

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

Nº Registro CNMV: 13

Informe Semestral del Segundo Semestre 2025

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 de la Sociedad se puede encontrar en su folleto informativo.

Divisa de denominación EUR

2. Datos económicos

	Periodo actual	Periodo anterior	2025	2024
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	81.807.736,00
Nº de accionistas	103	103
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	1.054.375	12,8885
2024	1.049.686	12,8311
2023	1.054.434	12,8892
2022	964.242	12,5134

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	0,80		0,80	patrimonio	
Comisión de depositario			0,02			0,05	patrimonio	

2.2 Comportamiento

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

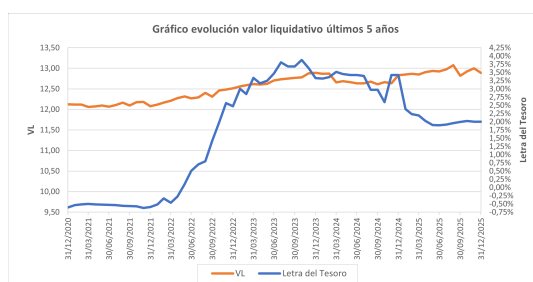
A) Individual. Divisa EUR

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2025	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2024	2023	2022	2020
Ratio total de gastos (i)	3,48	0,93	0,85	0,86	0,84	3,19	3,50	3,67	3,97

(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	1.568.564	148,77	1.570.307	148,52
* Inmuebles o sociedades radicadas en España	1.562.241	148,17	1.563.598	147,88
* 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	6.323	0,60	6.710	0,63
* Indemnizaciones a arrendatarios	0	0,00	0	0,00
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	0	0,00	1.226	0,12
* Cartera interior	0	0,00	1.226	0,12
* 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)	10.787	1,02	13.205	1,25
(+/-) RESTO	-524.976	-49,79	-527.431	-49,88
TOTAL PATRIMONIO	1.054.375	100,00 %	1.057.307	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)	1.057.307	1.049.686	1.049.686	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	-0,27	1,18	0,45	-123,71
(+) Rendimientos de gestión	2,67	-1,86	6,30	-243,95
+ Alquileres	3,47	-3,23	6,80	-207,86
± Variaciones en el valor de los inmuebles y otros rendimientos derivados de inversiones inmobiliarias	3,97	-0,46	5,79	-966,77
+ Intereses	0,01	-0,06	0,02	-121,40
+ Dividendos	1,24	0,00	1,23	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	-6,02	1,88	-7,55	-421,19
(-) Gastos repercutidos	-2,95	3,04	-5,85	-197,30
- Comisión de gestión	-0,40	0,36	-0,80	-212,40
- Comisión de depositario	-0,02	0,02	-0,05	-199,80
- Por realización de tasaciones	-0,02	0,00	-0,03	-1.484,25
- Administración de fincas y gastos de comunidad	-0,31	0,25	-0,63	-227,56
- Reparaciones y conservación de inmuebles	-0,14	0,13	-0,26	-203,12
- Otros gastos por servicios exteriores	-1,63	1,93	-3,32	-184,58
- Otros gastos de gestión corriente	-0,30	0,34	-0,57	-189,18
- Otros gastos repercutidos	-0,13	0,01	-0,20	-1.708,70
(+) 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)	1.054.375	1.057.307	1.054.375	

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	1.263.354	118,00	1.244.692	117,70
TOTAL APARCAMIENTOS	33.079	3,08	33.467	3,16
TOTAL OFICINAS	636	0,06	529	0,05
TOTAL LOCALES COMERCIALES	14.413	1,36	14.454	1,37
TOTAL OTROS	3.773	0,36	3.803	0,35
TOTAL INMUEBLES RADICADOS EN ESPAÑA	1.315.255	122,86	1.296.945	122,63
TOTAL INMUEBLES FINALIZADOS EN PROPIEDAD	1.315.255	122,86	1.296.945	122,63

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	30-04-2026	40.468	3,78	38.708	3,66	93,63
00017 - PINTO	MADRID	28-05-2007	30-04-2026	29.974	2,80	29.054	2,75	92,50
00054 - CAMP DEL FERRO, 1-3	BARCELONA	01-01-2011	31-08-2026	10.613	0,99	10.613	1,00	97,86
00065 - PUJADES	BARCELONA	01-01-2011	31-08-2026	13.551	1,27	13.551	1,28	97,14
00069 - GETXO	VIZCAYA	29-04-2011	30-06-2026	16.745	1,56	16.292	1,54	90,34
TOTAL DERECHOS DE SUPERFICIE S/ VIVIENDAS				111.351	10,40	108.218	10,23	
00017 - PINTO	MADRID	28-05-2007	30-04-2026	100	0,01	100	0,01	100,00
00054 - CAMP DEL FERRO, 1-3	BARCELONA	01-01-2011	31-08-2026	1.526	0,14	1.526	0,14	23,23
00065 - PUJADES	BARCELONA	01-01-2011	31-08-2026	591	0,06	591	0,06	38,14
TOTAL OTROS DERECHOS DE SUPERFICIE				2.217	0,21	2.217	0,21	
TOTAL CONCESIONES ADMINISTRATIVAS				0	0,00			
TOTAL CONCESIONES ADM. Y DERECHOS REALES				113.568	10,61	110.435	10,44	

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 CA AVERAL I TERCIARIO	MADRID	10-10-2018	30-06-2026	2.201	0,21	2.122	0,20	0,00
TOTAL VIVIENDAS				2.201	0,21	2.122	0,20	
TOTAL INMUEBLES EN FASE DE CONSTRUCCIÓN				2.201	0,21	2.122	0,20	

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	31-01-2026	131.218	12,45	151.475	14,33	100.00
TOTAL SOCIEDADES TENEDORAS				131.218	12,45	151.475	14,33	
TOTAL				131.218	12,45	151.475	14,33	

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.

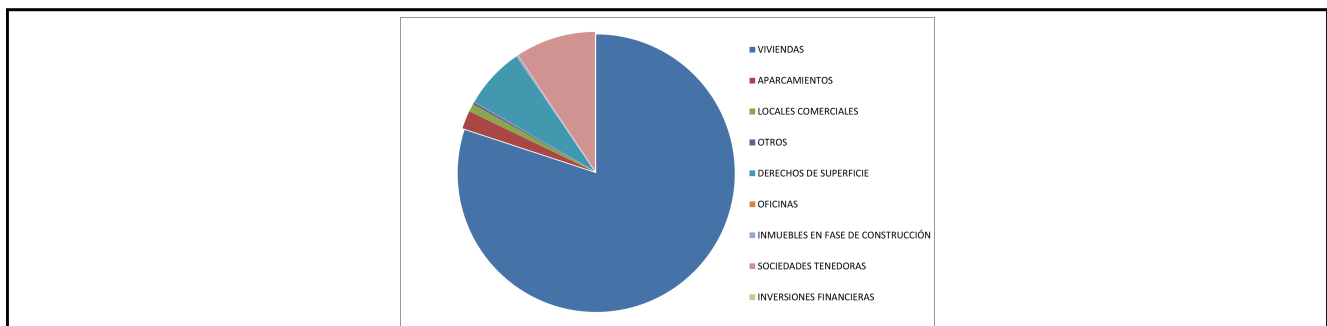
3.6 Inversiones financieras a valor estimado de realización (en miles de EUR) y en porcentaje sobre el patrimonio, al cierre del periodo

Descripción de la inversión y emisor	Divisa	Periodo actual		Periodo anterior	
		Valor de mercado	%	Valor de mercado	%
TOTAL RENTA FIJA NO COTIZADA		0	0,00		
TOTAL RENTA FIJA		0	0,00		
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS INTERIOR		0	0,00		
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS		0	0,00		

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 ning n 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 continuaci n, detallamos el volumen y porcentaje sobre el capital que posee cada uno de los accionistas con participaci n significativa en la sociedad a 31 de diciembre de 2025:

- Accionista A: Posee 45.268.667 acciones con un valor nominal total de 239.923.935,10 , un valor razonable de 583.443.178,00 y cuyo porcentaje sobre el capital de la sociedad es del 55,34%.
- Accionista B: Posee 11.317.592 acciones con un valor nominal total de 59.983.237,60 , un valor razonable de 145.866.275,32 y cuyo porcentaje sobre el capital de la sociedad es del 13,83%.
- Accionista C: Posee 21.928.094 acciones con un valor nominal total de 116.218.898,20 , un valor razonable de 282.619.252,98 y cuyo porcentaje sobre el capital de la sociedad es del 26,80%.

e) Comisi n derivada del contrato con Azzam Vivienda, S.L.U. (entidad del grupo de la gestora). El volumen de facturaci n correspondiente al segundo semestre por este concepto ha ascendido a 2.319.235,71 .

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

- Comisi n derivada del contrato de gesti n con Azora Gesti n, S.G.I.I.C. (sociedad gestora). El volumen de facturaci n correspondiente al segundo semestre por este concepto ha ascendido a 4.200.573,10 .

- Comisi n derivada del contrato con BNP PARIBAS (entidad depositaria). El volumen de operaciones devengado correspondiente al segundo semestre por este concepto ha ascendido a 240.409,22 .

- 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 311.153,88.

8. Información y advertencias a instancia de la CNMV

No aplicable

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 2025, la economía española sigue su senda de crecimiento moderado, registrando una variación del PIB del 0,6% en el tercer trimestre respecto al trimestre anterior. Este avance se ve impulsado principalmente por el buen comportamiento de la demanda interna, en particular del consumo privado y de la inversión, en un contexto de condiciones financieras más favorables.

El Banco de España ha revisado al alza sus previsiones de crecimiento económico, situando la tasa de crecimiento del PIB prevista en un 2,9% para este año, una cifra que supera las proyecciones de septiembre y también supera la media de la eurozona, estimada en un 1,4% en 2025. Para los ejercicios 2026 y 2027, se anticipan tasas de crecimiento del PIB español que se sitúan en 2,2% y 1,9% respectivamente.

En lo que respecta a la inflación, este registro experimenta un ligero repunte alcanzando el 2,7 % en agosto y hasta el 3,2 % en noviembre. Las previsiones de inflación general para 2025 han sido revisadas al alza hasta el 2,7%, como consecuencia del reciente incremento de precios en componentes como la energía, electricidad y los alimentos. Para los años 2026 y 2027, se estiman tasas de inflación del 2,1 % y 1,9 %, respectivamente.

Durante el tercer y cuarto trimestre, se acordó mantener sin cambios los tipos de interés aplicables a la facilidad de depósito, a las operaciones principales de financiación y a la facilidad marginal de crédito, situándose en 2,0%, 2,15% y 2,4% respectivamente según la última actualización de diciembre. Esta decisión contribuye a mantener la inflación bajo control, en niveles próximos al objetivo del 2%.

El mercado laboral continúa mostrando signos de mejora en 2025. Según datos más recientes, la tasa de desempleo descendió hasta el 10,4% en noviembre, mientras que la creación de empleo mantuvo un ritmo estable. La afiliación a la Seguridad Social registró un crecimiento interanual del 2,4 % en diciembre, alcanzando casi 22 millones de afiliados, según los datos del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

En cuanto al sector inmobiliario, el mercado residencial mantiene un nivel de actividad elevado, con más de 700.000 compraventas anualizadas en 2025, lo que refleja la solidez de la demanda en términos agregados. Con respecto al tercer trimestre del año, el incremento interanual del número de compraventas ha sido del 17,7%.

Por tipología, durante los últimos 12 meses, la vivienda de obra nueva concentró en torno a 155.000 transacciones, mientras que el mercado de segunda mano muestra un comportamiento más estable, situándose con un total aproximado de 550.000 transacciones. Desde el punto de vista territorial, Andalucía mantiene un papel destacado, con más de 137.000 viviendas transaccionadas en los últimos doce meses, aunque con señales de moderación en la compraventa de vivienda principal. En paralelo, la financiación hipotecaria, con alrededor de 490.000 operaciones anualizadas, crece a un ritmo inferior al de las compraventas, aumentando el peso de las transacciones realizadas sin hipoteca.

Por el lado de la oferta, la producción de vivienda continúa aumentando, pero continúa siendo insuficiente para atender la demanda existente. En este contexto, los precios de la vivienda mantienen una senda de crecimiento especialmente en Baleares, Comunidad de Madrid, Canarias, Comunidad Valenciana, Andalucía y Cataluña.

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 iniciará 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 Cascajal (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 suelo de uso terciario con una edificabilidad total de 7.500m². El activo residencial se encuentra finalizado y en explotación. 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 Cascajal (Madrid) y está formado por 385 viviendas y 791 plazas de garaje, además de un suelo de uso residencial colindante, destinado a 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 la fecha de presentación del informe, el suelo ya no forma parte de la cartera de Nestar, ya que en septiembre de 2025 se firmó la escritura de compraventa para la desinversión de la parcela colindante de uso residencial.

Proyecto Orizaba (00074, 00075, 00076, 00077, 00078 y 00079) (Dic-18): consiste en 6 edificios distribuidos entre Madrid, Guadalajara, Logroño y Barcelona. Actualmente, son activos finalizados; suponen 378 viviendas y 508 plazas de garaje. En los últimos años se ha desinvertido parte del portfolio y en la fecha del informe se ha desinvertido en su totalidad el activo de Guadalajara.

Proyecto Valencia (00080) (May-19): consistente en un edificio residencial en explotación en alquiler en Valencia. El activo se compone de 69 viviendas y 176 plazas de garaje en el momento de adquisición y durante el año 2025 se han vendido varias unidades de viviendas y plazas de garaje, ya que este edificio pasa a estar en estrategia de desinversión.

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. Se trata de activos en explotación en alquiler y suponen un total de 454 viviendas y 566 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), con 32 viviendas, 65 plazas de garaje y 6 locales comerciales. En diciembre de 2023 se vendieron dos de los edificios de Madrid y, actualmente, 12 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 con un total de 236 viviendas, 79 plazas de garaje y 45 locales a fecha de este informe. Con fecha 30 de junio de 2021 se produjo la venta de uno de los activos del proyecto EASO. En la segunda mitad de 2025 se ha producido la desinversión de 4 activos del portfolio.

Proyecto Homero (Abr-21): consistente en la compra en 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 Cascajal (Madrid) y Alcalá de Henares, y cuentan con 160 y 128 unidades, respectivamente, sobre una superficie construida con comunes conjuntas de 21.108 m² sobre rasante. El activo ubicado en Alcalá de Henares se recibió en diciembre de 2022 y la recepción del edificio ubicado en El Cascajal (Madrid) se produjo en marzo de 2023.

Proyecto Butarque (Sep-21): consistente en la compra en 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 conjuntas de 8.141 m² sobre rasante.

rasante. La recepción del edificio se produjo en agosto de 2023.

Proyecto Hércules (Oct-21): consistente en la compra en 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 conjuntas de 35.874 m² sobre rasante. La recepción de este edificio se produjo en el primer trimestre de 2025.

Proyecto Vanilla (Dic-21): consistente en la compra en modalidad llave en mano de una promoción residencial destinada a la explotación en alquiler. El contrato inicial de compraventa de cosa futura fue firmado por Lazora Real Estate, S.L.U, sociedad participada por Nestar Residencial al 100% el 15 de octubre de 2021, pero finalmente la promoción ha sido adquirida por Nestar Residencial S.I.I., S.A. 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. La recepción del activo se produjo en el segundo semestre de 2024.

La desinversión en el segundo semestre de 2025 fue de un volumen total de ventas de inmuebles realizadas durante el periodo de 29.249.625,49 euros en valor de tasación hasta diciembre de 2025.

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 2025 por 92 inmuebles que comprenden 8.844 viviendas en comercialización, 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 2025 se compone de 7 inmuebles que comprenden 992 viviendas. Estas operaciones se desarrollan en 11 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 a 496.361 miles de euros, lo que supone un LTV del 31,32%. Los vencimientos de los préstamos se extienden hasta el año 2037, si bien el grueso de los vencimientos (92% 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 97%.

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 2025 es de 81.807.736 de 5,30 euros de valor nominal cada una distribuidas entre 103 accionistas.

El patrimonio asciende a 1.054.375 miles de euros al 31 de diciembre de 2025, frente a 1.057.307 miles de euros al 30 de junio de 2025. La variación de 2.932 miles de euros se produce fundamentalmente por el resultado del periodo, por las variaciones de valor de la cartera de inversión inmobiliaria por las tasaciones realizadas y por el reparto de 62.992 miles de euros a los accionistas en concepto de prima de emisión.

Durante el segundo semestre de 2025 el valor liquidativo ha variado en -0,04 euros/acción sin considerar el efecto de las aportaciones y retribuciones a accionistas. Ha variado la rentabilidad en 5,7%.

En relación con la comisión de gestión:

- La comisión de 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 que ha tenido lugar en el periodo actual se origina principalmente por los epígrafes: Rendimientos de gestión - Variaciones en el valor de los inmuebles y otros rendimientos derivados de inversiones inmobiliarias y Rendimientos de gestión Otros rendimientos que han supuesto fluctuaciones de 5,79% y 7,55% sobre el patrimonio medio, respectivamente. Este último incluye el reparto de prima mencionado anteriormente.

e) Rendimiento del fondo en comparación con el resto de los 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 del ejercicio 2025 ha disminuido por valor de 243.107 miles de euros y en el mismo periodo no se han devengado intereses recibidos de los instrumentos financieros derivados.

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 realizará, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

5. EJERCICIO DE 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 se 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 PROPÓSITO ESPECIAL (SIDE POCKETS).

N/A

10. PERSPECTIVAS DE MERCADO Y ACTUACIÓN PREVISIBLE DEL FONDO.

El mercado inmobiliario español registró un inicio de año especialmente activo, alcanzando un volumen de 12.900 millones de euros transaccionados en los nueve primeros meses de 2025, y se espera cerrar el año con una inversión total de 17.000 millones de euros. Este comportamiento se enmarca en un contexto de claro liderazgo de España frente a otros mercados europeos, donde la inversión inmobiliaria se ha disparado un 30% en el año, mientras que en el conjunto de la eurozona se espera una contracción del 12,6%. En este escenario, el consenso del sector apunta a que 2025 podrá cerrar como el tercer mejor registro de inversión inmobiliaria de la historia en España.

El segmento living se ha posicionado como el principal foco de inversión, con un volumen aproximado de 3.750 millones de euros hasta el tercer trimestre, lo que representa cerca del 60% del capital invertido. A continuación, el sector hotelero ocupa la segunda posición, con más de 2.600 millones de euros, mientras que el retail concentró 1.935 millones de euros, equivalentes al 15% del total. El mercado de oficinas se sitúa a continuación, superando los 1.677 millones transaccionados y por último el sector industrial y logístico que alcanza los 1.064 millones de euros.

En este contexto, el segmento Living se consolida como el principal motor de la inversión inmobiliaria en España, impulsado por el interés en activos residenciales en alquiler, desarrollos build-to-rent y otros formatos vinculados al Living como las residencias de estudiantes. Desde el punto de vista geográfico, Madrid se reafirma como el principal destino inversor, lo que pone de manifiesto el protagonismo de los grandes mercados urbanos.

El mercado del alquiler mantiene una tendencia al alza, en un contexto de oferta limitada y demanda sostenida. En este escenario la diversificación del perfil del inquilino está favoreciendo una mayor profesionalización de la oferta y la aparición de nuevos formatos residenciales.

Por su parte, el mercado de compraventa mantiene un nivel de actividad elevado, respaldado por la solidez de la demanda y la evolución favorable del empleo y de los ingresos de los hogares. En términos interanuales, las transacciones continúan mostrando crecimientos significativos, si bien los indicadores más recientes apuntan a una moderación en el ritmo de actividad, especialmente en el segmento de obra nueva, mientras que la vivienda de segunda mano presenta un comportamiento más estable. En este contexto, los precios continúan al alza, reflejando el persistente desequilibrio entre oferta y demanda, con una concentración de la actividad en las grandes áreas urbanas.

El interés por el desarrollo de suelo se mantiene elevado, especialmente en los principales mercados urbanos, con Madrid como foco destacado. No obstante, la escasez de suelo finalista, junto con los retos urbanísticos y administrativos, continúan condicionando el ritmo de desarrollo de nuevos proyectos, sobre todo en las zonas más consolidadas. En este contexto, la transformación de activos existentes hacia uso residencial ha ganado protagonismo como vía complementaria para ampliar la oferta, si bien su impacto sigue siendo limitado, dada la complejidad técnica y regulatoria de este tipo de operaciones.

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, control de costes, impulso de mejoras para incrementar la eficiencia energética, mantenimiento y mejora de activos tanto en zonas comunes como privadas, cobro de rentas y gestión financiera y excelencia operativa.

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	31-03-2026	7.176	0,67	7.176	0,68	100,00
00002 - GRANADILLA DE ABONA	STA. CRUZ TENERIFE	03-03-2005	31-03-2026	3.605	0,34	3.633	0,34	97,50
00003 - TAMARACEITE	LAS PALMAS	03-03-2005	28-02-2026	4.322	0,40	4.322	0,41	96,77
00004 - HUELVA R6	HUELVA	29-03-2005	28-02-2026	7.514	0,70	7.514	0,71	92,22
00005 - HUELVA R1	HUELVA	29-03-2005	28-02-2026	4.579	0,43	4.579	0,43	92,86
00006 - ALCOBENDAS I - FEDERICA MONTSE	MADRID	06-05-2005	31-05-2026	4.828	0,45	5.353	0,51	84,21
00008 - BENISAUDET	ALICANTE	05-07-2005	31-03-2026	10.284	0,96	10.284	0,97	96,30
00009 - TORREJON DE ARDOZ	MADRID	08-11-2005	30-04-2026	12.974	1,21	13.508	1,28	81,97
00010 - ALCOBENDAS II - FUENTE LUCHA	MADRID	18-11-2005	30-09-2026	15.813	1,48	17.289	1,64	94,03
00011 - VILLALBA	MADRID	01-12-2005	28-02-2026	8.446	0,79	8.177	0,77	96,61
00014 - MOSTOLES I - LOTE 7	MADRID	26-03-2006	28-02-2026	20.728	1,94	19.831	1,88	94,35
00015 - MOSTOLES II - LOTE 1	MADRID	26-04-2006	31-01-2026	12.656	1,18	11.956	1,13	89,47
00016 - LEON	LEON	21-07-2006	30-09-2026	16.678	1,56	16.731	1,58	96,50
00018 - RIO SECO II - JAUME I	CASTELLON	03-12-2007	30-09-2026	9.985	0,93	9.733	0,92	93,65
00019 - PAVONES I - LAPONIA 13-17	MADRID	21-04-2008	31-01-2026	25.276	2,36	25.277	2,39	96,19
00020 - SANCHINARRO I	MADRID	29-05-2008	31-01-2026	36.515	3,41	36.515	3,45	80,00
00021 - RIVAS I	MADRID	01-01-2009	31-03-2026	9.474	0,89	9.217	0,87	83,33
00022 - PARLA I	MADRID	01-01-2009	30-06-2026	12.494	1,17	12.494	1,18	99,00
00023 - PATERNA I - MAS DEL ROSARI	VALENCIA	01-01-2009	31-12-2026	8.810	0,82	8.810	0,83	98,44
00024 - RIO SECO I - R5	CASTELLON	01-01-2009	31-05-2026	3.959	0,37	4.632	0,44	90,91
00025 - BENICALAP	VALENCIA	01-01-2009	30-06-2026	19.004	1,78	19.004	1,80	94,12
00026 - RIO SECO III - R13	CASTELLON	01-01-2009	30-04-2026	7.622	0,71	6.670	0,63	88,46
00027 - PEDRO CABANES	VALENCIA	01-01-2009	31-12-2026	8.564	0,80	8.564	0,81	94,12
00028 - PATERNA II - MAS DEL ROSARI T-	VALENCIA	01-01-2009	31-12-2026	13.738	1,28	11.347	1,07	98,90
00029 - MONTECARMELO I - MONAST. DEL P	MADRID	01-01-2011	31-10-2026	5.187	0,48	5.399	0,51	76,92
00030 - SOTO DE HENARES - PC. M5.1-M5.	MADRID	01-01-2011	31-03-2026	17.510	1,64	16.827	1,59	81,01
00031 - MOSTOLES - PAU 4 - L1	MADRID	01-01-2011	31-01-2026	14.329	1,34	13.450	1,27	88,30
00033 - RIVAS III - 116 - GLORIA FUERT	MADRID	01-01-2011	31-01-2026	18.877	1,76	18.530	1,75	92,24
00034 - RIVAS II - 80 - MANUEL AZA A	MADRID	01-01-2011	31-03-2026	12.619	1,18	13.114	1,24	83,08
00035 - LEGANES - TORREJON	MADRID	01-01-2011	31-03-2026	8.791	0,82	8.791	0,83	100,00
00037 - ARROYO DE LA ENCOMIENDA	VALLADOLID	01-01-2011	31-08-2026	17.138	1,60	17.138	1,62	95,68
00038 - VALDEBERNARDO - PENDULO 1	MADRID	01-01-2011	30-06-2026	31.292	2,92	30.920	2,92	95,42
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	28-02-2026	21.676	2,03	20.591	1,95	94,26
00040 - CADIZ	CADIZ	01-01-2011	31-03-2026	4.727	0,44	4.727	0,45	91,11
00041 - MORERAS - VALENCIA	VALENCIA	01-01-2011	30-06-2026	7.577	0,71	7.577	0,72	94,12
00042 - MISLATA	VALENCIA	01-01-2011	28-02-2026	6.111	0,57	6.111	0,58	98,15
00043 - SOTO DE HENARES P-50	MADRID	01-01-2011	28-02-2026	9.095	0,85	8.833	0,84	86,00
00044 - SOTO DE HENARES P-60	MADRID	01-01-2011	28-02-2026	10.948	1,02	10.971	1,04	93,33
00045 - PARLA III - PARQUE LIDON,AV.LO	MADRID	01-01-2011	31-01-2026	8.437	0,79	8.437	0,80	93,65
00046 - LEGANES - LA FORTUNA	MADRID	01-01-2011	28-02-2026	14.521	1,36	13.702	1,30	88,10
00048 - SAN SEBASTIAN DE LOS REYES-DEH	MADRID	01-01-2011	31-10-2026	8.617	0,81	8.393	0,79	94,12
00049 - SAN VICENTE DEL RASPEIG	ALICANTE	01-01-2011	31-01-2026	14.344	1,34	13.893	1,31	91,27
00050 - SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	01-01-2011	31-12-2026	11.137	1,04	11.137	1,05	96,49
00051 - ALCALA DE GUADAIRA	SEVILLA	01-01-2011	30-06-2026	11.460	1,07	11.460	1,08	91,67
00052 - VALDESPARTERAS	ZARAGOZA	01-01-2011	31-12-2026	26.356	2,46	26.356	2,49	98,75
00053 - MAIRENA DE ALJARAFE	SEVILLA	01-01-2011	31-05-2026	8.760	0,82	7.132	0,67	91,55
00055 - ALFONS COMIN, 11-12	BARCELONA	01-01-2011	31-08-2026	10.215	0,95	10.215	0,97	98,48
00056 - CARABANCHEL I	MADRID	01-01-2011	31-01-2026	14.962	1,40	14.962	1,42	91,25
00057 - PAVONES II - EBA 26	MADRID	01-01-2011	31-01-2026	8.392	0,78	8.365	0,79	100,00
00058 - SANCHINARRO II	MADRID	01-01-2011	31-01-2026	76.886	7,18	76.886	7,27	88,00
00059 - VALLECAS I	MADRID	01-01-2011	31-01-2026	48.275	4,51	48.275	4,57	90,45

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00061 - CARABANCHEL II	MADRID	01-01-2011	31-01-2026	8.919	0,83	8.732	0,83	90,00
00062 - VALLECAS II	MADRID	01-01-2011	31-03-2026	13.932	1,30	13.446	1,27	88,17
00063 - VERONA	MADRID	01-01-2011	30-06-2026	45.957	4,29	43.519	4,12	91,67
00066 - CASTELLON SENSAL	CASTELLON	01-01-2012	31-12-2026	22.287	2,08	22.287	2,11	90,24
00072 - EL CA AVERAL I RESIDENCIAL	MADRID	10-10-2018	30-06-2026	93.435	8,73	89.995	8,51	89,73
00073 - EL CA AVERAL II PLATINIUM	MADRID	12-12-2018	30-06-2026	55.932	5,23	46.858	4,43	96,36
00074 - BARCELONA IV-SITGES	BARCELONA	19-12-2018	30-04-2026	6.603	0,62	6.070	0,57	66,67
00075 - BARCELONA V-RIPOLLES	BARCELONA	19-12-2018	31-05-2026	3.565	0,33	4.157	0,39	83,33
00076 - GUADALAJARA-MAYOR	GUADALAJARA	19-12-2018	01-01-1000	0	0,00	0	0,00	40,00
00077 - LA RIOJA-LARDERO	LA RIOJA	19-12-2018	31-05-2026	3.455	0,32	3.660	0,35	80,49
00078 - PINTO II-ENRIQUE GRANADOS	MADRID	19-12-2018	31-01-2026	34.150	3,19	34.150	3,23	93,60
00079 - VALLECAS III-CORRAL DE ALMAGUER	MADRID	19-12-2018	30-09-2026	15.004	1,40	16.167	1,53	81,82
00080 - VALENCIA-ABEN AL ABBAR	VALENCIA	19-12-2018	28-02-2026	9.868	0,92	11.152	1,05	88,46
00081 - VALLECAS IV - ALAMEDA DEL VALLE	MADRID	17-07-2019	28-02-2026	28.840	2,69	29.537	2,79	92,71
00082 - BARCELONA VII - BADALONA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2026	29.359	2,74	32.993	3,12	81,58
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2026	5.659	0,53	6.116	0,58	69,23
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2026	2.030	0,19	1.929	0,18	71,43
00086 - BARCELONA VI - GRANOLLERS	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2026	2.561	0,24	3.791	0,36	86,96
00087 - BARCELONA X - L HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2026	3.728	0,35	3.567	0,34	64,71
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2026	24.883	2,32	26.270	2,48	63,64
00090 - SABADELL I - POLINYA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2026	3.556	0,33	3.862	0,37	72,73
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2026	6.328	0,59	6.807	0,64	75,00
00092 - SABADELL II - TURULL	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2026	1.924	0,18	2.325	0,22	77,78
00093 - MADRID - VIA LIMITE I	MADRID	17-07-2019	30-11-2026	3.410	0,32	3.673	0,35	100,00
00094 - BARCELONA XII - ZURBANO	BARCELONA	23-04-2020	31-10-2026	3.303	0,31	3.885	0,37	78,95
00095 - MADRID - VIA LIMITE II	MADRID	17-07-2019	31-05-2026	3.077	0,29	3.925	0,37	88,89
00098 - EL CA AVERAL II MILLENIUM	MADRID	12-12-2018	30-06-2026	42.408	3,96	35.563	3,36	97,58
00100 - VALDEMORO	MADRID	11-09-2024	28-02-2026	55.898	5,22	55.448	5,24	0,00
TOTAL VIVIENDAS				1.263.354	118,00	1.244.692	117,70	
00002 - GRANADILLA DE ABONA	STA. CRUZ TENERIFE	03-03-2005	31-03-2026	27	0,00	27	0,00	0,00
00003 - TAMARACEITE	LAS PALMAS	03-03-2005	28-02-2026	231	0,02	231	0,02	4,17
00009 - TORREJON DE ARDOZ	MADRID	08-11-2005	30-04-2026	392	0,04	415	0,04	3,45
00010 - ALCOBENDAS II - FUENTE LUCHA	MADRID	18-11-2005	30-09-2026	118	0,01	120	0,01	11,11
00011 - VILLALBA	MADRID	01-12-2005	28-02-2026	385	0,04	384	0,04	10,20
00014 - MOSTOLES I - LOTE 7	MADRID	26-03-2006	28-02-2026	94	0,01	95	0,01	0,00
00016 - LEON	LEON	21-07-2006	30-09-2026	35	0,00	32	0,00	75,00
00018 - RIO SECO II - JAUME I	CASTELLON	03-12-2007	30-09-2026	464	0,04	493	0,05	89,06
00019 - PAVONES I - LAPONIA 13-17	MADRID	21-04-2008	31-01-2026	62	0,01	62	0,01	0,00
00020 - SANCHINARRO I	MADRID	29-05-2008	31-01-2026	790	0,07	792	0,07	80,54
00021 - RIVAS I	MADRID	01-01-2009	31-03-2026	163	0,02	160	0,02	57,14
00023 - PATERNA I - MAS DEL ROSARI	VALENCIA	01-01-2009	31-12-2026	286	0,03	286	0,03	81,48
00025 - BENICALAP	VALENCIA	01-01-2009	30-06-2026	784	0,07	784	0,07	36,36
00026 - RIO SECO III - R13	CASTELLON	01-01-2009	30-04-2026	89	0,01	116	0,01	38,46
00028 - PATERNA II - MAS DEL ROSARI T-	VALENCIA	01-01-2009	31-12-2026	835	0,08	490	0,05	100,00
00029 - MONTECARMELO I - MONAST. DEL P	MADRID	01-01-2011	31-10-2026	976	0,09	913	0,09	2,50
00030 - SOTO DE HENARES - PC. M5.1-M5.	MADRID	01-01-2011	31-03-2026	299	0,03	282	0,03	100,00
00031 - MOSTOLES - PAU 4 - L1	MADRID	01-01-2011	31-01-2026	111	0,01	110	0,01	0,00
00035 - LEGANES - TORREJON	MADRID	01-01-2011	31-03-2026	365	0,03	365	0,03	3,85

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00036 - TORRELODONES CUDILLERO 4	MADRID	01-01-2011	30-04-2026	96	0,01	114	0,01	0,00
00037 - ARROYO DE LA ENCOMIENDA	VALLADOLID	01-01-2011	31-08-2026	436	0,04	436	0,04	39,66
00038 - VALDEBERNARDO - PENDULO 1	MADRID	01-01-2011	30-06-2026	35	0,00	34	0,00	0,00
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	28-02-2026	398	0,04	398	0,04	11,76
00041 - MORERAS - VALENCIA	VALENCIA	01-01-2011	30-06-2026	179	0,02	179	0,02	38,46
00042 - MISLATA	VALENCIA	01-01-2011	28-02-2026	90	0,01	90	0,01	0,00
00043 - SOTO DE HENARES P-50	MADRID	01-01-2011	28-02-2026	73	0,01	81	0,01	0,00
00044 - SOTO DE HENARES P-60	MADRID	01-01-2011	28-02-2026	115	0,01	113	0,01	0,00
00045 - PARLA III - PARQUE LIDON,AV.LO	MADRID	01-01-2011	31-01-2026	230	0,02	230	0,02	0,00
00046 - LEGANES - LA FORTUNA	MADRID	01-01-2011	28-02-2026	562	0,05	556	0,05	1,89
00048 - SAN SEBASTIAN DE LOS REYES-DEH	MADRID	01-01-2011	31-10-2026	642	0,06	631	0,06	2,04
00049 - SAN VICENTE DEL RASPEIG	ALICANTE	01-01-2011	31-01-2026	403	0,04	443	0,04	13,73
00050 - SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	01-01-2011	31-12-2026	302	0,03	302	0,03	95,24
00053 - MAIRENA DE ALJARAFE	SEVILLA	01-01-2011	31-05-2026	89	0,01	83	0,01	16,67
00055 - ALFONS COMIN, 11-12	BARCELONA	01-01-2011	31-08-2026	1.717	0,16	1.717	0,16	42,34
00066 - CASTELLON SENSAL	CASTELLON	01-01-2012	31-12-2026	266	0,02	266	0,03	18,18
00072 - EL CA AVERAL I RESIDENCIAL	MADRID	10-10-2018	30-06-2026	5.822	0,54	5.643	0,53	71,84
00074 - BARCELONA IV-SITGES	BARCELONA	19-12-2018	30-04-2026	586	0,05	559	0,05	44,83
00077 - LA RIOJA-LARDERO	LA RIOJA	19-12-2018	31-05-2026	471	0,04	539	0,05	53,19
00079 - VALLECAS III-CORRAL DE ALMAGUER	MADRID	19-12-2018	30-09-2026	1.575	0,15	1.912	0,18	65,25
00080 - VALENCIA-ABEN AL ABBAR	VALENCIA	19-12-2018	28-02-2026	1.323	0,12	1.391	0,13	78,00
00081 - VALLECAS IV - ALAMEDA DEL VALLE	MADRID	17-07-2019	28-02-2026	909	0,08	980	0,09	87,50
00082 - BARCELONA VII - BADALONA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2026	2.897	0,27	3.112	0,29	49,29
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2026	411	0,04	416	0,04	54,84
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2026	489	0,05	501	0,05	24,24
00086 - BARCELONA VI - GRANOLLERS	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2026	194	0,02	355	0,03	78,26
00087 - BARCELONA X - L HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2026	225	0,02	211	0,02	53,33
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2026	1.559	0,15	1.680	0,16	52,73
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2026	656	0,06	641	0,06	45,28
00093 - MADRID - VIA LIMITE I	MADRID	17-07-2019	30-11-2026	36	0,00	36	0,00	0,00
00094 - BARCELONA XII - ZURBANO	BARCELONA	23-04-2020	31-10-2026	464	0,04	510	0,05	66,67
00095 - MADRID - VIA LIMITE II	MADRID	17-07-2019	31-05-2026	52	0,00	99	0,01	0,00
00098 - EL CA AVERAL II MILLENIUM	MADRID	12-12-2018	30-06-2026	743	0,07	397	0,04	3,33
00100 - VALDEMORO	MADRID	11-09-2024	28-02-2026	2.528	0,24	2.655	0,25	0,00
TOTAL APARCAMIENTOS				33.079	3,08	33.467	3,16	
00074 - BARCELONA IV-SITGES	BARCELONA	19-12-2018	30-04-2026	636	0,06	529	0,05	60,00
TOTAL OFICINAS				636	0,06	529	0,05	
00002 - GRANADILLA DE ABONA	STA. CRUZ TENERIFE	03-03-2005	31-03-2026	245	0,02	230	0,02	0,00
00003 - TAMARACEITE	LAS PALMAS	03-03-2005	28-02-2026	1.011	0,09	1.011	0,10	0,00
00005 - HUELVA R1	HUELVA	29-03-2005	28-02-2026	292	0,03	292	0,03	16,67
00008 - BENISAUDET	ALICANTE	05-07-2005	31-03-2026	932	0,09	932	0,09	0,00
00009 - TORREJON DE ARDOZ	MADRID	08-11-2005	30-04-2026	1.257	0,12	1.522	0,14	0,00
00012 - ARANJUEZ	MADRID	18-12-2005	30-04-2026	189	0,02	192	0,02	0,00
00014 - MOSTOLES I - LOTE 7	MADRID	26-03-2006	28-02-2026	706	0,07	718	0,07	50,00
00019 - PAVONES I - LAPONIA 13-17	MADRID	21-04-2008	31-01-2026	299	0,03	299	0,03	75,00
00030 - SOTO DE HENARES - PC. M5.1-M5.	MADRID	01-01-2011	31-03-2026	1.088	0,10	1.087	0,10	100,00
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	28-02-2026	1.171	0,11	1.160	0,11	0,00
00043 - SOTO DE HENARES P-50	MADRID	01-01-2011	28-02-2026	281	0,03	289	0,03	0,00
00044 - SOTO DE HENARES P-60	MADRID	01-01-2011	28-02-2026	845	0,08	820	0,08	0,00
00050 - SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	01-01-2011	31-12-2026	130	0,01	130	0,01	0,00

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00053 - MAIRENA DE ALJARAFE	SEVILLA	01-01-2011	31-05-2026	362	0,03	333	0,03	0,00
00072 - EL CA AVERAL I RESIDENCIAL	MADRID	10-10-2018	30-06-2026	1.273	0,12	1.039	0,10	33,33
00076 - GUADALAJARA-MAYOR	GUADALAJARA	19-12-2018	01-01-1000	0	0,00	0	0,00	0,00
00082 - BARCELONA VII - BADALONA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2026	1.418	0,13	1.565	0,15	12,50
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2026	326	0,03	354	0,03	100,00
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2026	439	0,04	461	0,04	100,00
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2026	937	0,09	950	0,09	50,00
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2026	322	0,03	234	0,02	0,00
00094 - BARCELONA XII - ZURBANO	BARCELONA	23-04-2020	31-10-2026	597	0,06	590	0,06	0,00
00098 - EL CA AVERAL II MILLENIUM	MADRID	12-12-2018	30-06-2026	293	0,03	246	0,02	0,00
TOTAL LOCALES COMERCIALES				14.413	1,36	14.454	1,37	
00006 - ALCOBENDAS I - FEDERICA MONTSE	MADRID	06-05-2005	31-05-2026	7	0,00	7	0,00	50,00
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	28-02-2026	46	0,00	47	0,00	31,82
00042 - MISLATA	VALENCIA	01-01-2011	28-02-2026	118	0,01	118	0,01	97,96
00066 - CASTELLON SENSAL	CASTELLON	01-01-2012	31-12-2026	595	0,06	595	0,06	88,57
00072 - EL CA AVERAL I RESIDENCIAL	MADRID	10-10-2018	30-06-2026	1.808	0,17	1.838	0,17	89,73
00077 - LA RIOJA-LARDERO	LA RIOJA	19-12-2018	31-05-2026	3	0,00	4	0,00	0,00
00080 - VALENCIA-ABEN AL ABBAR	VALENCIA	19-12-2018	28-02-2026	58	0,01	54	0,01	0,00
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2026	38	0,00	44	0,00	50,00
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2026	16	0,00	15	0,00	50,00
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	BARCELONA	17-07-2019	30-04-2026	397	0,04	439	0,04	43,64
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2026	59	0,01	61	0,01	73,33
00100 - VALDEMORO	MADRID	11-09-2024	28-02-2026	628	0,06	581	0,05	0,00
TOTAL OTROS				3.773	0,36	3.803	0,35	
TOTAL INMUEBLES RADICADOS EN ESPAÑA				1.315.255	122,86	1.296.945	122,63	
TOTAL INMUEBLES FINALIZADOS EN PROPIEDAD				1.315.255	122,86	1.296.945	122,63	

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 2025 ha sido de 6.875.527 euros, de los cuales 4.169.588 euros en concepto de retribución fija y 2.705.939 euros en concepto de retribución variable (2.428.939 euros de retribución variable anual del ejercicio 2024 y 277.000 euros de retribución variable diferida). El número de empleados de la Sociedad gestora que durante el ejercicio 2025 percibieron remuneración (fija y/o variable) asciende a 69 personas. A 31 de diciembre de 2025, el número de empleados de la Sociedad gestora es de 63 personas. El importe total de las remuneraciones de los empleados (3) que durante el ejercicio 2025 hayan tenido una incidencia en el perfil de riesgo de las SII gestionadas asciende a 712.162 euros (que incluyen 317.162 euros de retribución fija y 395.000 euros de retribución variable anual del ejercicio 2024).

Los altos cargos, que en el caso de la Sociedad gestora coinciden con los miembros del Consejo de Administración, a 31 de diciembre de 2025, han percibido 80.275 euros por su condición de consejeros.

La Política de Remuneraciones vigente fue revisada, actualizada y aprobada por el Consejo de Administración de la Gestora en el mes de diciembre del ejercicio 2023. 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