

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

Nº Registro CNMV: 13

Informe Semestral del Segundo Semestre 2023

Gestora: 1) AZORA GESTION, SGIIC, S.A. Grupo Gestora: AZORA240

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	2023	2022
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	81.807.736,00	78.172.902,00
Nº de accionistas	105	107
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	1.054.434	12,8892
2022	964.242	12,5134
2021	883.785	12,0796
2020	867.620	12,1238

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	0,39		0,39	0,79		0,79	patrimonio	
Comisión de depositario			0,02			0,04	patrimonio	

2.2 Comportamiento

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

A) Individual. Divisa EUR

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2023	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2022	2021	2020	2018
Ratio total de gastos (i)	3,50	0,82	0,87	0,93	0,88	3,67	3,97	4,88	6,53

(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	1.495.860	141,86	1.493.533	150,37
* Inmuebles o sociedades radicadas en España	1.490.667	141,37	1.490.348	150,05
* 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	5.193	0,49	3.185	0,32
* Indemnizaciones a arrendatarios	0	0,00	0	0,00
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	13.863	1,31	13.863	1,40
* Cartera interior	13.863	1,31	13.863	1,40
* 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)	27.574	2,62	42.894	4,32
(+/-) RESTO	-482.863	-45,79	-557.068	-56,09
TOTAL PATRIMONIO	1.054.434	100,00 %	993.223	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)	993.223	964.242	964.242	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	1,95	0,61	2,57	225,68
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	4,24	2,37	6,62	81,85
(+) Rendimientos de gestión	7,56	5,49	13,07	39,84
+ Alquileres	3,45	3,28	6,73	6,81
± Variaciones en el valor de los inmuebles y otros rendimientos derivados de inversiones inmobiliarias	1,50	-0,65	0,86	-332,51
+ Intereses	-0,51	0,57	0,05	-190,65
+ Dividendos	0,00	1,81	1,79	-100,00
± 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	3,12	0,49	3,63	548,31
(-) Gastos repercutidos	-3,32	-3,12	-6,44	7,97
- Comisión de gestión	-0,39	-0,40	-0,79	1,11
- Comisión de depositario	-0,02	-0,02	-0,05	5,30
- Por realización de tasaciones	-0,01	-0,01	-0,02	-10,83
- Administración de fincas y gastos de comunidad	-0,33	-0,33	-0,66	0,27
- Reparaciones y conservación de inmuebles	-0,13	-0,16	-0,29	-18,08
- Otros gastos por servicios exteriores	-2,01	-1,76	-3,78	15,82
- Otros gastos de gestión corriente	-0,34	-0,36	-0,70	-3,12
- Otros gastos repercutidos	-0,08	-0,08	-0,16	6,41
(+) Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00
+ 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	0,00	0,00	0,00	0,00
(+) 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)	1.054.434	993.223	1.054.434	

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	1.182.458	112,15	1.186.532	119,47
TOTAL APARCAMIENTOS	33.918	3,25	35.856	3,60
TOTAL OFICINAS	669	0,06	942	0,09
TOTAL LOCALES COMERCIALES	16.137	1,55	17.564	1,76
TOTAL OTROS	3.200	0,30	3.131	0,32
TOTAL INMUEBLES RADICADOS EN ESPAÑA	1.236.382	117,31	1.244.025	125,24
TOTAL INMUEBLES FINALIZADOS EN PROPIEDAD	1.236.382	117,31	1.244.025	125,24

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	29-02-2024	36.730	3,48	35.898	3,61	93,02
00017 - PINTO	MADRID	28-05-2007	30-06-2024	22.660	2,15	22.424	2,26	94,58
00054 - CAMP DEL FERRO, 1-3	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2024	11.086	1,05	11.086	1,12	97,86
00065 - PUJADES	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2024	12.934	1,23	12.934	1,30	99,43
00069 - GETXO	VIZCAYA	29-04-2011	30-11-2024	15.582	1,48	15.318	1,54	88,28
TOTAL DERECHOS DE SUPERFICIE S/ VIVIENDAS				98.992	9,39	97.660	9,83	
00017 - PINTO	MADRID	28-05-2007	30-06-2024	107	0,01	113	0,01	71,43
00054 - CAMP DEL FERRO, 1-3	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2024	1.636	0,16	1.636	0,16	21,29
00065 - PUJADES	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2024	615	0,06	615	0,06	11,34
TOTAL OTROS DERECHOS DE SUPERFICIE				2.358	0,23	2.364	0,23	
TOTAL CONCESIONES ADMINISTRATIVAS				0	0,00			
TOTAL CONCESIONES ADM. Y DERECHOS REALES				101.350	9,62	100.024	10,06	

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	%	
00096 - EL CAÑAVERAL I TERCARIO	MADRID	10-10-2018	31-10-2024	2.105	0,20	2.066	0,21	0,00
00099 - EL CAÑAVERAL II PARCELA	MADRID	12-12-2018	30-06-2024	3.835	0,36	3.791	0,38	5,74
TOTAL VIVIENDAS				5.940	0,56	5.857	0,59	
TOTAL INMUEBLES EN FASE DE CONSTRUCCIÓN				5.940	0,56	5.857	0,59	

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	30-04-2024	146.995	13,94	140.442	14,14	100.00
TOTAL SOCIEDADES TENEDORAS				146.995	13,94	140.442	14,14	
TOTAL				146.995	13,94	140.442	14,14	

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.

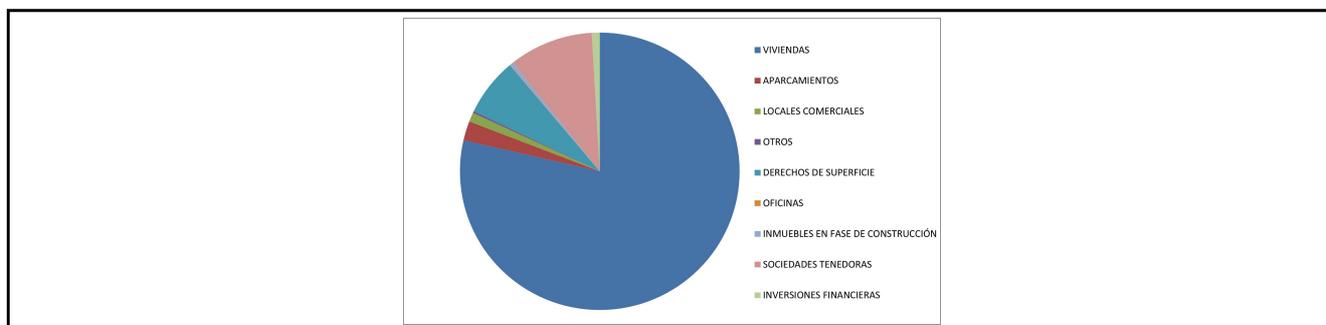
3.6 Inversiones financieras a valor estimado de realización (en miles de EUR) y en porcentaje sobre el patrimonio, al cierre del periodo

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	1,31	13.863	1,40
TOTAL RENTA FIJA NO COTIZADA		13.863	1,31	13.863	1,40
TOTAL RENTA FIJA		13.863	1,31	13.863	1,40
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS INTERIOR		13.863	1,31	13.863	1,40
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS		13.863	1,31	13.863	1,40

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

No ha tenido ningún tipo de hechos relevantes

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

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 2023:

- Accionista A: Posee 38.265.575 acciones con un valor nominal total de 202.807.547,50 , un valor razonable de 493.211.390,53 y cuyo porcentaje sobre el capital de la sociedad es del 46,78%.

- Accionista B: Posee 22.707.850 acciones con un valor nominal total de 120.351.605,00 , un valor razonable de 292.685.273,24 y cuyo porcentaje sobre el capital de la sociedad es del 27,76%.

- Accionista C: Posee 18.937.875 acciones con un valor nominal total de 100.370.737,50 , un valor razonable de 244.093.435,48 y cuyo porcentaje sobre el capital de la sociedad es del 23,15%.

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 2.141.635,03 .

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 4.072.533,74 .

- Comisión derivada del contrato con BNP PARIBAS (entidad depositaria). El volumen de operaciones devengado correspondiente al segundo semestre por este concepto ha ascendido a 237.425,30 .

- 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 Nestar Residencial al 100%. El volumen de facturación correspondiente al segundo semestre por este concepto ha ascendido a 326.129,85 .

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.

La economía española cerró el 2023 con un 2,4% de PIB, mejorando las previsiones de principios de año que lo situaban en un 1,3%. La previsión del crecimiento del PIB se mantiene en 1,6% para 2024 y 1,9% para 2025.

En diciembre el IPC ha descendido hasta el 3,1%, tras alcanzar el 3,5 % en septiembre, por la estabilidad de los precios de los alimentos, la caída de los precios de los combustibles y electricidad (aumentan menos que en 2022), según ha avanzado el Instituto Nacional de Estadística. El Banco Central Europeo ha mantenido los tipos de interés en 4,5% desde su subida de 25 puntos básicos en septiembre y no se esperan las primeras bajadas hasta la segunda mitad de 2024 ya que el BCE continúa intentando frenar la inflación y la subida de precios.

Después de un periodo de alta volatilidad, el precio del petróleo se ha estabilizado, aunque ha experimentado un repunte desde julio de 2023 debido a la tensión geopolítica originada por las tensiones en Oriente Próximo. Además, esto también ha provocado un aumento en el precio del gas en los mercados internacionales desde octubre. Respecto al comercio exterior, las exportaciones españolas han superado los 319.800 millones de euros hasta octubre, situándose en máximo histórico y las importaciones han disminuido un 6,7% hasta los 354.595 millones de euros. Por su parte, el mercado laboral de España muestra signos de fortaleza acabando el año con un paro registrado de 2.707.456 personas después de haber bajado en 130.197 personas a lo largo del año. La previsión del sector turístico ha mejorado en los meses gracias a la aceleración de la actividad en los países de origen y un verano exitoso con una llegada de más de 10 millones de turistas internacionales en agosto. Durante los once primeros meses España ha recibido un total de 79,8 millones de turistas, superando casi la cifra de 83,7 millones registrada en 2019, año record para el turismo. El gasto turístico también ha crecido y se sitúa un 24% por encima del de 2022. Reino Unido, Alemania y Francia son los principales emisores de turistas que visitan España, aunque el número de turistas de EE. UU. sigue creciendo con fuerza y respecto a los destinos elegidos por los turistas, Cataluña se sitúa en primer lugar seguidos de las Islas Baleares y Canarias.

En diciembre, el gobierno solicitó el cuarto desembolso de fondos europeos (Plan de Recuperación) por 10.021 millones de euros vinculados al cumplimiento de 61 hitos y objetivos con reformas clave ligadas a las pensiones, la mejora del emprendimiento y en medio ambiente. De esta forma, estos fondos se suman a los 37.036 millones de euros ya recibidos y España se sitúa como uno de los países más avanzados en la presentación de solicitudes. Durante el segundo semestre 2023 no se han añadido nuevos PERTE (Proyectos estratégicos para la recuperación y transformación económica) a la lista de los aprobados: 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 gobierno ha informado que es esta nueva solicitud de pago destacan las inversiones en I+D+i y la contribución del PERTE del vehículo eléctrico.

La ralentización de la actividad inversora continuó en el tercer trimestre de 2023 y aunque el cuarto ha sido bastante activo, finalizando el año con un volumen de 11.200 millones de inversión inmobiliaria, un descenso del 36 % respecto a 2022. El

interés inversor se ha focalizado en hoteles urbanos y resorts en los principales mercados, superando los 4.000 millones de euros transacciones en 2023 y situándose como el único sector que ha conseguido crecer respecto a 2022. Por otro lado, el sector residencial ha sido el segundo sector con mejor volumen de inversión, superando los 3.000 millones de euros y con especial foco en la inversión de Built-to-rent, que ha supuesto el 61% de la inversión residencial. Por último, el sector de oficinas ha representado un 11% de la inversión, con más de 1.200 millones de euros. Por debajo ha quedado el sector industrial y logístico, con 1.100 millones de euros; el retail, con una inversión 1.000 millones de euros, y salud o healthcare, con 700 millones de euros.

La economía española y el proceso de desinflación se puede ver afectada por las diferentes tensiones geopolíticas en Gaza y Ucrania durante el año 2024. Además, la persistencia de un déficit público elevado supone una fuente de vulnerabilidad, en un contexto de retirada del apoyo del BCE y de reactivación de las reglas fiscales. Sin embargo, la economía española destaca en los indicadores a corto plazo, que prevén un crecimiento que se mantendrá por encima de la media europea en 2024 y continuará en una tendencia positiva respecto a la creación de empleo.

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.

Nestar Residencial, 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 10 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 35.460m² 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, ya finalizadas, obteniéndose Licencia de Primera Ocupación (LPO) el 11 de abril de 2023. La inversión supone un coste de 75.699 miles de euros, incluyendo los costes de 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): consiste en un complejo residencial en El Cañaveral (Madrid) y formado por 385 viviendas y 791 plazas de garaje, más un activo de uso residencial colindante para construir 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, donde por ahora no hay trabajos iniciados. 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 %.

Proyecto Orizaba (00074, 00075, 00076, 00077, 00078 y 00079) (Dic-18): consiste en 6 edificios distribuidos entre Madrid, Barcelona, Guadalajara y Logroño, con una inversión de 58.618 miles de euros. Actualmente, son activos finalizados, suponen 400 viviendas y 533 plazas de garaje. En los últimos años se ha desinvertido parte del portfolio, en concreto 34 viviendas y 34 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.

Proyecto Michigan (00081, 00082, 00083, 00084, 00086, 00087, 00088, 00089, 00090, 00091, 00092, 00093 y 00095) (Jul-19): consiste en 13 edificios residenciales distribuidos principalmente entre Madrid y Barcelona, que supone 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. El 23 de abril de 2020 se adquirieron los dos activos restantes del Proyecto Michigan (00085 y 00094) en la calle Garcilaso, 74-76 de Sabadell (Barcelona) y en la calle Zurbano, 101-107 de Sabadell (Barcelona), por 2.826 miles de euros

y 6.892 miles de euros, respectivamente, con 41 viviendas, 74 plazas de garaje y 6 locales comerciales. En diciembre se vendieron dos de los edificios de Madrid y, actualmente, 10 de los activos están en desinversión.

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 Nestar Residencial 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 se recepcionó en diciembre 2022. La recepción del edificio ubicado en El Cañaveral (Madrid) se produjo en marzo 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 Nestar Residencial 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. La recepción del edificio se produjo en agosto 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 Nestar Residencial 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 35.874m² sobre rasante. Se estima que la recepción de los edificios se produzca en el cuarto 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 Nestar Residencial 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 22.807m² sobre rasante. Se estima que la recepción de los edificios se produzca en el tercer trimestre de 2024.

La desinversión en el segundo semestre de 2023 fue de un volumen total de ventas de inmuebles realizadas durante el periodo a 20.789 miles de euros en valor de tasación hasta diciembre 2023.

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 2023 por 94 inmuebles que comprenden 8.531 viviendas en comercialización y 60 en fase de construcción (Proyecto Stone), todo ello con sus correspondientes anejos vinculados y no vinculados. Dentro de la cartera de activos de la Sociedad se encuentra la cartera de SAIV que a 31 de diciembre de 2023 se compone de 9 inmuebles que comprenden 635 viviendas. 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 450.962 miles de euros, lo que supone un LTV del 30,15%. 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 el año 2028.

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 92,36 %.

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 2023 es de 81.807.736,00 de 5,30 euros de valor nominal cada una distribuidas entre 105 accionistas.

En la junta de accionistas celebrada el 17 de julio de 2023 se aprueba una ampliación de capital que ha supuesto un aumento en el patrimonio de 26.000 miles de euros distribuidos en capital (10.253 miles de euros) y prima de emisión (15.747 miles de euros).

En la junta de accionistas celebrada el 21 de diciembre de 2023 se aprueba una ampliación de capital que ha supuesto un aumento en el patrimonio de 23.736 miles de euros distribuidos en capital (9.012 miles de euros) y prima de emisión (14.724 miles de euros).

El patrimonio asciende a 1.054.434 miles de euros al 31 de diciembre de 2023, frente a 993.223 miles de euros al 31 de junio de 2023. La variación positiva de 61.211 miles de euros se produce fundamentalmente, por las variaciones de valor de la cartera de inversión inmobiliaria por las tasaciones realizadas, por las aportaciones de los accionistas y por el resultado del periodo.

Durante el segundo semestre de 2023 el valor liquidativo ha variado en -0,42 euros/acción sin considerar el efecto de las aportaciones y retribuciones a accionistas. Ha variado la rentabilidad en -3,32%.

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: Suscripciones/Aumentos de capital y Rendimientos de gestión. Otros rendimientos que han supuesto fluctuaciones de 1,87% y 3,00% 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.

Durante el segundo semestre del ejercicio 2023 se han cancelado los derivados existentes asociados a la anterior financiación con un resultado neto de 366 miles de euros y se han contratado nuevos derivados cuya variación de valor ha sido 4.141 miles de euros.

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.

El sector residencial seguirá mostrando una alta resistencia pese al entorno de incertidumbre que se está extendiendo en un escenario incierto de tipos de interés y costes de construcción. En términos de demanda para la compra de viviendas, se espera que siga existiendo un fuerte interés en la vivienda de obra nueva, sobre todo por parte de clientes internacionales y con diferentes intensidades en los diferentes mercados y tipos de productos. Por tanto, el año seguirá siendo dinámico en cuanto a la cifra de compraventas. Por otro lado, el mercado de alquiler ha sido protagonista en 2023 por su subida de precios y de cara a 2024, se espera que esta situación se mantenga con los precios de alquiler al alza. En cuanto al sector residencial de lujo sigue comportándose muy bien, sobre todo en Madrid ya que se ha consolidado como una de las principales capitales mundiales en el mercado residencial de lujo y se espera que en 2024 se pueda mantener esta tendencia ascendente.

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 nuevas 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	31-03-2024	6.960	0,66	6.960	0,70	96,36
00002 - GRANADILLA DE ABONA	STA. CRUZ TENERIFE	03-03-2005	30-09-2024	3.317	0,31	3.219	0,32	95,00
00003 - TAMARACEITE	LAS PALMAS	03-03-2005	29-02-2024	3.090	0,29	3.076	0,31	83,87
00004 - HUELVA R6	HUELVA	29-03-2005	29-02-2024	7.155	0,68	7.155	0,72	94,44
00005 - HUELVA R1	HUELVA	29-03-2005	29-02-2024	4.383	0,42	4.383	0,44	94,64
00006 - ALCOBENDAS I - FEDERICA MONTSE	MADRID	06-05-2005	31-01-2024	6.546	0,62	9.394	0,95	82,14
00008 - BENISAUDET	ALICANTE	05-07-2005	30-04-2024	7.709	0,73	7.709	0,78	96,30
00009 - TORREJON DE ARDOZ	MADRID	08-11-2005	29-02-2024	20.413	1,94	19.694	1,98	75,47
00010 - ALCOBENDAS II - FUENTE LUCHA	MADRID	18-11-2005	30-06-2024	17.207	1,63	17.195	1,73	97,37
00011 - VILLALBA	MADRID	01-12-2005	31-10-2024	7.856	0,75	7.574	0,76	98,31
00014 - MOSTOLES I - LOTE 7	MADRID	26-03-2006	31-10-2024	20.267	1,92	19.327	1,95	97,58
00015 - MOSTOLES II - LOTE 1	MADRID	26-04-2006	31-10-2024	11.893	1,13	11.769	1,18	96,05
00016 - LEON	LEON	21-07-2006	31-10-2024	16.181	1,53	15.807	1,59	97,90
00018 - RIO SECO II - JAUME I	CASTELLON	03-12-2007	31-07-2024	9.373	0,89	9.028	0,91	88,89
00019 - PAVONES I - LAPONIA 13-17	MADRID	21-04-2008	31-01-2024	24.283	2,30	24.283	2,44	99,05
00020 - SANCHINARRO I	MADRID	29-05-2008	31-03-2024	34.982	3,32	34.982	3,52	93,64
00021 - RIVAS I	MADRID	01-01-2009	30-09-2024	8.621	0,82	8.686	0,87	96,67
00022 - PARLA I	MADRID	01-01-2009	31-05-2024	11.515	1,09	11.515	1,16	97,00
00023 - PATERNA I - MAS DEL ROSARI	VALENCIA	01-01-2009	30-04-2024	7.738	0,73	7.738	0,78	96,88
00024 - RIO SECO I - R5	CASTELLON	01-01-2009	31-05-2024	6.718	0,64	6.670	0,67	86,67
00025 - BENICALAP	VALENCIA	01-01-2009	29-02-2024	18.420	1,75	18.420	1,85	98,04
00026 - RIO SECO III - R13	CASTELLON	01-01-2009	30-04-2024	6.529	0,62	6.478	0,65	96,15
00027 - PEDRO CABANES	VALENCIA	01-01-2009	30-04-2024	6.934	0,66	6.934	0,70	98,04
00028 - PATERNA II - MAS DEL ROSARI T-	VALENCIA	01-01-2009	31-10-2024	11.296	1,07	11.091	1,12	95,60
00029 - MONTECARMELO I - MONAST. DEL P	MADRID	01-01-2011	31-01-2024	6.129	0,58	6.094	0,61	83,33
00030 - SOTO DE HENARES - PC. M5.1-M5.	MADRID	01-01-2011	31-03-2024	17.275	1,64	17.010	1,71	91,01
00031 - MOSTOLES - PAU 4 - L1	MADRID	01-01-2011	31-07-2024	13.547	1,28	13.489	1,36	93,62
00033 - RIVAS III - 116 - GLORIA FUERT	MADRID	01-01-2011	31-05-2024	18.382	1,74	17.970	1,81	93,10
00034 - RIVAS II - 80 - MANUEL AZAÑA	MADRID	01-01-2011	30-09-2024	12.539	1,19	12.569	1,27	91,55
00035 - LEGANES - TORREJON	MADRID	01-01-2011	31-03-2024	8.469	0,80	8.469	0,85	100,00
00037 - ARROYO DE LA ENCOMIENDA	VALLADOLID	01-01-2011	31-01-2024	16.965	1,61	16.693	1,68	91,37
00038 - VALDEBERNARDO - PENDULO 1	MADRID	01-01-2011	31-10-2024	29.005	2,75	29.067	2,93	96,18
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	31-08-2024	20.139	1,91	19.694	1,98	96,72
00040 - CADIZ	CADIZ	01-01-2011	31-03-2024	3.993	0,38	3.993	0,40	88,89
00041 - MORERAS - VALENCIA	VALENCIA	01-01-2011	30-06-2024	6.180	0,59	6.180	0,62	91,18
00042 - MISLATA	VALENCIA	01-01-2011	29-02-2024	6.100	0,58	6.140	0,62	100,00
00043 - SOTO DE HENARES P-50	MADRID	01-01-2011	31-08-2024	8.194	0,78	7.910	0,80	100,00
00044 - SOTO DE HENARES P-60	MADRID	01-01-2011	31-08-2024	9.911	0,94	9.514	0,96	96,67
00045 - PARLA III - PARQUE LIDON,AV.LO	MADRID	01-01-2011	31-05-2024	7.690	0,73	7.690	0,77	93,65
00046 - LEGANES - LA FORTUNA	MADRID	01-01-2011	31-08-2024	12.986	1,23	12.794	1,29	96,43
00048 - SAN SEBASTIAN DE LOS REYES-DEH	MADRID	01-01-2011	31-03-2024	10.468	0,99	12.881	1,30	95,35
00049 - SAN VICENTE DEL RASPEIG	ALICANTE	01-01-2011	31-07-2024	13.570	1,29	13.209	1,33	89,68
00050 - SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	01-01-2011	31-03-2024	11.166	1,06	11.166	1,12	95,61
00051 - ALCALA DE GUADAIRA	SEVILLA	01-01-2011	29-02-2024	11.877	1,13	11.877	1,20	95,24
00052 - VALDESPARTERAS	ZARAGOZA	01-01-2011	31-01-2024	26.604	2,52	26.604	2,68	99,17

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00053 - MAIRENA DE ALJARAFE	SEVILLA	01-01-2011	31-01-2024	7.159	0,68	7.215	0,73	88,73
00055 - ALFONS COMIN, 11-12	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2024	10.215	0,97	10.215	1,03	98,48
00056 - CARABANCHEL I	MADRID	01-01-2011	30-04-2024	14.254	1,35	14.254	1,44	92,50
00057 - PAVONES II - EBA 26	MADRID	01-01-2011	31-05-2024	7.876	0,75	7.812	0,79	96,67
00058 - SANCHINARRO II	MADRID	01-01-2011	30-06-2024	73.771	7,00	73.771	7,43	97,33
00059 - VALLECAS I	MADRID	01-01-2011	30-04-2024	44.464	4,22	42.703	4,30	93,64
00061 - CARABANCHEL II	MADRID	01-01-2011	31-07-2024	8.589	0,81	8.394	0,85	98,33
00062 - VALLECAS II	MADRID	01-01-2011	30-09-2024	12.988	1,23	12.511	1,26	94,62
00063 - VERONA	MADRID	01-01-2011	31-12-2024	41.235	3,91	40.203	4,05	92,75
00066 - CASTELLON SENSAL	CASTELLON	01-01-2012	31-01-2024	21.746	2,06	21.746	2,19	96,95
00072 - EL CAÑAVERAL I RESIDENCIAL	MADRID	10-10-2018	31-10-2024	85.225	8,08	84.899	8,55	97,30
00073 - EL CAÑAVERAL II PLATINIUM	MADRID	12-12-2018	31-12-2024	43.094	4,09	43.094	4,34	95,45
00074 - BARCELONA IV-SITGES	BARCELONA	19-12-2018	31-03-2024	11.447	1,09	12.565	1,27	72,00
00075 - BARCELONA V-RIPOLLES	BARCELONA	19-12-2018	31-05-2024	4.290	0,41	4.240	0,43	92,86
00076 - GUADALAJARA-MAYOR	GUADALAJARA	19-12-2018	31-05-2024	561	0,05	560	0,06	60,00
00077 - LA RIOJA-LARDERO	LA RIOJA	19-12-2018	31-05-2024	4.434	0,42	4.510	0,45	84,48
00078 - PINTO II-ENRIQUE GRANADOS	MADRID	19-12-2018	31-05-2024	32.933	3,12	32.015	3,22	95,35
00079 - VALLECAS III-CORRAL DE ALMAGUER	MADRID	19-12-2018	30-09-2024	15.975	1,52	15.300	1,54	98,39
00080 - VALENCIA-ABEN AL ABBAR	VALENCIA	30-05-2019	29-02-2024	11.834	1,12	11.834	1,19	98,55
00081 - VALLECAS IV - ALAMEDA DEL VALLE	MADRID	17-07-2019	29-02-2024	30.640	2,91	29.684	2,99	96,26
00082 - BARCELONA VII - BADALONA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2024	39.658	3,76	39.160	3,94	95,41
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	31-01-2024	7.590	0,72	7.590	0,76	80,00
00084 - MADRID - FARMACIA	MADRID	17-07-2019	01-01-1000	0	0,00	4.639	0,47	54,55
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2024	2.309	0,22	2.267	0,23	71,43
00086 - BARCELONA VI - GRANOLLERS	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2024	4.728	0,45	4.668	0,47	91,43
00087 - BARCELONA X - L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	17-07-2019	31-01-2024	4.170	0,40	4.170	0,42	83,33
00088 - MADRID - LAVAPIES	MADRID	17-07-2019	01-01-1000	0	0,00	4.271	0,43	84,21
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2024	26.596	2,52	26.459	2,66	91,67
00090 - SABADELL I - POLINYA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2024	4.999	0,47	4.977	0,50	83,87
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	29-02-2024	8.070	0,77	7.896	0,79	86,49
00092 - SABADELL II - TURULL	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2024	2.769	0,26	2.733	0,28	92,31
00093 - MADRID - VIA LIMITE I	MADRID	17-07-2019	31-05-2024	4.759	0,45	5.230	0,53	85,71
00094 - BARCELONA XII - ZURBANO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2024	5.955	0,56	6.963	0,70	80,65
00095 - MADRID - VIA LIMITE II	MADRID	17-07-2019	31-05-2024	4.845	0,46	5.179	0,52	78,57
00098 - EL CAÑAVERAL II MILLENIUM	MADRID	12-12-2018	31-12-2024	32.705	3,10	32.705	3,29	96,97
TOTAL VIVIENDAS				1.182.458	112,15	1.186.532	119,47	
00002 - GRANADILLA DE ABONA	STA. CRUZ TENERIFE	03-03-2005	30-09-2024	32	0,00	33	0,00	0,00
00003 - TAMARACEITE	LAS PALMAS	03-03-2005	29-02-2024	266	0,03	270	0,03	8,33
00009 - TORREJON DE ARDOZ	MADRID	08-11-2005	29-02-2024	401	0,04	381	0,04	14,71
00010 - ALCOBENDAS II - FUENTE LUCHA	MADRID	18-11-2005	30-06-2024	119	0,01	118	0,01	11,11
00011 - VILLALBA	MADRID	01-12-2005	31-10-2024	380	0,04	428	0,04	10,20
00014 - MOSTOLES I - LOTE 7	MADRID	26-03-2006	31-10-2024	94	0,01	118	0,01	0,00
00016 - LEON	LEON	21-07-2006	31-10-2024	29	0,00	29	0,00	100,00
00018 - RIO SECO II - JAUME I	CASTELLON	03-12-2007	31-07-2024	498	0,05	565	0,06	82,81
00019 - PAVONES I - LAPONIA 13-17	MADRID	21-04-2008	31-01-2024	61	0,01	61	0,01	0,00
00020 - SANCHINARRO I	MADRID	29-05-2008	31-03-2024	1.353	0,13	1.357	0,14	89,33
00021 - RIVAS I	MADRID	01-01-2009	30-09-2024	160	0,02	157	0,02	78,57
00023 - PATERNA I - MAS DEL ROSARI	VALENCIA	01-01-2009	30-04-2024	309	0,03	309	0,03	81,48

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00025 - BENICALAP	VALENCIA	01-01-2009	29-02-2024	926	0,09	926	0,09	43,94
00026 - RIO SECO III - R13	CASTELLON	01-01-2009	30-04-2024	124	0,01	142	0,01	38,46
00028 - PATERNA II - MAS DEL ROSARI T-	VALENCIA	01-01-2009	31-10-2024	469	0,04	473	0,05	97,73
00029 - MONTECARMELO I - MONAST. DEL P	MADRID	01-01-2011	31-01-2024	849	0,08	842	0,08	7,14
00030 - SOTO DE HENARES - PC. M5.1-M5.	MADRID	01-01-2011	31-03-2024	76	0,01	470	0,05	100,00
00031 - MOSTOLES - PAU 4 - L1	MADRID	01-01-2011	31-07-2024	110	0,01	94	0,01	0,00
00035 - LEGANES - TORREJON	MADRID	01-01-2011	31-03-2024	360	0,03	360	0,04	3,85
00036 - TORRELODONES CUDILLERO 4	MADRID	01-01-2011	31-01-2024	126	0,01	126	0,01	0,00
00037 - ARROYO DE LA ENCOMIENDA	VALLADOLID	01-01-2011	31-01-2024	451	0,04	509	0,05	34,48
00038 - VALDEBERNARDO - PENDULO 1	MADRID	01-01-2011	31-10-2024	34	0,00	30	0,00	0,00
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	31-08-2024	400	0,04	469	0,05	11,76
00041 - MORERAS - VALENCIA	VALENCIA	01-01-2011	30-06-2024	238	0,02	238	0,02	38,46
00042 - MISLATA	VALENCIA	01-01-2011	29-02-2024	87	0,01	91	0,01	0,00
00043 - SOTO DE HENARES P-50	MADRID	01-01-2011	31-08-2024	88	0,01	81	0,01	0,00
00044 - SOTO DE HENARES P-60	MADRID	01-01-2011	31-08-2024	96	0,01	95	0,01	0,00
00045 - PARLA III - PARQUE LIDON,AV.LO	MADRID	01-01-2011	31-05-2024	174	0,02	174	0,02	0,00
00046 - LEGANES - LA FORTUNA	MADRID	01-01-2011	31-08-2024	547	0,05	541	0,05	0,00
00048 - SAN SEBASTIAN DE LOS REYES-DEH	MADRID	01-01-2011	31-03-2024	1.000	0,09	1.172	0,12	1,59
00049 - SAN VICENTE DEL RASPEIG	ALICANTE	01-01-2011	31-07-2024	422	0,04	423	0,04	15,69
00050 - SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	01-01-2011	31-03-2024	309	0,03	309	0,03	90,48
00053 - MAIRENA DE ALJARAFE	SEVILLA	01-01-2011	31-01-2024	86	0,01	87	0,01	8,33
00055 - ALFONS COMIN, 11-12	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2024	1.701	0,16	1.701	0,17	35,14
00066 - CASTELLON SENSAL	CASTELLON	01-01-2012	31-01-2024	268	0,03	268	0,03	27,27
00072 - EL CAÑAVERAL I RESIDENCIAL	MADRID	10-10-2018	31-10-2024	5.748	0,55	5.917	0,60	76,60
00074 - BARCELONA IV-SITGES	BARCELONA	19-12-2018	31-03-2024	889	0,08	866	0,09	60,47
00077 - LA RIOJA-LARDERO	LA RIOJA	19-12-2018	31-05-2024	745	0,07	750	0,08	54,93
00079 - VALLECAS III-CORRAL DE ALMAGUER	MADRID	19-12-2018	30-09-2024	2.077	0,20	2.112	0,21	80,25
00080 - VALENCIA-ABEN AL ABBAR	VALENCIA	30-05-2019	29-02-2024	1.530	0,15	1.530	0,15	80,19
00081 - VALLECAS IV - ALAMEDA DEL VALLE	MADRID	17-07-2019	29-02-2024	1.124	0,11	1.313	0,13	92,52
00082 - BARCELONA VII - BADALONA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2024	3.961	0,38	4.097	0,41	60,00
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	31-01-2024	443	0,04	443	0,04	70,00
00084 - MADRID - FARMACIA	MADRID	17-07-2019	01-01-1000	0	0,00	520	0,05	50,00
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2024	480	0,05	500	0,05	30,30
00086 - BARCELONA VI - GRANOLLERS	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2024	447	0,04	448	0,05	94,12
00087 - BARCELONA X - L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	17-07-2019	31-01-2024	227	0,02	227	0,02	75,00
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2024	1.642	0,16	1.645	0,17	83,33
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	29-02-2024	715	0,07	634	0,06	59,32
00093 - MADRID - VIA LIMITE I	MADRID	17-07-2019	31-05-2024	79	0,01	98	0,01	0,00
00094 - BARCELONA XII - ZURBANO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2024	656	0,06	773	0,08	84,38
00095 - MADRID - VIA LIMITE II	MADRID	17-07-2019	31-05-2024	116	0,01	117	0,01	0,00
00098 - EL CAÑAVERAL II MILLENIUM	MADRID	12-12-2018	31-12-2024	396	0,04	419	0,04	0,00
TOTAL APARCAMIENTOS				33.918	3,25	35.856	3,60	
00074 - BARCELONA IV-SITGES	BARCELONA	19-12-2018	31-03-2024	669	0,06	942	0,09	85,71
TOTAL OFICINAS				669	0,06	942	0,09	
00002 - GRANADILLA DE ABONA	STA. CRUZ TENERIFE	03-03-2005	30-09-2024	187	0,02	177	0,02	0,00
00003 - TAMARACEITE	LAS PALMAS	03-03-2005	29-02-2024	1.109	0,11	1.053	0,11	10,00
00005 - HUELVA R1	HUELVA	29-03-2005	29-02-2024	327	0,03	327	0,03	16,67
00008 - BENISAUDET	ALICANTE	05-07-2005	30-04-2024	920	0,09	920	0,09	16,67
00009 - TORREJON DE ARDOZ	MADRID	08-11-2005	29-02-2024	1.347	0,13	1.480	0,15	0,00
00012 - ARANJUEZ	MADRID	18-12-2005	31-01-2024	220	0,02	220	0,02	0,00

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00014 - MOSTOLES I - LOTE 7	MADRID	26-03-2006	31-10-2024	581	0,06	683	0,07	50,00
00019 - PAVONES I - LAPONIA 13-17	MADRID	21-04-2008	31-01-2024	359	0,03	359	0,04	75,00
00030 - SOTO DE HENARES - PC. M5.1-M5.	MADRID	01-01-2011	31-03-2024	1.136	0,11	1.214	0,12	100,00
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	31-08-2024	1.119	0,11	1.117	0,11	0,00
00043 - SOTO DE HENARES P-50	MADRID	01-01-2011	31-08-2024	386	0,04	379	0,04	0,00
00044 - SOTO DE HENARES P-60	MADRID	01-01-2011	31-08-2024	998	0,09	1.012	0,10	0,00
00050 - SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	01-01-2011	31-03-2024	117	0,01	117	0,01	0,00
00053 - MAIRENA DE ALJARAFE	SEVILLA	01-01-2011	31-01-2024	336	0,03	332	0,03	0,00
00072 - EL CAÑAVERAL I RESIDENCIAL	MADRID	10-10-2018	31-10-2024	1.077	0,10	1.178	0,12	0,00
00076 - GUADALAJARA-MAYOR	GUADALAJARA	19-12-2018	31-05-2024	193	0,02	207	0,02	0,00
00082 - BARCELONA VII - BADALONA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2024	1.644	0,16	1.588	0,16	37,50
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	31-01-2024	496	0,05	496	0,05	100,00
00084 - MADRID - FARMACIA	MADRID	17-07-2019	01-01-1000	0	0,00	430	0,04	100,00
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2024	443	0,04	443	0,04	100,00
00088 - MADRID - LAVAPIES	MADRID	17-07-2019	01-01-1000	0	0,00	774	0,08	100,00
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2024	1.967	0,19	1.952	0,20	66,67
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	29-02-2024	237	0,02	232	0,02	33,33
00094 - BARCELONA XII - ZURBANO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2024	712	0,07	648	0,07	25,00
00098 - EL CAÑAVERAL II MILLENIUM	MADRID	12-12-2018	31-12-2024	226	0,02	226	0,02	0,00
TOTAL LOCALES COMERCIALES				16.137	1,55	17.564	1,76	
00006 - ALCOBENDAS I - FEDERICA MONTSE	MADRID	06-05-2005	31-01-2024	7	0,00	7	0,00	50,00
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	31-08-2024	46	0,00	49	0,00	36,36
00042 - MISLATA	VALENCIA	01-01-2011	29-02-2024	123	0,01	123	0,01	100,00
00066 - CASTELLON SENSAL	CASTELLON	01-01-2012	31-01-2024	564	0,05	564	0,06	93,57
00072 - EL CAÑAVERAL I RESIDENCIAL	MADRID	10-10-2018	31-10-2024	1.860	0,18	1.790	0,18	97,30
00077 - LA RIOJA-LARDERO	LA RIOJA	19-12-2018	31-05-2024	3	0,00	3	0,00	0,00
00080 - VALENCIA-ABEN AL ABBAR	VALENCIA	30-05-2019	29-02-2024	58	0,01	58	0,01	0,00
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	31-01-2024	85	0,01	85	0,01	38,71
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2024	14	0,00	13	0,00	50,00
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2024	369	0,03	367	0,04	66,67
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	29-02-2024	71	0,01	72	0,01	72,22
TOTAL OTROS				3.200	0,30	3.131	0,32	
TOTAL INMUEBLES RADICADOS EN ESPAÑA				1.236.382	117,31	1.244.025	125,24	
TOTAL INMUEBLES FINALIZADOS EN PROPIEDAD				1.236.382	117,31	1.244.025	125,24	

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 2023 ha sido de 4.896.150 euros, de los cuales 3.961.650 euros en concepto de retribución fija y 1.204.500 euros en concepto de retribución variable (1.069.500 euros de retribución variable anual del ejercicio 2022 y 135.000 euros de retribución variable diferida). El número de empleados de la Sociedad gestora que durante el ejercicio 2023 percibieron remuneración (fija y/o variable) asciende a 56 personas. A 31 de diciembre de 2023, el número de empleados de la Sociedad gestora es de 49 personas.

El importe total de las remuneraciones de los empleados (5) que durante el ejercicio 2023 hayan tenido una incidencia en

el perfil de riesgo de las SII gestionadas asciende a 695.001 euros (que incluyen 510.001 euros de retribución fija, 135.000 euros de retribución variable anual del ejercicio 2022 y 50.000 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 2023, han percibido 80.200 euros por su condición de consejeros.

La Política de Remuneraciones vigente ha sido objeto de revisión y actualización durante el ejercicio 2023 y su versión final se aprobó por el Consejo de Administración de la Gestora en el mes de diciembre. El contenido completo de la misma puede consultarse en la página web del Grupo al que pertenece: <https://www.azora.com/en/more-info/> 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