

LAZORA, SII, S.A.

Nº Registro CNMV: 13

Informe Semestral del Segundo Semestre 2019

Gestora: 1) AZORA GESTION, SGIIC, S.A. **Grupo Gestora:** 206

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

C/ Serrano 30, 4º

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	2019	2018
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	63.463.453,00	63.463.453,00
Nº de accionistas	106	108
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	734.014	11,5659
2018	702.334	11,0668
2017	592.687	12,5586
2016	548.662	11,6257

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	0,93		0,93	1,32		1,32	patrimonio	
Comisión de depositario			0,03			0,05	patrimonio	

2.2 Comportamiento

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

A) Individual. Divisa EUR

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2019	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2018	2017	2016	2014
Ratio total de gastos (i)	4,83	1,85	0,98	0,97	1,03	6,53	4,55	4,45	4,09

(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	1.355.764	184,71	1.085.760	152,09
* Inmuebles o sociedades radicadas en España	1.336.311	182,06	1.070.501	149,95
* Inmuebles o sociedades radicadas fuera de España	0	0,00	0	0,00
* Anticipos o entregas a cuenta	17.546	2,39	10.000	1,40
* Inversiones adicionales, complementarios o rehabilitaciones en curso	1.907	0,26	5.259	0,74
* Indemnizaciones a arrendatarios	0	0,00	0	0,00
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	0	0,00	0	0,00
* Cartera interior	0	0,00	0	0,00
* 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)	12.849	1,75	16.922	2,37
(+/-) RESTO	-634.599	-86,46	-388.770	-54,46
TOTAL PATRIMONIO	734.014	100,00 %	713.912	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)	713.912	702.334	702.334	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	2,84	1,65	4,49	73,63
(+) Rendimientos de gestión	7,25	4,16	11,42	75,11
+ Alquileres	3,79	3,59	7,37	6,17
± Variaciones en el valor de los inmuebles y otros rendimientos derivados de inversiones inmobiliarias	4,32	2,01	6,34	115,58
+ Intereses	0,04	0,00	0,04	5.989,17
+ Dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Variaciones de precios de renta fija (realizadas o no)	0,00	0,00	0,00	0,00
± Variaciones de precios de renta variable (realizadas o no)	0,00	0,00	0,00	0,00
± Otros resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
± Otros rendimientos	-0,89	-1,44	-2,33	-37,55
(-) Gastos repercutidos	-4,40	-2,52	-6,93	76,08
- Comisión de gestión	-0,93	-0,39	-1,32	141,68
- Comisión de depositario	-0,03	-0,03	-0,05	1,43
- Por realización de tasaciones	-0,01	-0,01	-0,02	-20,34
- Administración de fincas y gastos de comunidad	-0,33	-0,32	-0,65	4,12
- Reparaciones y conservación de inmuebles	-0,26	-0,22	-0,48	16,97
- Otros gastos por servicios exteriores	-2,41	-1,19	-3,60	104,07
- Otros gastos de gestión corriente	-0,41	-0,33	-0,73	24,15
- Otros gastos repercutidos	-0,03	-0,03	-0,07	5,24
(+) 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)	734.014	713.912	734.014	

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	1.005.718	137,02	845.825	118,76
TOTAL APARCAMIENTOS	29.165	3,95	18.016	2,48
TOTAL OFICINAS	1.143	0,16	1.803	0,25
TOTAL LOCALES COMERCIALES	15.577	2,13	10.280	1,45
TOTAL OTROS	932	0,12	489	0,07
TOTAL INMUEBLES RADICADOS EN ESPAÑA	1.052.535	143,38	876.413	123,01
TOTAL INMUEBLES FINALIZADOS EN PROPIEDAD	1.052.535	143,38	876.413	123,01

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	01-02-2020	33.423	4,55	33.423	4,69	97,00
00017 - PINTO	MADRID	28-05-2007	01-06-2020	21.288	2,90	21.283	2,99	96,00
00054 - CAMP DEL FERRO, 1-3	BARCELONA	01-01-2011	01-01-2020	10.881	1,48	10.881	1,53	94,00
00065 - PUJADES	BARCELONA	01-01-2011	01-01-2020	12.227	1,67	12.227	1,72	94,00
00069 - GETXO	VIZCAYA	29-04-2011	01-11-2020	14.650	2,00	14.553	2,04	99,00
TOTAL DERECHOS DE SUPERFICIE S/ VIVIENDAS				92.469	12,60	92.367	12,97	
00017 - PINTO	MADRID	28-05-2007	01-06-2020	148	0,02	148	0,02	57,00
00054 - CAMP DEL FERRO, 1-3	BARCELONA	01-01-2011	01-01-2020	1.050	0,14	1.050	0,15	14,00
00065 - PUJADES	BARCELONA	01-01-2011	01-01-2020	672	0,09	672	0,09	22,00
TOTAL OTROS DERECHOS DE SUPERFICIE				1.870	0,25	1.870	0,26	
TOTAL CONCESIONES ADMINISTRATIVAS				0	0,00			
TOTAL CONCESIONES ADM. Y DERECHOS REALES				94.339	12,85	94.237	13,23	

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	%	
00066 - EL CAÑAVERAL I TERCARIO	MADRID	10-10-2018	01-10-2020	1.963	0,27	0	0,00	0,00
00072 - EL CAÑAVERAL I RESIDENCIAL	MADRID	10-11-2018	01-10-2020	28.500	3,88	25.504	3,58	0,00
00073 - EL CAÑAVERAL II PLATINIUM	MADRID	12-12-2018	01-12-2020	43.094	5,87	74.347	10,44	100,00
00098 - EL CAÑAVERAL II MILLENIUM	MADRID	12-12-2018	01-12-2020	33.400	4,55	0	0,00	100,00
00099 - EL CAÑAVERAL II PARCELA	MADRID	12-12-2018	01-12-2020	2.125	0,29	0	0,00	1,45
TOTAL VIVIENDAS				109.082	14,86	99.851	14,02	
TOTAL INMUEBLES EN FASE DE CONSTRUCCIÓN				109.082	14,86	99.851	14,02	

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	27264	0
Total opciones de compra	0	0
Total contratos de arras	0	0
Total	27264	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	%	
00096 - SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA VASGONGADA	GUIPUZCOA	19-12-2019	01-12-2020	80.355	10,95			82.08
TOTAL SOCIEDADES TENEDORAS				80.355	10,95			
TOTAL				80.355	10,95			

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.

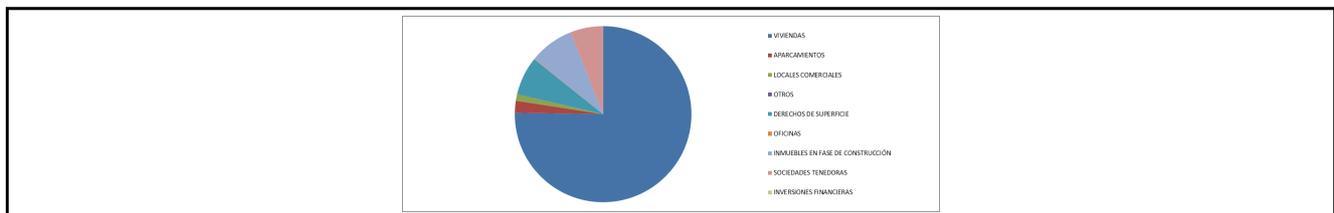
3.6 Inversiones financieras a valor estimado de realización (en miles de EUR) y en porcentaje sobre el patrimonio, al cierre del periodo

Descripción de la inversión y emisor	Divisa	Periodo actual		Periodo anterior	
		Valor de mercado	%	Valor de mercado	%

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
--	----	----

	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 2019:

- Accionista A: Posee 30.230.856 acciones con un valor nominal total de 160.223.536,80, un valor razonable de 349.648.172,38 y cuyo porcentaje sobre el capital de la sociedad es del 47,64%.

- Accionista B: Posee 17.918.552 acciones con un valor nominal total de 94.968.325,60, un valor razonable de 207.244.841,45 y cuyo porcentaje sobre el capital de la sociedad es del 28,23%.

- Accionista C: Posee 14.035.756 acciones con un valor nominal total de 74.389.506,80, un valor razonable de 162.336.667,99y cuyo porcentaje sobre el capital de la sociedad es del 22,12%.

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 1.722.778,17.

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 7.715.164,00.

- Comisión derivada del contrato con BNP PARIBAS (entidad depositaria). El volumen de facturación correspondiente al segundo semestre por este concepto ha ascendido a 180.148,04.

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.

Continúan las perspectivas de desaceleración de la actividad económica global, en un entorno cada vez más incierto y marcado por las tensiones comerciales. Los últimos datos disponibles indican que España creció un 2,0% en el año 2019 y las últimas previsiones del FMI rebajan hasta el 1,6% las previsiones previas de crecimiento para 2020 y 2021, respectivamente. El principal recorte de las previsiones responde a una mayor desaceleración de la demanda interna, explicada principalmente por la ralentización del gasto en consumo de las familias. Por su parte, la recuperación del mercado laboral se enfría y las repercusiones del incremento del salario mínimo interprofesional (SMI) sobre el empleo continúan siendo limitadas.

Respecto al mercado inmobiliario, el segmento de alquiler residencial ha continuado su trayectoria alcista. España acumula cada vez más inversión en la gestión y promoción de activos residenciales dedicados al arrendamiento. El desequilibrio entre la oferta y la demanda está ocasionando un incremento de los precios de alquiler, principalmente en las grandes ciudades. Para el ejercicio 2020 se prevé que el mercado del alquiler continúe creciendo.

Por su parte, el comportamiento del segmento de vivienda de protección pública viene manteniendo sus características específicas de relativa estabilidad de la demanda y precios, condicionado por la limitación de rentas aplicable legalmente. En este entorno, la gestión de viviendas de protección pública en alquiler requiere una atención y actuaciones constantes de comercialización, gestión financiera y control interno.

b. Decisiones generales de inversión adoptadas.

b.1) Hitos de inversión y desinversión

De acuerdo al programa y calendario de inversión descrito en el folleto de la Sociedad, el plan de negocio 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. Con carácter general, durante los 10 primeros años los activos estarán en explotación (extensible por periodos adicionales de 3 años). Adicionalmente, en los dos primeros años del mencionado periodo (ampliable en un año adicional) está previsto que la Sociedad lleve a cabo nuevas inversiones en activos que cumplan determinados criterios de inversión descritos en el folleto de la Sociedad. Una vez finalizado el periodo de explotación, se iniciaría el periodo de desinversión de los activos que tendría una duración inicialmente prevista de 4 años.

Lazora, siguiendo la política de inversión presentada en su folleto de emisión 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 5 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 369 viviendas con sus respectivas plazas de garaje y trasteros y con una edificabilidad total de 33.994m2 construidos con comunes sobre rasante; y (ii) un activo de uso terciario con una edificabilidad total de 7.500m2.

El activo residencial cuenta con licencia de obra. Se espera adjudicación e inicio de obras durante el primer trimestre de 2020, con finalización prevista y obtención de Licencia de Primera Ocupación (LPO) a inicios de 2022. La inversión va a suponer un coste total estimado de 76.000 miles de euros, incluyendo los costes asociados a la construcción.

Por su parte, el activo de uso terciario cuenta con la declaración responsable ante la Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid necesaria para la realización de obras de nueva planta a los efectos de desarrollar un edificio de oficinas para su explotación en alquiler, esperándose iniciar el proceso de licitación de obras durante el primer semestre de 2020.

Proyecto Stone (00073, 00098 y 00099) (Dic-18): Consistente en un complejo residencial también localizado en la zona de El Cañaveral (Madrid) y formado por 385 viviendas y 761 plazas de garaje, más un activo de uso residencial colindante para la construcción de 60 viviendas que completan la manzana.

El complejo residencial es una promoción de vivienda protegida, que cuenta calificación definitiva para 220 viviendas y calificación provisional para uso de alquiler para 165 viviendas y para la que está ya solicitada la calificación definitiva a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid (que se espera obtener en las próximas semanas). A fecha de presentación del informe, se ha iniciado la precomercialización en alquiler. La inversión en relación con el complejo residencial asciende a 74.650 miles de euros, sin incluir los costes de construcción de las 60 viviendas colindantes.

Por su parte, en lo que respecta a las 60 viviendas colindantes que completan la manzana, cuenta con licencia para la primera fase de edificación (obras de vaciado en el solar y la construcción de los muros de contención) y el grado de avance de la obra es del 1,45%, con finalización prevista de la construcción y obtención de LPO a inicios de 2022.

Proyecto Orizaba (00074, 00075, 00076, 00077, 00078 y 00079) (Dic-18): Consistente en una cartera de 6 edificios distribuidos principalmente entre Madrid, Barcelona, Guadalajara y Logroño que ha supuesto una inversión de 58.618 miles de euros. Se trata de activos ya en operación que suponen en total 428 viviendas y 564 plazas de garaje.

Proyecto Valencia (00080) (May-19): Consistente en un edificio residencial en explotación en alquiler en Valencia que ha supuesto una inversión de 10.186 miles de euros. El activo se compone de 69 viviendas y 175 plazas de garaje y se encuentra bajo proceso de reforma de las viviendas y zonas comunes. Se estima invertir alrededor de 3.000 miles de euros en concepto de capex para mejorar la imagen y funcionalidad del edificio y poderlo destinar a una estrategia patrimonialista en alquiler a largo plazo una vez las actuaciones finalicen.

Proyecto Michigan (00081, 00082, 00083, 00084, 00086, 00087, 00088, 00089, 00090, 00091, 00092, 00093 y 00095) (Jul-19): Consistente en una cartera de 13 edificios residenciales distribuidos principalmente entre las provincias de Madrid y Barcelona, que ha supuesto una inversión de 148.956 miles de euros. Se trata de activos en explotación en alquiler y suponen un total de 506 viviendas y 606 plazas de garaje.

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 suponen un total de 272 viviendas, 79 plazas de garaje y 41 locales. A fecha de presentación del informe, el 19 de diciembre de 2019 se adquirió el 82,08% de las acciones de SAIV por valor de 80.384 miles de euros y el 8 de enero de 2020 el 17,92% restante.

En cuanto a la desinversión, no se ha producido ningún cambio significativo, ascendiendo el volumen total de ventas de inmuebles realizadas durante el segundo semestre de 2019 a 233 miles de euros en términos de valor de tasación, que han supuesto un resultado positivo de 12 miles de euros.

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

La cartera de activos de la Sociedad está integrada al 31 diciembre de 2019 por 83 inmuebles que comprenden 7.392 viviendas en comercialización y 820 construidas pendientes de licencia de primera ocupación o en promoción cuya puesta en explotación en alquiler está prevista entre el primer trimestre de 2020 y principios del 2022 (Project Stone y Project Discovery), todo ello con sus correspondientes anejos vinculados y no vinculados. Adicionalmente, la cartera de SAIV al 31 diciembre de 2019 se compone de 8 inmuebles que comprenden 272 viviendas en comercialización. Estas operaciones se desarrollan en 12 Comunidades Autónomas y abarcan en su origen y desarrollo diferentes modalidades de adjudicación de concursos con desarrollo integral, contratos de inmuebles llave en mano y adquisición de edificios de viviendas para arrendamiento, todos ellos integrados en el régimen de vivienda libre o según su calificación en las diferentes regulaciones de viviendas de protección pública, general y autonómicas.

Durante el segundo semestre de 2019, la Sociedad ha tenido un saldo positivo neto de nuevos contratos de 767. El nivel de ocupación a diciembre de 2019 se sitúa en torno al 91,5%.

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 509.010 miles de euros, lo que supone un LTV del 38%. Los vencimientos de los préstamos se extienden hasta el año 2037, si bien el grueso de los vencimientos (87% de la deuda total) se produce en los años 2023 y 2024.

En el apartado 2.c siguiente se describe la operativa en derivados realizada por la Sociedad para cubrir su exposición al riesgo de tipo de interés. El porcentaje de deuda cubierta al cierre del periodo asciende al 83%.

c. Índice de referencia.

N/A

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

El número total de acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 es de 65.307.097 acciones (63.463.453 acciones en circulación) de 5,30 euros de valor nominal cada una distribuidas entre 106 accionistas.

La Junta General de Accionistas en sus reuniones celebradas el 25 de julio, el 26 de septiembre y el 19 de diciembre de 2019 aprobó realizar el reparto de reservas de libre disposición con cargo a la prima de emisión por importe de 4.571, 3.918 y 5.878 miles de euros, respectivamente.

El patrimonio asciende a 734.014 miles de euros al 31 de diciembre de 2019, frente a 713.912 miles de euros al 30 de junio de 2019. La variación positiva de 20.102 miles de euros se produce fundamentalmente por el efecto neto de las variaciones de valor de la cartera de inversión inmobiliaria por las tasaciones realizadas, compensado parcialmente por el resultado del periodo y las retribuciones a accionistas efectuadas.

Durante el segundo semestre de 2019 el valor liquidativo ha variado en 0,54 euros/acción sin considerar el efecto de las retribuciones a accionistas. La rentabilidad durante el periodo ha sido 4,83%.

En relación a la comisión de gestión:

- La comisión recurrente, calculada sobre la última valoración disponible de los activos, no ha experimentado variación significativa respecto a periodos anteriores.

- La cuenta de pérdidas y ganancias del periodo incluye 804 miles de euros de gasto en concepto de provisión de la comisión por adquisición de nuevos inmuebles.

- La cuenta de pérdidas y ganancias del periodo incluye 2.754 miles de euros de gasto en concepto de provisión de la Comisión de Éxito. El importe provisionado se ha estimado de acuerdo a la metodología descrita en el folleto de la Sociedad.

Lo anterior, junto con el aumento de los gastos por servicios exteriores explican el incremento del ratio total de gastos del periodo.

En cuanto a la distribución del patrimonio al cierre del periodo, continúa materializado principalmente en Inversiones en Inmuebles.

En lo que se refiere al estado de variación patrimonial, la variación positiva que ha tenido lugar en el periodo actual se origina principalmente por los epígrafes Rendimientos de gestión - Variaciones en el valor de los inmuebles y otros rendimientos derivados de inversiones inmobiliarias, Rendimientos de gestión - Alquileres y Gastos repercutidos Otros gastos por servicios exteriores, que han supuesto fluctuaciones de 4,32%, 3,79% y - 2,41% sobre el patrimonio medio, respectivamente.

La distribución de las inversiones no ha presentado variaciones significativas en el periodo, salvo por las inversiones acometidas mencionadas con anterioridad.

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.

Durante el periodo se ha llevado a cabo la inversión en los proyectos Michigan y EASO, según lo descrito en el apartado 1.b.

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. Estos instrumentos cumplen los requisitos establecidos por la normativa contable para ser designados como instrumentos de cobertura y han sido contabilizados como tal. La variación de valor acumulada de los derivados de cobertura asciende a -6.034 miles de euros al 31 de diciembre de 2019.

Las condiciones de determinados derivados de cobertura requieren que la Sociedad realice depósitos para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones al vencimiento de los mismos, tal y como establece la normativa EMIR que le es de aplicación. El importe depositado como colateral de los derivados asciende a 6.540 miles de euros al 31 de diciembre de 2019.

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

6. INFORMACIÓN Y ADVERTENCIAS CNMV.

N/A

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

N/A

8. COSTES DERIVADOS DEL SERVICIO DE ANÁLISIS.

N/A

9. COMPARTIMENTOS DE PROPOSITO ESPECIAL (SIDE POCKETS).

N/A

10. PERSPECTIVAS DE MERCADO Y ACTUACIÓN PREVISIBLE DEL FONDO.

Se espera que el mercado inmobiliario en el segmento residencial continúe con la favorable evolución de los últimos periodos.

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

- (i) Continuar desarrollando una efectiva política de gestión de explotación en los aspectos básicos de comercialización control de costes, mantenimiento de activos, cobro de rentas y gestión financiera;
- (ii) Maximizar el valor de la compañía mediante la identificación de oportunidades de inversión optimas.

10. Inversiones en inmuebles finalizados en propiedad

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00001 - OVIEDO	ASTURIAS	25-01-2005	01-03-2020	6.116	0,83	6.116	0,86	95,00
00002 - GRANADILLA DE ABONA	STA. CRUZ TENERIFE	03-03-2005	01-09-2020	2.897	0,39	2.748	0,39	88,00
00003 - TAMARACEITE	LAS PALMAS	03-03-2005	01-02-2020	2.705	0,37	2.779	0,39	97,00
00004 - HUELVA R6	HUELVA	29-03-2005	01-02-2020	7.033	0,96	7.033	0,99	91,00
00005 - HUELVA R1	HUELVA	29-03-2005	01-02-2020	4.176	0,57	4.176	0,59	89,00
00006 - ALCOBENDAS I - FEDERICA MONTSE	MADRID	06-05-2005	01-12-2020	12.945	1,76	12.736	1,79	92,00
00007 - ROBLEDILLO DE LA JARA	MADRID	29-06-2005	01-02-2020	640	0,09	640	0,09	10,00
00008 - BENISAUDET	ALICANTE	05-07-2005	01-04-2020	7.829	1,07	7.829	1,10	93,00
00009 - TORREJON DE ARDOZ	MADRID	08-11-2005	01-08-2020	18.326	2,50	18.007	2,53	86,00
00010 - ALCOBENDAS II - FUENTE LUCHA	MADRID	18-11-2005	01-12-2020	16.208	2,21	15.708	2,21	99,00
00011 - VILLALBA	MADRID	01-12-2005	01-10-2020	6.981	0,95	6.856	0,96	100,00
00012 - ARANJUEZ	MADRID	18-12-2005	01-04-2020	392	0,05	530	0,07	0,00
00014 - MOSTOLES I - LOTE 7	MADRID	26-03-2006	01-10-2020	18.999	2,59	18.310	2,57	97,00
00015 - MOSTOLES II - LOTE 1	MADRID	26-04-2006	01-10-2020	11.226	1,53	10.787	1,51	87,00
00016 - LEON	LEON	21-07-2006	01-10-2020	14.618	1,99	14.398	2,02	92,00
00018 - RIO SECO II - JAUME I	CASTELLON	03-12-2007	01-07-2020	8.521	1,16	8.564	1,20	98,00
00019 - PAVONES I - LAPONIA 13-17	MADRID	21-04-2008	01-03-2020	26.489	3,61	26.489	3,72	97,00
00020 - SANCHINARRO I	MADRID	29-05-2008	01-03-2020	31.994	4,36	31.994	4,49	92,00
00021 - RIVAS I	MADRID	01-01-2009	01-09-2020	8.555	1,17	8.440	1,18	88,00
00022 - PARLA I	MADRID	01-01-2009	01-05-2020	10.877	1,48	10.877	1,53	94,00
00023 - PATERNA I - MAS DEL ROSARI	VALENCIA	01-01-2009	01-04-2020	7.671	1,05	7.671	1,08	97,00
00024 - RIO SECO I - R5	CASTELLON	01-01-2009	01-03-2020	6.309	0,86	6.309	0,89	93,00
00025 - BENICALAP	VALENCIA	01-01-2009	01-02-2020	18.165	2,47	18.165	2,55	96,00
00026 - RIO SECO III - R13	CASTELLON	01-01-2009	01-11-2020	6.217	0,85	6.311	0,89	94,00
00027 - PEDRO CABANES	VALENCIA	01-01-2009	01-04-2020	7.788	1,06	7.788	1,09	98,00
00028 - PATERNA II - MAS DEL ROSARI T-	VALENCIA	01-01-2009	01-10-2020	11.146	1,52	10.242	1,44	96,00
00029 - MONTECARMELO I - MONAST. DEL P	MADRID	01-01-2011	01-07-2020	25.345	3,45	24.535	3,44	88,00
00030 - SOTO DE HENARES - PC. M5.1-M5.	MADRID	01-01-2011	01-01-2020	15.571	2,12	15.571	2,19	94,00
00031 - MOSTOLES - PAU 4 - L1	MADRID	01-01-2011	01-08-2020	13.656	1,86	13.125	1,84	93,00
00033 - RIVAS III - 116 - GLORIA FUERT	MADRID	01-01-2011	01-09-2020	16.408	2,24	16.282	2,29	96,00
00034 - RIVAS II - 80 - MANUEL AZAÑA	MADRID	01-01-2011	01-09-2020	12.404	1,69	12.136	1,70	87,00
00035 - LEGANES - TORREJON	MADRID	01-01-2011	01-03-2020	8.141	1,11	8.141	1,14	93,00
00037 - ARROYO DE LA ENCOMIENDA	VALLADOLID	01-01-2011	01-01-2020	16.197	2,21	16.197	2,27	96,00
00038 - VALDEBERNARDO - PENDULO 1	MADRID	01-01-2011	01-10-2020	28.101	3,83	25.563	3,59	96,00
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	01-07-2020	19.037	2,59	18.446	2,59	99,00
00040 - CADIZ	CADIZ	01-01-2011	01-03-2020	7.357	1,00	7.357	1,03	99,00
00041 - MORERAS - VALENCIA	VALENCIA	01-01-2011	01-06-2020	6.707	0,91	6.707	0,94	94,00
00042 - MISLATA	VALENCIA	01-01-2011	01-08-2020	8.443	1,15	8.374	1,18	100,00
00043 - SOTO DE HENARES P-50	MADRID	01-01-2011	01-08-2020	7.614	1,04	7.383	1,04	100,00
00044 - SOTO DE HENARES P-60	MADRID	01-01-2011	01-08-2020	9.180	1,25	8.969	1,26	93,00
00045 - PARLA III - PARQUE LIDON,AV.LO	MADRID	01-01-2011	01-05-2020	7.346	1,00	7.346	1,03	92,00
00046 - LEGANES - LA FORTUNA	MADRID	01-01-2011	01-08-2020	12.349	1,68	11.827	1,66	89,00
00047 - MONTECARMELO II - MONAST.SILO	MADRID	01-01-2011	01-01-2020	340	0,05	338	0,05	0,00
00048 - SAN SEBASTIAN DE LOS REYES-DEH	MADRID	01-01-2011	01-09-2020	22.863	3,11	22.105	3,10	94,00
00049 - SAN VICENTE DEL RASPEIG	ALICANTE	01-01-2011	01-07-2020	12.275	1,67	12.251	1,72	94,00
00050 - SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	01-01-2011	01-03-2020	11.456	1,56	11.456	1,61	95,00
00051 - ALCALA DE GUADAIRA	SEVILLA	01-01-2011	01-02-2020	11.585	1,58	11.585	1,63	87,00
00052 - VALDESPARTERAS	ZARAGOZA	01-01-2011	01-01-2020	24.261	3,31	24.261	3,41	96,00
00053 - MAIRENA DE ALJARAFE	SEVILLA	01-01-2011	01-02-2020	6.529	0,89	6.529	0,92	99,00
00055 - ALFONS COMIN, 11-12	BARCELONA	01-01-2011	01-01-2020	10.147	1,38	10.147	1,42	83,00
00056 - CARABANCHEL I	MADRID	01-01-2011	01-04-2020	13.226	1,80	13.226	1,86	95,00
00057 - PAVONES II - EBA 26	MADRID	01-01-2011	01-07-2020	6.929	0,94	6.919	0,97	97,00
00058 - SANCHINARRO II	MADRID	01-01-2011	01-06-2020	66.648	9,08	66.648	9,36	91,00

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00059 - VALLECAS I	MADRID	01-01-2011	01-04-2020	40.403	5,50	40.403	5,67	96,00
00061 - CARABANCHEL II	MADRID	01-01-2011	01-07-2020	7.141	0,97	7.119	1,00	90,00
00062 - VALLECAS II	MADRID	01-01-2011	01-09-2020	10.560	1,44	10.554	1,48	97,00
00063 - VERONA	MADRID	01-01-2011	01-12-2020	39.856	5,43	38.914	5,46	95,00
00066 - CASTELLON SENSAL	CASTELLON	01-01-2012	01-01-2020	21.030	2,87	21.030	2,95	95,00
00074 - BARCELONA IV-SITGES	BARCELONA	19-12-2018	01-11-2020	12.143	1,65	10.678	1,50	76,00
00075 - BARCELONA V-RIPOLLES	BARCELONA	19-12-2018	01-11-2020	4.235	0,58	3.567	0,50	86,00
00076 - GUADALAJARA-MAYOR	GUADALAJARA	19-12-2018	01-11-2020	562	0,08	571	0,08	80,00
00077 - LA RIOJA-LARDERO	LA RIOJA	19-12-2018	01-11-2020	5.681	0,77	5.110	0,72	83,00
00078 - PINTO II-ENRIQUE GRANADOS	MADRID	19-12-2018	01-09-2020	32.356	4,41	21.377	3,00	98,00
00079 - VALLECAS III-CORRAL DE ALMAGUER	MADRID	19-12-2018	01-09-2020	14.879	2,03	13.004	1,83	94,00
00080 - VALENCIA-ABEN AL ABBAR	VALENCIA	30-05-2019	01-02-2020	8.571	1,17	8.571	1,20	55,00
00081 - VALLECAS IV - ALAMEDA DEL VALLE	MADRID	17-07-2019	01-05-2020	27.605	3,76	0	0,00	91,00
00082 - BARCELONA VII - BADALONA	BARCELONA	17-07-2019	01-05-2020	34.729	4,73	0	0,00	87,00
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	01-06-2020	6.558	0,89	0	0,00	60,00
00084 - MADRID - FARMACIA	MADRID	17-07-2019	01-06-2020	3.875	0,53	0	0,00	91,00
00086 - BARCELONA VI - GRANOLLERS	BARCELONA	17-07-2019	01-06-2020	4.210	0,57	0	0,00	91,00
00087 - BARCELONA X - L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	17-07-2019	01-06-2020	3.441	0,47	0	0,00	78,00
00088 - MADRID - LAVAPIES	BARCELONA	17-07-2019	01-06-2020	4.745	0,65	0	0,00	74,00
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	MADRID	17-07-2019	01-04-2020	23.204	3,16	0	0,00	85,00
00090 - SABADELL I - POLINYA	BARCELONA	17-07-2019	01-06-2020	4.908	0,67	0	0,00	81,00
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	01-08-2020	7.242	0,99	0	0,00	86,00
00092 - SABADELL II - TURULL	BARCELONA	17-07-2019	01-06-2020	2.973	0,41	0	0,00	85,00
00093 - MADRID - VIA LIMITE I	BARCELONA	17-07-2019	01-05-2020	4.927	0,67	0	0,00	75,00
00095 - MADRID - VIA LIMITE II	MADRID	17-07-2019	01-05-2020	4.946	0,67	0	0,00	40,00
TOTAL VIVIENDAS				1.005.718	137,02	845.825	118,76	
00002 - GRANADILLA DE ABONA	STA. CRUZ TENERIFE	03-03-2005	01-09-2020	30	0,00	31	0,00	0,00
00003 - TAMARACEITE	LAS PALMAS	03-03-2005	01-02-2020	246	0,03	247	0,03	8,00
00009 - TORREJON DE ARDOZ	MADRID	08-11-2005	01-08-2020	431	0,06	431	0,06	3,00
00010 - ALCOBENDAS II - FUENTE LUCHA	MADRID	18-11-2005	01-12-2020	160	0,02	160	0,02	22,00
00011 - VILLALBA	MADRID	01-12-2005	01-10-2020	353	0,05	289	0,04	16,00
00014 - MOSTOLES I - LOTE 7	MADRID	26-03-2006	01-10-2020	107	0,01	107	0,02	0,00
00016 - LEON	LEON	21-07-2006	01-10-2020	29	0,00	29	0,00	100,00
00018 - RIO SECO II - JAUME I	CASTELLON	03-12-2007	01-07-2020	647	0,09	655	0,09	66,00
00019 - PAVONES I - LAPONIA 13-17	MADRID	21-04-2008	01-03-2020	74	0,01	74	0,01	25,00
00020 - SANCHINARRO I	MADRID	29-05-2008	01-03-2020	1.210	0,16	1.210	0,17	88,00
00021 - RIVAS I	MADRID	01-01-2009	01-09-2020	137	0,02	138	0,02	29,00
00023 - PATERNA I - MAS DEL ROSARI	VALENCIA	01-01-2009	01-04-2020	283	0,04	283	0,04	74,00
00025 - BENICALAP	VALENCIA	01-01-2009	01-02-2020	1.003	0,14	1.003	0,14	94,00
00026 - RIO SECO III - R13	CASTELLON	01-01-2009	01-11-2020	150	0,02	149	0,02	62,00
00028 - PATERNA II - MAS DEL ROSARI T-	VALENCIA	01-01-2009	01-10-2020	525	0,07	513	0,07	89,00
00029 - MONTECARMELO I - MONAST. DEL P	MADRID	01-01-2011	01-07-2020	726	0,10	727	0,10	20,00
00030 - SOTO DE HENARES - PC. M5.1-M5.	MADRID	01-01-2011	01-01-2020	350	0,05	350	0,05	0,00
00031 - MOSTOLES - PAU 4 - L1	MADRID	01-01-2011	01-08-2020	107	0,01	102	0,01	25,00
00035 - LEGANES - TORREJON	MADRID	01-01-2011	01-03-2020	290	0,04	290	0,04	8,00
00036 - TORRELODONES CUDILLERO 4	MADRID	01-01-2011	01-05-2020	108	0,01	108	0,02	0,00
00037 - ARROYO DE LA ENCOMIENDA	VALLADOLID	01-01-2011	01-01-2020	738	0,10	738	0,10	0,00
00038 - VALDEBERNARDO - PENDULO 1	MADRID	01-01-2011	01-10-2020	30	0,00	30	0,00	0,00

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	01-07-2020	313	0,04	313	0,04	0,00
00041 - MORERAS - VALENCIA	VALENCIA	01-01-2011	01-06-2020	187	0,03	187	0,03	46,00
00042 - MISLATA	VALENCIA	01-01-2011	01-08-2020	109	0,01	106	0,01	33,00
00043 - SOTO DE HENARES P-50	MADRID	01-01-2011	01-08-2020	90	0,01	88	0,01	0,00
00044 - SOTO DE HENARES P-60	MADRID	01-01-2011	01-08-2020	105	0,01	103	0,01	0,00
00045 - PARLA III - PARQUE LIDON,AV.LO	MADRID	01-01-2011	01-05-2020	163	0,02	163	0,02	0,00
00046 - LEGANES - LA FORTUNA	MADRID	01-01-2011	01-08-2020	530	0,07	530	0,07	2,00
00048 - SAN SEBASTIAN DE LOS REYES-DEH	MADRID	01-01-2011	01-09-2020	1.043	0,14	1.042	0,15	2,00
00049 - SAN VICENTE DEL RASPEIG	ALICANTE	01-01-2011	01-07-2020	449	0,06	449	0,06	2,00
00050 - SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	01-01-2011	01-03-2020	382	0,05	382	0,05	100,00
00053 - MAIRENA DE ALJARAFE	SEVILLA	01-01-2011	01-02-2020	84	0,01	84	0,01	0,00
00055 - ALFONS COMIN, 11-12	BARCELONA	01-01-2011	01-01-2020	1.879	0,26	1.879	0,26	47,00
00066 - CASTELLON SENSAL	CASTELLON	01-01-2012	01-01-2020	266	0,04	266	0,04	73,00
00074 - BARCELONA IV-SITGES	BARCELONA	19-12-2018	01-11-2020	1.075	0,15	948	0,13	57,00
00077 - LA RIOJA-LARDERO	LA RIOJA	19-12-2018	01-11-2020	702	0,10	718	0,10	45,00
00079 - VALLECAS III-CORRAL DE ALMAGUER	MADRID	19-12-2018	01-09-2020	1.999	0,27	1.629	0,23	70,00
00080 - VALENCIA-ABEN AL ABBAR	VALENCIA	30-05-2019	01-02-2020	1.465	0,20	1.465	0,21	58,00
00081 - VALLECAS IV - ALAMEDA DEL VALLE	MADRID	17-07-2019	01-05-2020	1.867	0,25	0	0,00	79,00
00082 - BARCELONA VII - BADALONA	BARCELONA	17-07-2019	01-05-2020	4.569	0,62	0	0,00	60,00
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	01-06-2020	539	0,07	0	0,00	53,00
00084 - MADRID - FARMACIA	MADRID	17-07-2019	01-06-2020	555	0,08	0	0,00	58,00
00086 - BARCELONA VI - GRANOLLERS	BARCELONA	17-07-2019	01-06-2020	564	0,08	0	0,00	88,00
00087 - BARCELONA X - L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	17-07-2019	01-06-2020	276	0,04	0	0,00	88,00
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	MADRID	17-07-2019	01-04-2020	1.306	0,18	0	0,00	60,00
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	01-08-2020	846	0,12	0	0,00	75,00
00093 - MADRID - VIA LIMITE I	BARCELONA	17-07-2019	01-05-2020	31	0,00	0	0,00	0,00
00095 - MADRID - VIA LIMITE II	MADRID	17-07-2019	01-05-2020	37	0,01	0	0,00	0,00
TOTAL APARCAMIENTOS				29.165	3,95	18.016	2,48	
00074 - BARCELONA IV-SITGES	BARCELONA	19-12-2018	01-11-2020	1.143	0,16	1.803	0,25	63,00
TOTAL OFICINAS				1.143	0,16	1.803	0,25	
00002 - GRANADILLA DE ABONA	STA. CRUZ TENERIFE	03-03-2005	01-09-2020	179	0,02	179	0,03	0,00
00003 - TAMARACEITE	LAS PALMAS	03-03-2005	01-02-2020	1.113	0,15	1.114	0,16	0,00
00005 - HUELVA R1	HUELVA	29-03-2005	01-02-2020	353	0,05	353	0,05	0,00
00008 - BENISAUDET	ALICANTE	05-07-2005	01-04-2020	711	0,10	711	0,10	0,00
00009 - TORREJON DE ARDOZ	MADRID	08-11-2005	01-08-2020	1.586	0,22	1.586	0,22	0,00
00012 - ARANJUEZ	MADRID	18-12-2005	01-04-2020	215	0,03	223	0,03	0,00
00014 - MOSTOLES I - LOTE 7	MADRID	26-03-2006	01-10-2020	654	0,09	654	0,09	0,00
00019 - PAVONES I - LAPONIA 13-17	MADRID	21-04-2008	01-03-2020	382	0,05	382	0,05	0,00
00030 - SOTO DE HENARES - PC. M5.1-M5.	MADRID	01-01-2011	01-01-2020	1.767	0,24	1.767	0,25	0,00
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	01-07-2020	1.103	0,15	1.186	0,17	0,00
00043 - SOTO DE HENARES P-50	MADRID	01-01-2011	01-08-2020	421	0,06	421	0,06	0,00
00044 - SOTO DE HENARES P-60	MADRID	01-01-2011	01-08-2020	776	0,11	852	0,12	0,00
00050 - SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	01-01-2011	01-03-2020	72	0,01	72	0,01	0,00
00053 - MAIRENA DE ALJARAFE	SEVILLA	01-01-2011	01-02-2020	560	0,08	560	0,08	0,00
00076 - GUADALAJARA-MAYOR	GUADALAJARA	19-12-2018	01-11-2020	218	0,03	220	0,03	100,00
00082 - BARCELONA VII - BADALONA	BARCELONA	17-07-2019	01-05-2020	1.990	0,27	0	0,00	88,00
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	MADRID	17-07-2019	01-06-2020	441	0,06	0	0,00	100,00
00084 - MADRID - FARMACIA	BARCELONA	17-07-2019	01-06-2020	380	0,05	0	0,00	100,00
00088 - MADRID - LAVAPIES	BARCELONA	17-07-2019	01-06-2020	411	0,06	0	0,00	100,00

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	MADRID	17-07-2019	01-04-2020	1.928	0,26	0	0,00	100,00
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	01-08-2020	317	0,04	0	0,00	33,00
TOTAL LOCALES COMERCIALES				15.577	2,13	10.280	1,45	
00006 - ALCOBENDAS I - FEDERICA MONTSE	MADRID	06-05-2005	01-12-2020	10	0,00	10	0,00	67,00
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	01-07-2020	56	0,01	56	0,01	50,00
00042 - MISLATA	VALENCIA	01-01-2011	01-08-2020	180	0,02	180	0,03	100,00
00066 - CASTELLON SENSAL	CASTELLON	01-01-2012	01-01-2020	226	0,03	226	0,03	94,00
00077 - LA RIOJA-LARDERO	LA RIOJA	19-12-2018	01-11-2020	7	0,00	10	0,00	33,00
00080 - VALENCIA-ABEN AL ABBAR	VALENCIA	30-05-2019	01-02-2020	7	0,00	7	0,00	0,00
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	01-06-2020	96	0,01	0	0,00	77,00
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	MADRID	17-07-2019	01-04-2020	280	0,04	0	0,00	45,00
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	01-08-2020	70	0,01	0	0,00	72,00
TOTAL OTROS				932	0,12	489	0,07	
TOTAL INMUEBLES RADICADOS EN ESPAÑA				1.052.535	143,38	876.413	123,01	
TOTAL INMUEBLES FINALIZADOS EN PROPIEDAD				1.052.535	143,38	876.413	123,01	

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 2019 ha sido de 5.007.607 euros, de los cuales 2.983.807

euros en concepto de retribución fija y 2.023.800 euros en concepto de retribución variable. El número de empleados de la Sociedad gestora que durante el ejercicio

2019 percibieron remuneración (fija y/o variable) asciende a 51 personas. A 31 de diciembre de 2019, el número de empleados de la Sociedad gestora es de 47 personas.

El importe total de las remuneraciones de los empleados (6) que durante el ejercicio 2019 hayan tenido una incidencia en el perfil de riesgo de las SII gestionadas

asciende a 1.266.601 euros (que incluyen 616.101 euros de retribución fija y 650.500 euros de retribución variable anual).

Los altos cargos, que en el caso de la Sociedad gestora coinciden con los miembros del Consejo de Administración, a 31 de diciembre de 2019, han percibido 80.233

euros por su condición de consejeros.

En el ejercicio 2019 la Sociedad ha aprobado una nueva Política de Remuneraciones cuyo contenido completo puede consultarse en la página web del Grupo al que

pertenece: <https://www.azora.es/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/> y que, entre otros, incluye los siguientes aspectos:

Responsabilidades de los órganos de gobierno y las áreas de control.

Componentes de la retribución: fijo, variable anual, carried interest y otras retribuciones.

Aplicación de las Directrices de ESMA, aplicación del Principio de Proporcionalidad y colectivo identificado.

Retribución del colectivo identificado: (i) equilibrio entre retribución fija y variable anual (ii) diferimiento; (iii) cláusula malus y (iv) cláusula claw-back.

Retribución del Consejo Administración de la Sociedad.

Se hace constar que no se informa sobre las modificaciones que se hayan realizado en la Política de Remuneraciones relacionadas con fondos armonizados, dado que la

Sociedad no gestiona ni administra este tipo de fondos. Asimismo, se informa que la Sociedad no cuenta con fondos con alta vinculación a un gestor.

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

N/A