente prevista de 4 años.

Lazora, siguiendo la política de inversión presentada en su folleto informativo y con la vocación de creación de un patrimonio de alquiler de primeras viviendas en las principales ciudades de España a largo plazo, ha llevado a cabo con éxito 9 proyectos de inversión en activos residenciales desde la modificación de su estrategia de inversión, reflejada en el folleto informativo actualizado durante el último trimestre del 2018.

Proyecto Discovery (00072) (Oct-18): consistente en un conjunto de activos inmobiliarios localizados en la zona de El Cañaveral (Madrid) para su construcción y puesta en explotación en alquiler, conformado por (i) un activo residencial de 370 viviendas con sus respectivas plazas de garaje y trasteros y con una edificabilidad total de 33.994m² construidos con comunes sobre rasante; y (ii) un activo de uso terciario con una edificabilidad total de 7.500m². El activo residencial cuenta con licencia de obra. El ámbito fue finalmente recepcionado por el Ayuntamiento durante el mes de mayo 2020, iniciándose las obras de construcción durante el mes de junio 2020, con finalización prevista y obtención de Licencia de Primera Ocupación (LPO) a inicios de 2023. La inversión va a suponer un coste total estimado de 76.000 miles de euros, incluyendo los costes asociados a la construcción. Por su parte, el activo de uso terciario cuenta con la declaración responsable ante la Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid necesaria para la realización de obras de nueva planta a los efectos de desarrollar un edificio de oficinas para su explotación en alquiler, el proceso de definición del activo y de licitación se encuentra en fase de estudio.

Proyecto Stone (00073, 00098 y 00099) (Dic-18): consistente en un complejo residencial también localizado en la zona de El Cañaveral (Madrid) y formado por 385 viviendas y 791 plazas de garaje, más un activo de uso residencial colindante para la construcción de 60 viviendas que completan la manzana.

El complejo residencial es una promoción de vivienda protegida, que cuenta con calificación definitiva y Licencia de Primera Ocupación (LPO). A fecha de presentación del informe, el activo se encuentra operativo y en fase de comercialización. La inversión en relación con el complejo residencial asciende a 74.650 miles de euros, sin incluir los costes de construcción de las 60 viviendas colindantes.

Por su parte, en lo que respecta a las 60 viviendas colindantes que completan la manzana, cuenta con licencia de obras y el grado de avance de la obra es del 5,74 %, con finalización prevista de la construcción y obtención de LPO a inicios de 2024.

Proyecto Orizaba (00074, 00075, 00076, 00077, 00078 y 00079) (Dic-18): consistente en una cartera de 6 edificios distribuidos principalmente entre Madrid, Barcelona, Guadalajara y Logroño que ha supuesto una inversión de 58.618

miles de euros. Se trata de activos ya en operación que suponen en total 428 viviendas y 564 plazas de garaje.

Proyecto Valencia (00080) (May-19): consistente en un edificio residencial en explotación en alquiler en Valencia que ha supuesto una inversión de 10.106 miles de euros. El activo se compone de 69 viviendas y 176 plazas de garaje y se encuentra bajo proceso de reforma de las viviendas y zonas comunes. Se estima invertir alrededor de 2.400 miles de euros en concepto de capex para mejorar la imagen y funcionalidad del edificio y poderlo destinar a una estrategia patrimonialista en alquiler a largo plazo una vez las actuaciones finalicen.

Proyecto Michigan (00081, 00082, 00083, 00084, 00086, 00087, 00088, 00089, 00090, 00091, 00092, 00093 y 00095) (Jul-19): consistente en una cartera de 13 edificios residenciales distribuidos principalmente entre las provincias de Madrid y Barcelona, que ha supuesto una inversión de 148.776 miles de euros. Se trata de activos en explotación en alquiler y suponen un total de 506 viviendas y 606 plazas de garaje. A fecha 23 de abril de 2020 se adquirieron los dos activos restantes del Proyecto Michigan (00085 y 00094) localizados en la calle Garcilaso, 74-76 de Sabadell (Barcelona) y en la calle Zurbano, 101-107 de Sabadell (Barcelona), por importes de 2.826 miles de euros y 6.892 miles de euros respectivamente con un total de 41 viviendas, 74 plazas de garaje y 6 locales comerciales.

Proyecto EASO (00097) (Dic-19): Consistente en una sociedad de arrendamiento de viviendas (SAIV) propietaria de un conjunto de activos residenciales localizados en San Sebastián y Logroño. Se trata de activos en explotación en alquiler y supuso un total de 258 viviendas, 82 plazas de garaje y 46 locales. Con fecha 30 de junio de 2021 se produjo la venta de uno de los activos del proyecto EASO.

Proyecto Homero (Abr-21): consistente en la compra modalidad llave en mano de dos promociones residenciales destinadas a la explotación en alquiler que ha sido adquirida por Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada (Unipersonal), sociedad participada por Lazora al 100%. Los activos, promovidos por AEDAS Homes, se encuentran localizados en El Cañaveral (Madrid) y Alcalá de Henares, y cuentan con 160 y 128 unidades, respectivamente, sobre una superficie construida con comunes conjunta de 21.108m² sobre rasante. El activo ubicado en Alcalá de Henares ha sido recepcionado en diciembre 2022. Se estima que la recepción del edificio ubicado en El Cañaveral (Madrid) se produzca el primer trimestre de 2023.

Proyecto Butarque (Sep-21): consistente en la compra modalidad llave en mano de una promoción residencial destinada a la explotación en alquiler que ha sido adquirida por Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada (Unipersonal), sociedad participada por Lazora al 100%. El activo, promovido por Asentis, se encuentra localizado en el distrito de Villaverde (Madrid), y cuenta con 108 unidades, sobre una superficie construida con comunes conjunta de 8.141m² sobre rasante. Se estima que la recepción de los edificios se produzca en el tercer trimestre de 2023.

Proyecto Hércules (Oct-21): consistente en la compra modalidad llave en mano de una promoción residencial destinada a la explotación en alquiler que ha sido adquirida por Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada (Unipersonal), sociedad participada por Lazora al 100%. El activo, promovido por ASG Homes, se encuentra localizado en el distrito de Sevilla Este (Sevilla), y cuenta con 430 unidades, sobre una superficie construida con comunes conjunta de 35.316m² sobre rasante. Se estima que la recepción de los edificios se produzca en el primer trimestre de 2024.

Proyecto Vanilla (Dic-21): consistente en la compra modalidad llave en mano de una promoción residencial destinada a la explotación en alquiler que ha sido adquirida por Lazora Real Estate, S.L.U, sociedad participada por Lazora al 100% y que fue adquirida el 15 de octubre de 2021. El activo, promovido por Emerige, se encuentra localizado en Valdemoro (Madrid) y cuenta con 250 unidades, sobre una superficie construida con comunes conjunta de 23.381m² sobre rasante. Se estima que la recepción de los edificios se produzca en el tercer trimestre de 2024.

La desinversión durante el segundo semestre de 2022 ha correspondido a un volumen total de ventas de inmuebles realizadas durante el periodo a 6.259 miles de euros en términos de valor de tasación.

b.2) Composición de la Cartera y principales datos de actividad.

La cartera de activos de la Sociedad está integrada a 31 de diciembre de 2022 por 90 inmuebles que comprenden 7.992 viviendas en comercialización y 60 en fase de construcción cuya puesta en explotación en alquiler está prevista en 2024 (Proyecto Stone), todo ello con sus correspondientes anejos vinculados y no vinculados. Adicionalmente, la cartera de SAIV a 31 de diciembre de 2022 se compone de 7 inmuebles que comprenden 400 viviendas en comercialización. Estas operaciones se desarrollan en 12 Comunidades Autónomas y abarcan en su origen y desarrollo diferentes modalidades de adjudicación de concursos con desarrollo integral, contratos de inmuebles llave en mano y adquisición de edificios de viviendas para arrendamiento, todos ellos integrados en el régimen de vivienda libre o según su calificación en las diferentes regulaciones de viviendas de protección pública, general y autonómicas.

b.3) Situación de endeudamiento

La Sociedad mantiene una situación de endeudamiento equilibrada a través de préstamos formalizados en condiciones de mercado para este tipo de operaciones y referenciados a tipos de interés variables. Las mencionadas financiaciones tienen garantía hipotecaria, así como prenda sobre determinados derechos de crédito relacionados con el contrato de préstamo o el subyacente asociado, según el estándar de mercado de este tipo de financiaciones.

La deuda con entidades de crédito al cierre del periodo asciende 500.286 miles de euros, lo que supone un LTV del 34,14 %. Los vencimientos de los préstamos se extienden hasta el año 2037, si bien el grueso de los vencimientos (90 % de la deuda total) se producirá en los años 2023 y 2024.

En el apartado 2.c siguiente se describe la operativa en derivados realizada por la Sociedad para cubrir su exposición al riesgo de tipo de interés. El porcentaje de deuda cubierta al cierre del periodo asciende al 81,47 %.

c) Índice de referencia.

N/A

d) Evolución del Patrimonio, participes, rentabilidad y gastos de la IIC.

El número total de acciones en circulación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 es de 77.056.834 de 5,30 euros de valor nominal cada una distribuidas entre 111 accionistas.

En la junta de accionistas celebrada el 6 de septiembre de 2022 y se aprueba una ampliación de capital que ha supuesto un aumento en el patrimonio de 26.738 miles de euros distribuidos en capital (10.703 miles de euros) y prima de emisión (16.035 miles de euros).

En la reunión celebrada el 28 de septiembre de 2022 y, estando presentes los consejeros nombrados a propuesta de los accionistas se aprobó realizar el reparto de reservas de libre disposición con cargo a la prima de emisión por importe de 11.158 miles de euros.

El patrimonio asciende a 964.242 miles de euros al 31 de diciembre de 2022, frente a 920.758 miles de euros al 30 de junio de 2022. La variación positiva de 43.484 miles de euros se produce fundamentalmente, por las aportaciones de los accionistas, por el resultado del periodo y por las variaciones de valor de la cartera de inversión inmobiliaria por las tasaciones realizadas, compensado parcialmente por las retribuciones a accionistas efectuadas.

Durante el segundo semestre de 2022 el valor liquidativo ha variado en 0,05 euros/acción sin considerar el efecto de las aportaciones y retribuciones a accionistas. La rentabilidad durante el periodo ha sido del 0,38 %.

En relación con la comisión de gestión:

- La comisión gestión se mantiene en línea con respecto a periodos anteriores.
- El ratio total de gastos se mantiene en línea con respecto a periodos anteriores.
- En cuanto a la distribución del patrimonio al cierre del periodo, continúa materializado principalmente en Inversiones en Inmuebles.
- En lo que se refiere al estado de variación patrimonial, la variación positiva que ha tenido lugar en el periodo actual se origina principalmente por los epígrafes: Rendimientos de gestión- Alquileres, Ingresos Variaciones en el valor de los inmuebles y otros rendimientos derivados de inversiones inmobiliarias , Suscripciones/reembolsos, Ingresos Variaciones en el valor de los inmuebles y otros rendimientos derivados de inversiones inmobiliarias y Gastos repercutidos Otros gastos por servicios exteriores, que han supuesto fluctuaciones de 3,39 %, 1,34 %, 1,17 % y - 1,28 % sobre el patrimonio medio, respectivamente.

La distribución de las inversiones no ha presentado variaciones significativas en el periodo.

e) Rendimiento del fondo en comparación con el resto de fondos de la gestora.

N/A

2. INFORMACIÓN SOBRE LAS INVERSIONES.

a) Inversiones concretas realizadas durante el periodo.

N/A

b) Operativa de préstamo de valores.

N/A

c) Operativa en derivados y adquisición temporal de activos.

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés derivado del endeudamiento que mantiene con determinadas entidades financieras. La variación de valor de los derivados de cobertura durante el

segundo semestre de 2022 ha ascendido a 7.467 miles de euros.

Las condiciones de determinados derivados de cobertura requieren que la Sociedad realice depósitos para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones al vencimiento de los mismos, tal y como establece la normativa EMIR que le es de aplicación. El importe depositado a favor del fondo como colateral de los derivados asciende a 8.260 miles de euros al 31 de diciembre de 2022.

d) Otra información sobre inversiones.

N/A

3. EVOLUCIÓN DEL OBJETIVO CONCRETO DE RENTABILIDAD.

N/A

4. RIESGO ASUMIDO POR EL FONDO.

El principal riesgo asumido por el fondo se debe a que las inversiones de la Sociedad están sometidas a las fluctuaciones del mercado y otros riesgos inherentes a la inversión en inmuebles, lo que puede provocar que el valor liquidativo de la participación fluctúe tanto al alza como a la baja.

El valor de mercado de la cartera de inversiones inmobiliarias se obtiene por las tasaciones efectuadas por la Sociedad de Tasación de la Sociedad. Dichas tasaciones se realizan de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, y sus modificaciones posteriores.

A pesar de que estas estimaciones se realizan sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo, 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, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

5. EJERCICIO DERECHOS POLÍTICOS.

No existen privilegios en relación con los derechos de voto establecidos sobre las acciones de la Sociedad, ni sobre títulos o valores de su cartera, de modo que no aplica descripción de la política relacionada ni información sobre el sentido del voto.

6. INFORMACIÓN Y ADVERTENCIAS CNMV.

N/A

7. ENTIDADES BENEFICIARIAS DEL FONDO SOLIDARIO E IMPORTE CEDIDO A LAS MISMAS.

N/A

8. COSTES DERIVADOS DEL SERVICIO DE ANÁLISIS.

N/A

9. COMPARTIMENTOS DE PROPOSITO ESPECIAL (SIDE POCKETS).

N/A

10. PERSPECTIVAS DE MERCADO Y ACTUACIÓN PREVISIBLE DEL FONDO.

Se espera que el segmento residencial de obra nueva continúe teniendo gran peso, pero, que su ritmo de crecimiento se ralentice. Los proyectos que se vayan desarrollando irán evolucionando con el mercado e incorporarán cada vez más las preferencias que los usuarios están demandando. En cuanto a la tendencia de compra, el número de transacciones ha empezado a descender debido de la subida de tipos de intereses y se espera que este descenso se mantenga durante el próximo periodo.

En el futuro próximo, las líneas básicas de actuación de la Sociedad serán:

Continuar desarrollando una efectiva política de gestión de explotación en los aspectos básicos de comercialización, fidelización de los inquilinos, control de costes, invertir en mejoras para incrementar la eficiencia energética, mantenimiento y mejora de activos tanto en zonas comunes como privativas, cobro de rentas y gestión financiera; excelencia operativa y reposicionamiento del porfolio para ofrecer un servicio más variado y de mejores calidades, y el estudio de nuevos formatos de alquiler para satisfacer las necesidades crecientes de los usuarios.

Maximizar el valor de la compañía mediante la identificación de oportunidades de inversión óptimas y la continua generación de valor.

10. Inversiones en inmuebles finalizados en propiedad

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00001 - OVIEDO	ASTURIAS	25-01-2005	31-03-2023	6.880	0,71	6.802	0,74	94,55
00002 - GRANADILLA DE ABONA	STA. CRUZ TENERIFE	03-03-2005	30-09-2023	3.219	0,33	3.177	0,35	95,00
00003 - TAMARACEITE	LAS PALMAS	03-03-2005	28-02-2023	3.065	0,32	3.050	0,33	100,00
00004 - HUELVA R6	HUELVA	29-03-2005	28-02-2023	7.138	0,74	7.040	0,76	90,00
00005 - HUELVA R1	HUELVA	29-03-2005	28-02-2023	4.347	0,45	4.327	0,47	89,29
00006 - ALCOBENDAS I - FEDERICA MONTSE	MADRID	06-05-2005	31-01-2023	9.727	1,01	10.351	1,12	80,95
00008 - BENISAUDET	ALICANTE	05-07-2005	30-04-2023	7.709	0,80	7.709	0,84	96,30
00009 - TORREJON DE ARDOZ	MADRID	08-11-2005	28-02-2023	19.453	2,02	19.759	2,15	94,50
00010 - ALCOBENDAS II - FUENTE LUCHA	MADRID	18-11-2005	31-12-2023	17.201	1,78	16.848	1,83	92,11
00011 - VILLALBA	MADRID	01-12-2005	31-10-2023	7.574	0,79	7.304	0,79	96,61
00014 - MOSTOLES I - LOTE 7	MADRID	26-03-2006	31-10-2023	19.327	2,00	19.169	2,08	100,00
00015 - MOSTOLES II - LOTE 1	MADRID	26-04-2006	31-10-2023	11.769	1,22	11.643	1,26	97,37
00016 - LEON	LEON	21-07-2006	31-10-2023	15.807	1,64	15.460	1,68	95,80
00018 - RIO SECO II - JAUME I	CASTELLON	03-12-2007	31-07-2023	9.028	0,94	8.719	0,95	98,41
00019 - PAVONES I - LAPONIA 13-17	MADRID	21-04-2008	31-01-2023	23.839	2,47	24.009	2,61	95,24
00020 - SANCHINARRO I	MADRID	29-05-2008	31-03-2023	33.979	3,52	33.979	3,69	92,73
00021 - RIVAS I	MADRID	01-01-2009	30-09-2023	8.686	0,90	8.591	0,93	86,67
00022 - PARLA I	MADRID	01-01-2009	31-05-2023	11.296	1,17	11.296	1,23	97,00
00023 - PATERNA I - MAS DEL ROSARI	VALENCIA	01-01-2009	30-04-2023	7.527	0,78	7.527	0,82	98,44
00024 - RIO SECO I - R5	CASTELLON	01-01-2009	31-03-2023	6.489	0,67	6.489	0,70	95,00
00025 - BENICALAP	VALENCIA	01-01-2009	28-02-2023	18.329	1,90	18.329	1,99	99,02
00026 - RIO SECO III - R13	CASTELLON	01-01-2009	30-11-2023	6.478	0,67	6.488	0,70	100,00
00027 - PEDRO CABANES	VALENCIA	01-01-2009	30-04-2023	6.949	0,72	6.949	0,75	96,08
00028 - PATERNA II - MAS DEL ROSARI T-	VALENCIA	01-01-2009	31-10-2023	11.091	1,15	11.092	1,20	96,70
00029 - MONTECARMELO I - MONAST. DEL P	MADRID	01-01-2011	31-01-2023	8.422	0,87	10.195	1,11	88,00
00030 - SOTO DE HENARES - PC. M5.1-M5.	MADRID	01-01-2011	31-01-2023	16.849	1,75	16.723	1,82	93,33
00031 - MOSTOLES - PAU 4 - L1	MADRID	01-01-2011	31-07-2023	13.489	1,40	13.449	1,46	90,43
00033 - RIVAS III - 116 - GLORIA FUERT	MADRID	01-01-2011	30-09-2023	17.299	1,79	16.977	1,84	97,41
00034 - RIVAS II - 80 - MANUEL AZAÑA	MADRID	01-01-2011	30-09-2023	12.569	1,30	12.331	1,34	90,14
00035 - LEGANES - TORREJON	MADRID	01-01-2011	31-03-2023	8.186	0,85	8.186	0,89	100,00
00037 - ARROYO DE LA ENCOMIENDA	VALLADOLID	01-01-2011	31-01-2023	16.509	1,71	16.734	1,82	90,00
00038 - VALDEBERNARDO - PENDULO 1	MADRID	01-01-2011	31-10-2023	29.067	3,01	28.272	3,07	96,95
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	31-08-2023	19.694	2,04	19.460	2,11	96,72
00040 - CADIZ	CADIZ	01-01-2011	31-03-2023	3.993	0,41	6.042	0,66	86,67
00041 - MORERAS - VALENCIA	VALENCIA	01-01-2011	30-06-2023	6.201	0,64	6.201	0,67	94,12
00042 - MISLATA	VALENCIA	01-01-2011	31-08-2023	6.247	0,65	7.520	0,82	96,36
00043 - SOTO DE HENARES P-50	MADRID	01-01-2011	31-08-2023	7.910	0,82	7.907	0,86	100,00
00044 - SOTO DE HENARES P-60	MADRID	01-01-2011	31-08-2023	9.514	0,99	9.466	1,03	98,33
00045 - PARLA III - PARQUE LIDON,AV.LO	MADRID	01-01-2011	31-05-2023	7.571	0,79	7.571	0,82	90,48
00046 - LEGANES - LA FORTUNA	MADRID	01-01-2011	31-08-2023	12.794	1,33	12.788	1,39	89,29
00048 - SAN SEBASTIAN DE LOS REYES-DEH	MADRID	01-01-2011	31-03-2023	14.734	1,53	14.925	1,62	83,87
00049 - SAN VICENTE DEL RASPEIG	ALICANTE	01-01-2011	31-07-2023	13.209	1,37	12.892	1,40	94,44
00050 - SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	01-01-2011	31-03-2023	10.873	1,13	10.873	1,18	94,74
00051 - ALCALA DE GUADAIRA	SEVILLA	01-01-2011	28-02-2023	12.027	1,25	11.989	1,30	96,43
00052 - VALDESPARTERAS	ZARAGOZA	01-01-2011	31-01-2023	24.925	2,58	24.925	2,71	98,33
00053 - MAIRENA DE ALJARAFE	SEVILLA	01-01-2011	31-01-2023	7.193	0,75	7.193	0,78	97,18
00055 - ALFONS COMIN, 11-12	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2023	10.215	1,06	10.215	1,11	95,45
00056 - CARABANCHEL I	MADRID	01-01-2011	30-04-2023	13.988	1,45	13.988	1,52	95,00
00057 - PAVONES II - EBA 26	MADRID	01-01-2011	31-07-2023	7.369	0,76	7.234	0,79	96,67
00058 - SANCHINARRO II	MADRID	01-01-2011	30-06-2023	72.348	7,50	72.348	7,86	96,33
00059 - VALLECAS I	MADRID	01-01-2011	30-04-2023	42.153	4,37	42.153	4,58	94,55

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00061 - CARABANCHEL II	MADRID	01-01-2011	31-07-2023	8.394	0,87	8.172	0,89	91,67
00062 - VALLECAS II	MADRID	01-01-2011	30-09-2023	12.511	1,30	12.438	1,35	92,47
00063 - VERONA	MADRID	01-01-2011	31-12-2023	40.203	4,17	40.181	4,36	88,41
00066 - CASTELLON SENSAL	CASTELLON	01-01-2012	31-01-2023	21.169	2,20	20.222	2,20	93,90
00073 - EL CAÑAVERAL II PLATINIUM	MADRID	12-12-2018	31-12-2023	43.094	4,47	43.094	4,68	95,45
00074 - BARCELONA IV-SITGES	BARCELONA	19-12-2018	30-11-2023	12.565	1,30	12.312	1,34	79,31
00075 - BARCELONA V-RIPOLLES	BARCELONA	19-12-2018	30-11-2023	4.240	0,44	4.176	0,45	92,86
00076 - GUADALAJARA-MAYOR	GUADALAJARA	19-12-2018	30-11-2023	560	0,06	560	0,06	100,00
00077 - LA RIOJA-LARDERO	LA RIOJA	19-12-2018	31-05-2023	5.081	0,53	5.390	0,59	83,82
00078 - PINTO II-ENRIQUE GRANADOS	MADRID	19-12-2018	30-09-2023	32.370	3,36	32.063	3,48	95,35
00079 - VALLECAS III-CORRAL DE ALMAGUER	MADRID	19-12-2018	30-09-2023	15.300	1,59	15.232	1,65	92,74
00080 - VALENCIA-ABEN AL ABBAR	VALENCIA	30-05-2019	28-02-2023	11.590	1,20	11.590	1,26	100,00
00081 - VALLECAS IV - ALAMEDA DEL VALLE	MADRID	17-07-2019	28-02-2023	29.164	3,02	29.164	3,17	87,85
00082 - BARCELONA VII - BADALONA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2023	38.640	4,01	38.640	4,20	89,91
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2023	7.591	0,79	7.591	0,82	82,86
00084 - MADRID - FARMACIA	MADRID	17-07-2019	30-06-2023	4.573	0,47	4.573	0,50	81,82
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2023	2.288	0,24	2.288	0,25	85,71
00086 - BARCELONA VI - GRANOLLERS	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2023	4.746	0,49	4.746	0,52	82,86
00087 - BARCELONA X - L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2023	4.089	0,42	4.089	0,44	83,33
00088 - MADRID - LAVAPIES	MADRID	17-07-2019	30-06-2023	4.721	0,49	4.721	0,51	89,47
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2023	26.540	2,75	26.540	2,88	91,67
00090 - SABADELL I - POLINYA	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2023	4.896	0,51	4.896	0,53	80,65
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	31-08-2023	7.896	0,82	7.536	0,82	86,49
00092 - SABADELL II - TURULL	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2023	2.972	0,31	2.972	0,32	84,62
00093 - MADRID - VIA LIMITE I	MADRID	17-07-2019	31-05-2023	5.264	0,55	5.264	0,57	93,75
00094 - BARCELONA XII - ZURBANO	BARCELONA	23-04-2020	31-08-2023	6.976	0,72	6.918	0,75	94,12
00095 - MADRID - VIA LIMITE II	MADRID	17-07-2019	31-05-2023	5.146	0,53	5.146	0,56	93,33
00098 - EL CAÑAVERAL II MILLENIUM	MADRID	12-12-2018	31-12-2023	32.705	3,39	32.705	3,55	98,18
TOTAL VIVIENDAS				1.097.539	113,80	1.097.883	119,23	
00002 - GRANADILLA DE ABONA	STA. CRUZ TENERIFE	03-03-2005	30-09-2023	33	0,00	25	0,00	0,00
00003 - TAMARACEITE	LAS PALMAS	03-03-2005	28-02-2023	267	0,03	235	0,03	8,33
00009 - TORREJON DE ARDOZ	MADRID	08-11-2005	28-02-2023	335	0,03	335	0,04	17,65
00010 - ALCOBENDAS II - FUENTE LUCHA	MADRID	18-11-2005	31-12-2023	119	0,01	128	0,01	11,11
00011 - VILLALBA	MADRID	01-12-2005	31-10-2023	428	0,04	444	0,05	12,24
00014 - MOSTOLES I - LOTE 7	MADRID	26-03-2006	31-10-2023	118	0,01	118	0,01	0,00
00016 - LEON	LEON	21-07-2006	31-10-2023	29	0,00	33	0,00	100,00
00018 - RIO SECO II - JAUME I	CASTELLON	03-12-2007	31-07-2023	565	0,06	565	0,06	92,19
00019 - PAVONES I - LAPONIA 13-17	MADRID	21-04-2008	31-01-2023	60	0,01	60	0,01	0,00
00020 - SANCHINARRO I	MADRID	29-05-2008	31-03-2023	1.387	0,14	1.386	0,15	89,33
00021 - RIVAS I	MADRID	01-01-2009	30-09-2023	157	0,02	144	0,02	71,43
00023 - PATERNA I - MAS DEL ROSARI	VALENCIA	01-01-2009	30-04-2023	288	0,03	288	0,03	81,48
00025 - BENICALAP	VALENCIA	01-01-2009	28-02-2023	940	0,10	940	0,10	45,45
00026 - RIO SECO III - R13	CASTELLON	01-01-2009	30-11-2023	142	0,01	144	0,02	38,46
00028 - PATERNA II - MAS DEL ROSARI T-	VALENCIA	01-01-2009	31-10-2023	473	0,05	471	0,05	95,45
00029 - MONTECARMELO I - MONAST. DEL P	MADRID	01-01-2011	31-01-2023	903	0,09	726	0,08	9,09
00030 - SOTO DE HENARES - PC. M5.1-M5.	MADRID	01-01-2011	31-01-2023	447	0,05	428	0,05	100,00
00031 - MOSTOLES - PAU 4 - L1	MADRID	01-01-2011	31-07-2023	94	0,01	94	0,01	0,00
00035 - LEGANES - TORREJON	MADRID	01-01-2011	31-03-2023	359	0,04	359	0,04	0,00

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00036 - TORRELODONES CUDILLERO 4	MADRID	01-01-2011	31-05-2023	122	0,01	119	0,01	0,00
00037 - ARROYO DE LA ENCOMIENDA	VALLADOLID	01-01-2011	31-01-2023	474	0,05	485	0,05	29,31
00038 - VALDEBERNARDO - PENDULO 1	MADRID	01-01-2011	31-10-2023	30	0,00	30	0,00	50,00
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	31-08-2023	469	0,05	468	0,05	11,76
00041 - MORERAS - VALENCIA	VALENCIA	01-01-2011	30-06-2023	259	0,03	259	0,03	30,77
00042 - MISLATA	VALENCIA	01-01-2011	31-08-2023	91	0,01	86	0,01	0,00
00043 - SOTO DE HENARES P-50	MADRID	01-01-2011	31-08-2023	81	0,01	81	0,01	0,00
00044 - SOTO DE HENARES P-60	MADRID	01-01-2011	31-08-2023	95	0,01	95	0,01	0,00
00045 - PARLA III - PARQUE LIDON,AV.LO	MADRID	01-01-2011	31-05-2023	174	0,02	174	0,02	0,00
00046 - LEGANES - LA FORTUNA	MADRID	01-01-2011	31-08-2023	541	0,06	540	0,06	0,00
00048 - SAN SEBASTIAN DE LOS REYES-DEH	MADRID	01-01-2011	31-03-2023	1.294	0,13	1.286	0,14	1,19
00049 - SAN VICENTE DEL RASPEIG	ALICANTE	01-01-2011	31-07-2023	423	0,04	430	0,05	7,84
00050 - SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	01-01-2011	31-03-2023	332	0,03	332	0,04	80,95
00053 - MAIRENA DE ALJARAFE	SEVILLA	01-01-2011	31-01-2023	93	0,01	93	0,01	0,00
00055 - ALFONS COMIN, 11-12	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2023	1.700	0,18	1.679	0,18	38,74
00066 - CASTELLON SENSAL	CASTELLON	01-01-2012	31-01-2023	282	0,03	314	0,03	27,27
00074 - BARCELONA IV-SITGES	BARCELONA	19-12-2018	30-11-2023	866	0,09	945	0,10	65,31
00077 - LA RIOJA-LARDERO	LA RIOJA	19-12-2018	31-05-2023	831	0,09	714	0,08	56,10
00079 - VALLECAS III-CORRAL DE ALMAGUER	MADRID	19-12-2018	30-09-2023	2.112	0,22	2.129	0,23	75,16
00080 - VALENCIA-ABEN AL ABBAR	VALENCIA	30-05-2019	28-02-2023	1.487	0,15	1.487	0,16	77,36
00081 - VALLECAS IV - ALAMEDA DEL VALLE	MADRID	17-07-2019	28-02-2023	1.352	0,14	1.352	0,15	82,24
00082 - BARCELONA VII - BADALONA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2023	4.320	0,45	4.319	0,47	56,59
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2023	434	0,05	434	0,05	72,50
00084 - MADRID - FARMACIA	MADRID	17-07-2019	30-06-2023	530	0,05	530	0,06	66,67
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2023	529	0,05	529	0,06	36,36
00086 - BARCELONA VI - GRANOLLERS	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2023	363	0,04	363	0,04	88,24
00087 - BARCELONA X - L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2023	274	0,03	274	0,03	68,75
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2023	1.639	0,17	1.639	0,18	85,00
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	31-08-2023	634	0,07	680	0,07	62,71
00093 - MADRID - VIA LIMITE I	MADRID	17-07-2019	31-05-2023	98	0,01	98	0,01	0,00
00094 - BARCELONA XII - ZURBANO	BARCELONA	23-04-2020	31-08-2023	654	0,07	633	0,07	94,29
00095 - MADRID - VIA LIMITE II	MADRID	17-07-2019	31-05-2023	117	0,01	117	0,01	0,00
00098 - EL CAÑAVERAL II MILLENIUM	MADRID	12-12-2018	31-12-2023	419	0,04	377	0,04	0,00
TOTAL APARCAMIENTOS				30.263	3,13	30.014	3,27	
00074 - BARCELONA IV-SITGES	BARCELONA	19-12-2018	30-11-2023	942	0,10	1.098	0,12	65,31
TOTAL OFICINAS				942	0,10	1.098	0,12	
00002 - GRANADILLA DE ABONA	STA. CRUZ TENERIFE	03-03-2005	30-09-2023	177	0,02	175	0,02	0,00
00003 - TAMARACEITE	LAS PALMAS	03-03-2005	28-02-2023	982	0,10	998	0,11	10,00
00005 - HUELVA R1	HUELVA	29-03-2005	28-02-2023	288	0,03	306	0,03	16,67
00008 - BENISAUDET	ALICANTE	05-07-2005	30-04-2023	826	0,09	826	0,09	0,00
00009 - TORREJON DE ARDOZ	MADRID	08-11-2005	28-02-2023	1.600	0,17	1.522	0,17	0,00
00012 - ARANJUEZ	MADRID	18-12-2005	30-04-2023	218	0,02	218	0,02	0,00
00014 - MOSTOLES I - LOTE 7	MADRID	26-03-2006	31-10-2023	683	0,07	678	0,07	33,33
00019 - PAVONES I - LAPONIA 13-17	MADRID	21-04-2008	31-01-2023	368	0,04	377	0,04	50,00
00030 - SOTO DE HENARES - PC. M5.1-M5.	MADRID	01-01-2011	31-01-2023	1.211	0,13	1.349	0,15	100,00
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	31-08-2023	1.117	0,12	1.117	0,12	0,00
00043 - SOTO DE HENARES P-50	MADRID	01-01-2011	31-08-2023	379	0,04	379	0,04	0,00
00044 - SOTO DE HENARES P-60	MADRID	01-01-2011	31-08-2023	1.012	0,10	1.012	0,11	0,00
00050 - SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	01-01-2011	31-03-2023	118	0,01	118	0,01	0,00
00053 - MAIRENA DE ALJARAFE	SEVILLA	01-01-2011	31-01-2023	331	0,03	331	0,04	0,00

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00076 - GUADALAJARA-MAYOR	GUADALAJARA	19-12-2018	30-11-2023	207	0,02	210	0,02	100,00
00082 - BARCELONA VII - BADALONA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2023	1.537	0,16	1.539	0,17	37,50
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2023	526	0,05	526	0,06	100,00
00084 - MADRID - FARMACIA	MADRID	17-07-2019	30-06-2023	419	0,04	419	0,05	100,00
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2023	425	0,04	425	0,05	100,00
00088 - MADRID - LAVAPIES	MADRID	17-07-2019	30-06-2023	878	0,09	878	0,10	100,00
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2023	1.808	0,19	1.810	0,20	66,67
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	31-08-2023	232	0,02	250	0,03	33,33
00094 - BARCELONA XII - ZURBANO	BARCELONA	23-04-2020	31-08-2023	621	0,06	623	0,07	25,00
00098 - EL CAÑAVERAL II MILLENIUM	MADRID	12-12-2018	31-12-2023	226	0,02	226	0,02	0,00
TOTAL LOCALES COMERCIALES				16.189	1,66	16.312	1,79	
00006 - ALCOBENDAS I - FEDERICA MONTSE	MADRID	06-05-2005	31-01-2023	7	0,00	7	0,00	50,00
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	31-08-2023	49	0,01	52	0,01	45,45
00042 - MISLATA	VALENCIA	01-01-2011	31-08-2023	125	0,01	113	0,01	89,47
00066 - CASTELLON SENSAL	CASTELLON	01-01-2012	31-01-2023	644	0,07	645	0,07	92,14
00077 - LA RIOJA-LARDERO	LA RIOJA	19-12-2018	31-05-2023	6	0,00	6	0,00	50,00
00080 - VALENCIA-ABEN AL ABBAR	VALENCIA	30-05-2019	28-02-2023	56	0,01	56	0,01	0,00
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2023	86	0,01	86	0,01	45,16
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2023	28	0,00	28	0,00	50,00
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2023	370	0,04	369	0,04	58,33
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	31-08-2023	72	0,01	63	0,01	77,78
TOTAL OTROS				1.443	0,16	1.425	0,16	
TOTAL INMUEBLES RADICADOS EN ESPAÑA				1.146.376	118,85	1.146.732	124,57	
TOTAL INMUEBLES FINALIZADOS EN PROPIEDAD				1.146.376	118,85	1.146.732	124,57	

Notas generales a los cuadros del apartado 3.1 a 3.5:

El período se refiere al final del trimestre o semestre, según sea el caso.

Fecha de incorporación: Se refiere a la fecha en la que se ha incorporado el inmueble al patrimonio del fondo, generando desde entonces plusvalías/minusvalías.

Valor: Se refiere al valor utilizado por la sociedad gestora para el cálculo de las plusvalías/minusvalías del inmueble.

% de ocupación: Se refiere a la parte del inmueble que se encuentra alquilado, medido en términos de superficie.

11. Información sobre la política de remuneración

El importe total de las remuneraciones abonadas por la Sociedad Gestora a su personal en el ejercicio 2022 ha sido de 6.217.438 euros, de los cuales 3.199.538 euros en concepto de retribución fija y 3.017.900 euros en concepto de retribución variable (1.762.900 euros de retribución variable anual del ejercicio 2021, 920.000 euros de retribución variable anual del ejercicio 2022 y 335.000 euros de retribución variable diferida). El número de empleados de la Sociedad gestora que durante el ejercicio 2022 percibieron remuneración (fija y/o variable) asciende a 54 personas. A 31 de diciembre de 2022, el número de empleados de la Sociedad gestora es de 46 personas.

El importe total de las remuneraciones de los empleados (6) que durante el ejercicio 2022 hayan tenido una incidencia en el perfil de riesgo de las SII gestionadas asciende a 1.605.438 euros (que incluyen 619.438 euros de retribución fija, 466.250 euros de retribución variable anual del ejercicio 2021, 280.000 euros de retribución variable anual del ejercicio 2022 y 240.000 euros de retribución variable diferida).

Los altos cargos, que en el caso de la Sociedad gestora coinciden con los miembros del Consejo de Administración, a 31 de diciembre de 2022, han percibido 80.200 euros por su condición de consejeros.

En el ejercicio 2019 la Sociedad aprobó una Política de Remuneraciones, que se actualizó en el mes de diciembre de 2022 (para incorporar asuntos de sostenibilidad en cumplimiento de SFDR), cuyo contenido completo puede consultarse en la página web del Grupo al que pertenece: <https://www.azora.es/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/> y que,

entre otros, incluye los siguientes aspectos:

- Responsabilidades de los órganos de gobierno y las áreas de control.
- Componentes de la retribución: fijo, variable anual, carried interest y otras retribuciones.
- Aplicación de las Directrices de ESMA, aplicación del Principio de Proporcionalidad y colectivo identificado.
- Retribución del colectivo identificado: (i) equilibrio entre retribución fija y variable anual (ii) diferimiento; (iii) cláusula malus y (iv) cláusula claw-back.
- Retribución del Consejo Administración de la Sociedad.

Se hace constar que no se informa sobre las modificaciones que se hayan realizado en la Política de Remuneraciones relacionadas con fondos armonizados, dado que la Sociedad Gestora no gestiona ni administra este tipo de fondos. Asimismo, se informa que la Sociedad Gestora no cuenta con fondos con alta vinculación a un gestor.

Respecto a la retribución variable anual, tal y como establece la Política de Remuneraciones, se vincula a la consecución de objetivos cuantitativos (fundamentalmente resultados financieros y operativos) y cualitativos (tales como, la cualificación técnica, las aptitudes personales, la potenciación y gestión del negocio, compromiso con la sostenibilidad, la comunicación, el liderazgo y gestión de equipos, las relaciones con terceros, etc), alineados con el interés social y con la estrategia de la gestora y del Grupo.

12. Información sobre las operaciones de financiación de valores, reutilización de las garantías y swaps de rendimiento total (Reglamento UE 2015/2365)

N/A