

LAZORA, SII, S.A.

Nº Registro CNMV: 13

Informe Semestral del Segundo Semestre 2021

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

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

Correo Electrónico

info@azora.es

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

INFORMACIÓN SOCIEDAD

Fecha de registro: 18/01/2013

1. Política de inversión y divisa de denominación

Perfil de Riesgo: Alto

Descripción general

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

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

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

Divisa de denominación EUR

2. Datos económicos

	Periodo actual	Periodo anterior	2021	2020
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	73.163.444,00	71.563.282,00
Nº de accionistas	109	105
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	883.785	12,0796
2020	867.620	12,1238
2019	734.014	11,5659
2018	702.334	11,0668

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	0,34		0,34	0,76		0,76	patrimonio	
Comisión de depositario			0,03			0,05	patrimonio	

2.2 Comportamiento

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

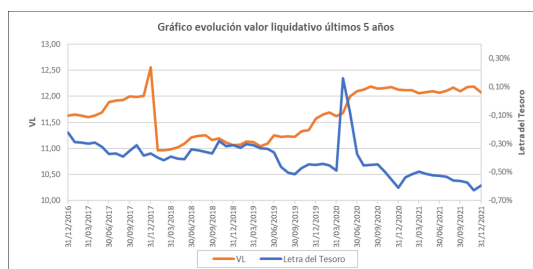
A) Individual. Divisa EUR

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2021	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2020	2019	2018	2016
Ratio total de gastos (i)	3,97	1,01	0,88	1,02	1,06	4,88	4,83	6,53	4,55

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

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

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



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

Distribución del patrimonio	Fin período actual		Fin período anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES EN INMUEBLES	1.434.036	162,26	1.421.674	164,62
* Inmuebles o sociedades radicadas en España	1.424.101	161,14	1.413.545	163,68
* 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	9.935	1,12	8.129	0,94
* Indemnizaciones a arrendatarios	0	0,00	0	0,00
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	3.203	0,36	0	0,00
* Cartera interior	3.203	0,36	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)	6.104	0,69	21.702	2,51
(+/-) RESTO	-559.558	-63,31	-579.776	-67,13
TOTAL PATRIMONIO	883.785	100,00 %	863.600	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)	863.600	867.620	867.620	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	0,98	-1,13	-0,15	-186,79
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	1,35	0,66	2,01	103,51
(+) Rendimientos de gestión	3,71	3,31	7,02	12,37
+ Alquileres	3,24	3,17	6,40	2,37
± Variaciones en el valor de los inmuebles y otros rendimientos derivados de inversiones inmobiliarias	1,28	-0,03	1,25	-3.812,61
+ Intereses	0,00	0,03	0,03	-100,00
+ Dividendos	0,09	0,00	0,09	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	0,15	-0,75	-708,56
(-) Gastos repercutidos	-2,36	-2,65	-5,01	-10,48
- Comisión de gestión	-0,34	-0,42	-0,76	-19,67
- Comisión de depositario	-0,03	-0,03	-0,05	2,37
- Por realización de tasaciones	-0,01	-0,01	-0,03	-5,95
- Administración de fincas y gastos de comunidad	-0,33	-0,37	-0,70	-10,59
- Reparaciones y conservación de inmuebles	-0,17	-0,26	-0,43	-34,82
- Otros gastos por servicios exteriores	-1,07	-1,11	-2,20	-5,89
- Otros gastos de gestión corriente	-0,37	-0,36	-0,74	3,54
- Otros gastos repercutidos	-0,05	-0,06	-0,11	-23,69
(+) 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)	883.785	863.600	883.785	

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	1.106.623	125,22	1.109.071	128,38
TOTAL APARCAMIENTOS	30.257	3,41	30.461	3,50
TOTAL OFICINAS	1.098	0,12	1.080	0,13
TOTAL LOCALES COMERCIALES	16.283	1,82	16.545	1,92
TOTAL OTROS	1.404	0,16	1.406	0,15
TOTAL INMUEBLES RADICADOS EN ESPAÑA	1.155.665	130,73	1.158.563	134,08
TOTAL INMUEBLES FINALIZADOS EN PROPIEDAD	1.155.665	130,73	1.158.563	134,08

Notas generales a los cuadros del apartado 3.1 a 3.5:

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

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

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

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

3.2 Inversiones en concesiones administrativas y otros derechos reales

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00013 - PARLA II - 487 - DOTACIONAL	MADRID	13-03-2006	28-02-2022	35.070	3,97	33.880	3,92	89,12
00017 - PINTO	MADRID	28-05-2007	30-06-2022	22.570	2,55	22.226	2,57	90,00
00054 - CAMP DEL FERRO, 1-3	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2022	10.924	1,24	10.569	1,22	96,43
00065 - PUJADES	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2022	12.302	1,39	12.302	1,42	98,29
00069 - GETXO	VIZCAYA	29-04-2011	30-11-2022	14.941	1,69	14.663	1,70	73,79
TOTAL DERECHOS DE SUPERFICIE S/ VIVIENDAS				95.807	10,84	93.640	10,83	
00017 - PINTO	MADRID	28-05-2007	30-06-2022	113	0,01	107	0,01	42,86
00054 - CAMP DEL FERRO, 1-3	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2022	1.575	0,18	1.648	0,19	6,45
00065 - PUJADES	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2022	752	0,09	752	0,09	13,40
TOTAL OTROS DERECHOS DE SUPERFICIE				2.440	0,28	2.507	0,29	
TOTAL CONCESIONES ADMINISTRATIVAS				0	0,00			
TOTAL CONCESIONES ADM. Y DERECHOS REALES				98.247	11,12	96.147	11,12	

En miles de EUR

Notas:

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

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

3.3 Inversiones en inmuebles en fase de construcción

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		% Ejecutado(1)
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00072 - EL CAÑAVERAL I RESIDENCIAL	MADRID	10-11-2018	01-10-2022	44.874	5,08	31.182	3,61	21,91
00096 - EL CAÑAVERAL I TERCARIO	MADRID	10-10-2018	01-10-2022	2.066	0,23	2.011	0,23	0,00
00099 - EL CAÑAVERAL II PARCELA	MADRID	12-12-2018	01-10-2022	3.191	0,36	2.589	0,30	5,78
TOTAL VIVIENDAS				50.131	5,67	35.782	4,14	
TOTAL INMUEBLES EN FASE DE CONSTRUCCIÓN				50.131	5,67	35.782	4,14	

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	%	
00096 - SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA VASGONGADA (UNIPERSONAL)	GUIPUZCOA	19-12-2019	01-06-2022	120.058	13,58	123.054	14,25	100.00
TOTAL SOCIEDADES TENEDORAS				120.058	13,58	123.054	14,25	
TOTAL				120.058	13,58	123.054	14,25	

En miles de EUR

Notas:

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

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

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

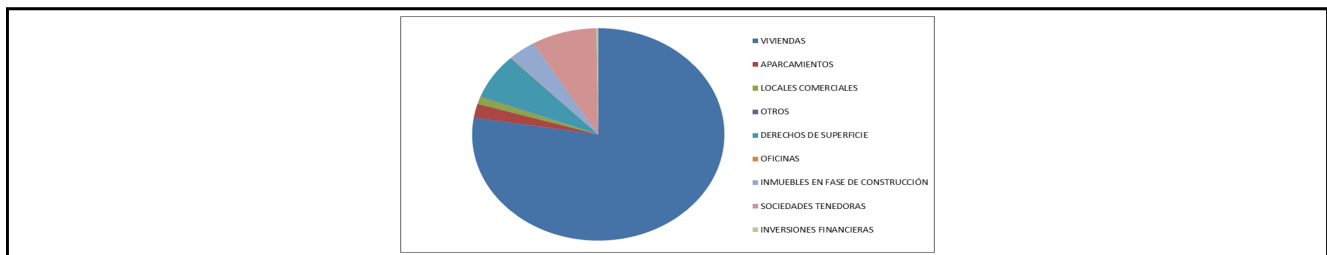
3.6 Inversiones financieras a valor estimado de realización (en miles de EUR) y en porcentaje sobre el patrimonio, al cierre del periodo

Descripción de la inversión y emisor	Divisa	Periodo actual		Periodo anterior	
		Valor de mercado	%	Valor de mercado	%
ES0000000100 - LAZORA REAL ESTATE S.L.U	EUR	3.203	0,36	0	0,00
TOTAL RV NO COTIZADA		3.203	0,36	0	0,00
TOTAL RENTA VARIABLE		3.203	0,36	0	0,00
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS INTERIOR		3.203	0,36	0	0,00
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS		3.203	0,36	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 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 2021:
- Accionista A: Posee 34.727.566 acciones con un valor nominal total de 184.056.099,80 , un valor razonable de 419.495.120,17 y cuyo porcentaje sobre el capital de la sociedad es del 47,47%.
 - Accionista B: Posee 20.583.860 acciones con un valor nominal total de 109.094.458,00 , un valor razonable de 248.644.803,50 y cuyo porcentaje sobre el capital de la sociedad es del 28,13%.
 - Accionista C: Posee 16.123.514 acciones con un valor nominal total de 85.454.624,20 , un valor razonable de 194.765.606,17 y cuyo porcentaje sobre el capital de la sociedad es del 22,04%.
- b) Durante el periodo se han producido modificaciones de escasa relevancia en los Estatutos Sociales por la modificación del artículo 2 de sus Estatutos Sociales, como consecuencia de la inclusión de la promoción inmobiliaria como actividad auxiliar en su objeto social.
- e) Comisión derivada del contrato con Azzam Vivienda, S.L.U. (entidad del grupo de la gestora). El volumen de facturación correspondiente al segundo semestre por este concepto ha ascendido a 2.827.871,97 .
- 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 importe devengado correspondiente al segundo semestre por este concepto ha ascendido a 3.207.567,10 .
- Comisión derivada del contrato con BNP PARIBAS (entidad depositaria). El importe devengado correspondiente al segundo semestre por este concepto ha ascendido a 222.303,84 .
- Comisión derivada del contrato de Azzam Vivienda, S.L.U. (entidad del grupo de la gestora) con la Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada (Unipersonal), sociedad tenedora de activos participada por Lazora al 100%. El importe devengado correspondiente al segundo semestre por este concepto ha ascendido a 53.624,54 .
- Durante el periodo de referencia en la Junta General de Accionistas de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada (Unipersonal) celebrada el 29 de septiembre de 2021 se acuerda el reparto de dividendos con cargo a reservas de libre disposición a LAZORA, S.I.I, S.A accionista único de la sociedad por importe de 4.900.00,00 .

8. Información y advertencias a instancia de la CNMV

N/A

9. Anexo explicativo del informe periódico

1. SITUACIÓN DE LOS MERCADOS Y EVOLUCIÓN DEL FONDO.

En 2020 el PIB español se contrajo un 10,8%. Las estimaciones del crecimiento de la economía para 2021 llegaron a alcanzar el 6,4%, sin embargo, el FMI recortó el crecimiento del PIB al 4,6%. Este cambio en las previsiones se debe al surgimiento de nuevas variantes de Covid-19 que han llevado al aumento de restricciones y que ha afectado a la actividad económica mundial. También, a la subida de precios de la energía y a los problemas de suministros que han producido unas altas tasas de inflación. El segundo semestre de 2021 ha venido marcado por el aumento de la vacunación en España, y la distribución de las terceras dosis para parte de la población.

El 2021 comenzaba con incertidumbre y unas esperanzas de crecimiento del PIB que dependían de la evolución de la pandemia y de la capacidad de los mercados de recuperarse. Sin embargo, el aumento de casos por nuevas variantes de Covid-19 junto con la crisis de suministros y el aumento del coste energético han llevado al estancamiento del crecimiento del PIB. El FMI también ha reducido su previsión del PIB para 2022 al 5,8%, pero se espera que los fondos europeos Next Generation EU tengan un impacto significativo en el PIB. A mediados de noviembre se aprobó la vacunación de mayores de 12 años y a principios de diciembre se aprobó para mayores de 5 años. A finales de 2021 el 80,69 % de la población residente en España había recibido la pauta completa de la vacuna contra el Covid-19.

Los Expediente de Regulación Temporal de Empleo (ERTE) alcanzaron una nueva prórroga a finales de septiembre, manteniendo las condiciones actuales hasta el 28 de febrero de 2022. Esta prórroga estableció nuevas modalidades de ERTE, como el ERTE de formación que pretende proteger a las empresas que promuevan la formación de sus empleados. La extensión de estas medidas de protección social tiene como objetivo continuar paliando el impacto de la pandemia en aquellos sectores que se han visto más afectados.

En noviembre de 2021 España recupero el 72% de los turistas internacionales de 2019. Pero, con el surgimiento de la nueva variante de Covid-19 ese mismo mes, Ómicron, la incertidumbre volvió a resurgir y amenazó la recuperación de los niveles prepandemia en el turismo internacional. Sin embargo, la confianza en los viajes a España superó a la de otros países europeos debido a los altos niveles de vacunación, lo que ha permitido finalizar el año con cifras superiores a los 30 millones de visitantes internacionales.

Los riesgos a corto plazo radican en el repunte de la inflación, el surgimiento de nuevas variantes de Covid-19 que provoquen la subida del riesgo sanitario y la ralentización de la recuperación económica, el incremento en el coste de la energía y los problemas de suministros. Sin embargo, los fondos europeos Next Generation EU podrían jugar un papel clave en la recuperación, ya que se estima que el impacto acumulado de los fondos NGEU en el PIB podría ser entre 1,5 y 2 por ciento a finales de 2022 según el FMI.

La inversión irá de menos a más, apoyada por el aumento de la demanda externa e interna, la falta de desequilibrios en el

sector de la vivienda, su relativamente buen comportamiento durante la crisis y el programa Next Generation EU (NGEU). El Fondo de Recuperación Europeo (Next Generation EU) representa una oportunidad para relanzar el sector inmobiliario español, y debería de fomentar la recuperación y la transformación del modelo. Gracias a las ayudas de los fondos europeos el gobierno prevé rehabilitar hasta 500.000 viviendas entre 2021 y 2023. Dichas rehabilitaciones tienen como finalidad mejorar su eficiencia energética y poder así contribuir a alcanzar los objetivos de descarbonización acordados. Los presupuestos del Estado de 2021 a su vez recogen un notable incremento de la dotación destinada a aumentar el parque de vivienda social en alquiler para paliar las dificultades de los grupos de población más vulnerables para acceder a alquileres. España recibirá unos 72.000 millones de euros en transferencias no reembolsables entre 2021 y 2026, lo que equivale al 5,8% del PIB de 2019 y cuya cantidad puede llegar a los 140.000 millones de euros si incluimos los préstamos. A cierre de 2021 más del 91% (22.124 millones de euros) de los fondos europeos presupuestados han sido autorizados y el 45,5% (11.001 millones de euros) de los pagos realizados. Además, la Unión Europea llevó a cabo el primer desembolso de los fondos Next Generation EU, por valor de 10.000 millones

A finales de 2021 tres de los siete PERTEs (Proyectos estratégicos para la recuperación y transformación económica) han sido aprobados: PERTE del Vehículo Eléctrico y Conectado (PERTE VEC), PERTE salud de Vanguardia, PERTE ERHA de energías renovables, hidrógeno renovable y almacenamiento.

La inversión total del sector inmobiliario a cierre de 2021 representó un incremento de un 33% respecto al año anterior, alcanzando en torno a los 12.000 millones de euros. El volumen de inversión en residencial de alquiler, BTR y PRS, en 2021 alcanzó los 2.100 millones de euros, un 5% más que en 2020.

En el sector inmobiliario, España se consolida como un destino de inversión clave. España será en 2022 uno de los más destacados en Europa con inversiones alrededor de los 7.500 millones de euros. La inversión continuará incrementándose, y los activos residenciales se mantendrán como uno de los activos de mayor peso en las carteras y como uno de los motores del sector.

El mercado inmobiliario continúa la tendencia de crecimiento. El número de viviendas por hogar continúa contrayéndose a nivel global, pero, España es una de las economías en las que este ratio alcanza mayor valor: 1,38 únicamente superada por Portugal. En cuanto a las preferencias de los hogares, han cambiado, con motivo del confinamiento y la pandemia: viviendas fuera de los grandes núcleos urbanos, con terraza, espacios al aire libre etc. En España, el parque residencial se espera que se incremente en torno a las 120.000 viviendas al año. En septiembre la compraventa de vivienda superó las 50.000 operaciones por primera vez en 13 años, pero no se espera que continúen incrementando las transacciones, sino que se estabilicen debido a la limitación del ahorro generado.

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

Proyecto Discovery (00072) (Oct-18): consistente en un conjunto de activos inmobiliarios localizados en la zona de El Cañaveral (Madrid) para su construcción y puesta en explotación en alquiler, conformado por (i) un activo residencial de 370 viviendas con sus respectivas plazas de garaje y trasteros y con una edificabilidad total de 33.994m² construidos con comunes sobre rasante; y (ii) un activo de uso terciario con una edificabilidad total de 7.500m². El activo residencial cuenta con licencia de obra. El ámbito fue finalmente recepcionado por el Ayuntamiento durante el mes de mayo 2020, iniciándose las obras de construcción durante el mes de junio 2020, con finalización prevista y obtención de Licencia de Primera Ocupación (LPO) a finales 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 segundo trimestre de 2022.

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

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

Por su parte, en lo que respecta a las 60 viviendas colindantes que completan la manzana, cuenta con licencia de obras y el grado de avance de la obra es del 5,74 %, con finalización prevista de la construcción y obtención de LPO a mediados de 2023.

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

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

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

Proyecto EASO (00097) (Dic-19): Consistente en una sociedad de arrendamiento de viviendas (SAIV) propietaria de un conjunto de activos residenciales localizados en San Sebastián y Logroño. Se trata de activos en explotación en alquiler y suponen un total de 258 viviendas, 82 plazas de garaje y 46 locales. Con fecha 5 de marzo la Sociedad realizó una ampliación de capital en Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada (Unipersonal) por importe de 4.600 miles de euros. Con fecha 30 de junio de 2021 se produjo la venta de uno de los activos del proyecto EASO.

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

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

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

Proyecto Vanilla (Dic-21): consistente en la compra modalidad llave en mano de una promoción residencial destinada a la explotación en alquiler que ha sido adquirida por Lazora Real Estate, S.L.U, sociedad participada por Lazora al 100% y que fue adquirida el 15 de octubre de 2021. El activo, promovido por Emerige, se encuentra localizado en Valdemoro (Madrid) y cuenta con 250 unidades, sobre una superficie construida con comunes conjunta de 23.381m2 sobre rasante. Se estima que la recepción de los edificios se produzca en el tercer trimestre de 2024. Con fecha 9 de diciembre de 2021 la Sociedad realizó una ampliación de capital en Lazora Real Estate por importe de 3.200 miles de euros.

La desinversión durante el segundo semestre de 2021 continua con la tendencia de crecimiento, ascendiendo el volumen total de ventas de inmuebles realizadas durante el periodo a 10.643 miles de euros en términos de valor de tasación.

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

La cartera de activos de la Sociedad está integrada al 31 de diciembre de 2021 por 84 inmuebles que comprenden 7.740 viviendas en comercialización y 718 en fase de construcción cuya puesta en explotación en alquiler está prevista entre el 2022 y 2023 (Proyecto Discovery), todo ello con sus correspondientes anejos vinculados y no vinculados. Adicionalmente, la cartera de SAIV a 31 de diciembre de 2021 se compone de 6 inmuebles que comprenden 240 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 2021, la Sociedad ha tenido un saldo neto positivo de 390 contratos. El nivel de ocupación a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en torno al 96%.

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 525.871 miles de euros, lo que supone un LTV del 36,59 %. Los vencimientos de los préstamos se extienden hasta el año 2037, si bien el grueso de los vencimientos (90 % de la deuda total) se producirá en los años 2023 y 2024.

En el apartado 2.c siguiente se describe la operativa en derivados realizada por la Sociedad para cubrir su exposición al riesgo de tipo de interés. El porcentaje de deuda cubierta al cierre del periodo asciende al 79,51 %.

b. Índice de referencia.

N/A

c. 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 2021 es de 73.163.444 de 5,30 euros de valor nominal cada una distribuidas entre 109 accionistas.

El pasado 19 de julio de 2021 se ha registrado una ampliación de capital, aprobada en junta de accionistas. Dicha ampliación de capital ha supuesto un incremento en el patrimonio de 17.677 miles de euros distribuidos en capital (7.096 miles de euros) y prima de emisión (10.581 miles de euros).

En la reunión celebrada el 29 de septiembre de 2021, estando presentes los consejeros nombrados a propuesta de los accionistas se aprobó realizar el reparto de reservas de libre disposición con cargo a la prima de emisión por importe de 9.947 miles de euros.

En la junta de accionistas del pasado celebrada el 15 de diciembre de 2021 se aprueba el reparto a accionistas de reservas de libre disposición (prima de emisión) por importe de 6.561. miles de euros, así como la ampliación de capital por compensación de créditos mediante la emisión de 261.277 acciones de 5,30 y 7,74 Euros por acción de valor nominal y prima de emisión respectivamente, por un total de 3.048 miles de euros a suscribir por la sociedad gestora. Dichos créditos se corresponden con la comisión por la consecución de objetivos según lo recogido en el contrato de gestión entre la sociedad y su sociedad gestora.

El patrimonio asciende a 883.785 miles de euros al 31 de diciembre de 2021, frente a 863.600 miles de euros al 30 de junio de 2021. La variación positiva de 20.185 miles de euros se produce fundamentalmente, por las aportaciones de los accionistas y por las variaciones de valor de la cartera de inversión inmobiliaria por las tasaciones realizadas, compensado parcialmente por las retribuciones a accionistas efectuadas.

Durante el segundo semestre de 2021 el valor liquidativo ha variado en 0,23 euros/acción sin considerar el efecto de las aportaciones y retribuciones a accionistas. La rentabilidad durante el periodo ha sido 1,94 %.

En relación con la comisión de gestión:

- La comisión gestión disminuye respecto a periodos anteriores debido a el ajuste a la baja en la comisión por consecución de objetivos.

- El ratio total de gastos se mantiene en línea con respecto a periodos anteriores.

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

- En lo que se refiere al estado de variación patrimonial, la variación positiva que ha tenido lugar en el periodo actual se origina principalmente por los epígrafes: Rendimientos de gestión- Alquileres, Rendimientos de gestión - Variaciones en el valor de los inmuebles y otros rendimientos derivados de inversiones inmobiliarias y Gastos repercutidos Otros gastos por servicios exteriores, que han supuesto fluctuaciones de 3,24 %, 1,28 % y - 1,07 % sobre el patrimonio medio, respectivamente.

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

d. 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.

Proyecto Butarque (Sep-21): consistente en la compra modalidad llave en mano por 19 millones de euros de una promoción residencial destinada a la explotación en alquiler a través de Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada (Unipersonal), sociedad participada por Lazora al 100%. El activo, promovido por Asentis, se encuentra localizado en el distrito de Villaverde (Madrid), y cuenta con 108 unidades, sobre una superficie construida con comunes conjunta de 8.141m2 sobre rasante. Se estima que la recepción de los edificios se produzca en el tercer trimestre de 2023.

Proyecto Hércules (Oct-21): consistente en la compra modalidad llave en mano por 63 millones de euros de una promoción residencial destinada a la explotación en alquiler que ha sido adquirida por Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada (Unipersonal). El activo, promovido por ASG Homes, se encuentra localizado en el distrito de Sevilla Este (Sevilla), y cuenta con 430 unidades, sobre una superficie construida con comunes conjunta de 35.316m2 sobre rasante. Se estima que la recepción de los edificios se produzca en el primer trimestre de 2024.

Proyecto Vanilla (Dic-21): consistente en la compra modalidad llave en mano por 51 millones de euros de una promoción residencial destinada a la explotación en alquiler que ha sido adquirida por Lazora Real Estate, S.L.U, sociedad participada por Lazora al 100% y que fue adquirida el 15 de octubre de 2021. El activo, promovido por Emerige, se encuentra localizado en Valdemoro (Madrid) y cuenta con 250 unidades, sobre una superficie construida con comunes conjunta de 23.381m2 sobre rasante. Se estima que la recepción de los edificios se produzca en el tercer trimestre de 2024.

b. Operativa de préstamo de valores.

N/A

c. Operativa en derivados y adquisición temporal de activos.

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés derivado del endeudamiento que mantiene con determinadas entidades financieras. La variación de valor de los derivados de cobertura durante el segundo semestre de 2021 ha ascendido a 1.606 miles de euros.

Las condiciones de determinados derivados de cobertura requieren que la Sociedad realice depósitos para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones al vencimiento de los mismos, tal y como establece la normativa EMIR que le es de aplicación. El importe depositado como colateral de los derivados asciende a 4.270 miles de euros al 31 de diciembre de 2021.

d. Otra información sobre inversiones.

N/A

3. EVOLUCIÓN DEL OBJETIVO CONCRETO DE RENTABILIDAD.

N/A

4.

5. 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.

6. EJERCICIO DERECHOS POLÍTICOS.

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

7. INFORMACIÓN Y ADVERTENCIAS CNMV.

N/A

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

N/A

9. COSTES DERIVADOS DEL SERVICIO DE ANÁLISIS.

N/A

10. COMPARTIMENTOS DE PROPOSITO ESPECIAL (SIDE POCKETS).

N/A

11. PERSPECTIVAS DE MERCADO Y ACTUACIÓN PREVISIBLE DEL FONDO.

Se espera que la tendencia de compra continúe ralentizándose hasta estabilizarse por su relación con la capacidad de ahorro adquirida durante el confinamiento. Con el aumento de la movilidad y la relajación de restricciones esta tasa de ahorro se ha ido reduciendo y los gastos se han ido estabilizando. Además, se espera que el build to rent continúe creciendo, especialmente en las grandes capitales donde se encuentran la mayoría de los activos de la cartera. Finalmente, se espera que la buena tendencia de revalorización de la vivienda de alquiler continúe y se estabilice. En el futuro próximo las líneas básicas de actuación de la Sociedad serán:

Continuar desarrollando una efectiva política de gestión de explotación en los aspectos básicos de comercialización, fidelización de los inquilinos, control de costes, invertir en mejoras para incrementar la eficiencia energética, mantenimiento y mejora de activos tanto en zonas comunes como privativas, cobro de rentas y gestión financiera; excelencia operativa y reposicionamiento del porfolio

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

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	31-03-2022	6.852	0,78	6.715	0,78	87,27
00002 - GRANADILLA DE ABONA	STA. CRUZ TENERIFE	03-03-2005	30-09-2022	3.177	0,36	2.925	0,34	77,50
00003 - TAMARACEITE	LAS PALMAS	03-03-2005	28-02-2022	3.040	0,34	3.006	0,35	83,87
00004 - HUELVA R6	HUELVA	29-03-2005	28-02-2022	6.928	0,78	6.822	0,79	85,56
00005 - HUELVA R1	HUELVA	29-03-2005	28-02-2022	4.234	0,48	4.111	0,48	87,50
00006 - ALCOBENDAS I - FEDERICA MONTSE	MADRID	06-05-2005	31-12-2022	13.417	1,52	13.064	1,51	77,05
00007 - ROBLEDILLO DE LA JARA	MADRID	29-06-2005	01-01-1900	0	0,00	199	0,02	0,00
00008 - BENISAUDET	ALICANTE	05-07-2005	30-04-2022	7.570	0,86	7.570	0,88	98,15
00009 - TORREJON DE ARDOZ	MADRID	08-11-2005	31-08-2022	19.312	2,19	18.755	2,17	89,91

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00010 - ALCOBENDAS II - FUENTE LUCHA	MADRID	18-11-2005	31-12-2022	16.849	1,91	16.382	1,90	96,05
00011 - VILLALBA	MADRID	01-12-2005	31-10-2022	7.304	0,83	6.919	0,80	91,53
00014 - MOSTOLES I - LOTE 7	MADRID	26-03-2006	31-10-2022	19.170	2,17	19.056	2,21	89,52
00015 - MOSTOLES II - LOTE 1	MADRID	26-04-2006	31-10-2022	11.643	1,32	11.520	1,33	90,79
00016 - LEON	LEON	21-07-2006	31-10-2022	15.315	1,73	14.693	1,70	96,50
00018 - RIO SECO II - JAUME I	CASTELLON	03-12-2007	31-07-2022	8.763	0,99	8.749	1,01	95,24
00019 - PAVONES I - LAPONIA 13-17	MADRID	21-04-2008	31-01-2022	24.321	2,75	25.232	2,92	91,59
00020 - SANCHINARRO I	MADRID	29-05-2008	31-03-2022	32.510	3,68	32.510	3,76	90,91
00021 - RIVAS I	MADRID	01-01-2009	30-09-2022	8.591	0,97	8.608	1,00	95,00
00022 - PARLA I	MADRID	01-01-2009	31-05-2022	11.185	1,27	11.185	1,30	90,00
00023 - PATERNA I - MAS DEL ROSARI	VALENCIA	01-01-2009	30-04-2022	7.809	0,88	7.809	0,90	96,88
00024 - RIO SECO I - R5	CASTELLON	01-01-2009	31-03-2022	6.433	0,73	6.433	0,74	98,33
00025 - BENICALAP	VALENCIA	01-01-2009	28-02-2022	18.245	2,06	18.245	2,11	97,06
00026 - RIO SECO III - R13	CASTELLON	01-01-2009	30-11-2022	6.377	0,72	6.368	0,74	92,31
00027 - PEDRO CABANES	VALENCIA	01-01-2009	30-04-2022	6.974	0,79	6.974	0,81	100,00
00028 - PATERNA II - MAS DEL ROSARI T-	VALENCIA	01-01-2009	31-10-2022	11.092	1,26	11.155	1,29	98,90
00029 - MONTECARMELO I - MONAST. DEL P	MADRID	01-01-2011	31-01-2022	15.892	1,80	22.316	2,58	68,09
00030 - SOTO DE HENARES - PC. M5.1-M5.	MADRID	01-01-2011	31-01-2022	16.666	1,89	16.759	1,94	93,33
00031 - MOSTOLES - PAU 4 - L1	MADRID	01-01-2011	31-07-2022	13.449	1,52	13.482	1,56	92,55
00033 - RIVAS III - 116 - GLORIA FUERT	MADRID	01-01-2011	30-09-2022	16.977	1,92	16.470	1,91	92,24
00034 - RIVAS II - 80 - MANUEL AZAÑA	MADRID	01-01-2011	30-09-2022	12.331	1,40	12.295	1,42	87,32
00035 - LEGANES - TORREJON	MADRID	01-01-2011	31-03-2022	8.046	0,91	8.046	0,93	100,00
00037 - ARROYO DE LA ENCOMIENDA	VALLADOLID	01-01-2011	31-01-2022	16.293	1,84	15.978	1,85	95,00
00038 - VALDEBERNARDO - PENDULO 1	MADRID	01-01-2011	31-10-2022	28.272	3,20	28.286	3,28	87,79
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	28-02-2022	19.621	2,22	19.155	2,22	92,68
00040 - CADIZ	CADIZ	01-01-2011	31-03-2022	7.432	0,84	7.432	0,86	95,71
00041 - MORERAS - VALENCIA	VALENCIA	01-01-2011	30-06-2022	6.230	0,70	6.230	0,72	97,06
00042 - MISLATA	VALENCIA	01-01-2011	31-08-2022	7.520	0,85	8.763	1,01	92,54
00043 - SOTO DE HENARES P-50	MADRID	01-01-2011	31-08-2022	7.894	0,89	7.726	0,89	92,00
00044 - SOTO DE HENARES P-60	MADRID	01-01-2011	31-08-2022	9.453	1,07	9.133	1,06	91,67
00045 - PARLA III - PARQUE LIDON,AV.LO	MADRID	01-01-2011	31-05-2022	7.541	0,85	7.541	0,87	88,89
00046 - LEGANES - LA FORTUNA	MADRID	01-01-2011	31-08-2022	12.788	1,45	12.633	1,46	94,05
00048 - SAN SEBASTIAN DE LOS REYES-DEH	MADRID	01-01-2011	31-03-2022	19.881	2,25	21.508	2,49	72,29
00049 - SAN VICENTE DEL RASPEIG	ALICANTE	01-01-2011	31-07-2022	12.892	1,46	12.611	1,46	98,41
00050 - SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	01-01-2011	31-03-2022	10.865	1,23	10.865	1,26	91,23
00051 - ALCALA DE GUADAIRA	SEVILLA	01-01-2011	28-02-2022	12.101	1,37	11.948	1,38	94,05
00052 - VALDESPARTERAS	ZARAGOZA	01-01-2011	31-01-2022	24.651	2,79	24.651	2,85	97,50
00053 - MAIRENA DE ALJARAFE	SEVILLA	01-01-2011	28-02-2022	7.036	0,80	7.036	0,81	94,37
00055 - ALFONS COMIN, 11-12	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2022	10.215	1,16	10.215	1,18	93,94
00056 - CARABANCHEL I	MADRID	01-01-2011	30-04-2022	13.543	1,53	13.543	1,57	86,25
00057 - PAVONES II - EBA 26	MADRID	01-01-2011	31-07-2022	7.234	0,82	7.107	0,82	96,67
00058 - SANCHINARRO II	MADRID	01-01-2011	30-06-2022	72.125	8,16	72.125	8,35	88,00
00059 - VALLECAS I	MADRID	01-01-2011	30-04-2022	40.747	4,61	40.747	4,72	90,00
00061 - CARABANCHEL II	MADRID	01-01-2011	31-07-2022	8.172	0,92	7.291	0,84	93,33
00062 - VALLECAS II	MADRID	01-01-2011	30-09-2022	12.438	1,41	12.090	1,40	91,40
00063 - VERONA	MADRID	01-01-2011	31-12-2022	40.181	4,55	40.004	4,63	88,77
00066 - CASTELLON SENSAL	CASTELLON	01-01-2012	31-01-2022	20.680	2,34	20.576	2,38	95,12
00073 - EL CAÑAVERAL II PLATINIUM	MADRID	12-12-2018	31-12-2022	43.094	4,88	43.094	4,99	89,55
00074 - BARCELONA IV-SITGES	BARCELONA	19-12-2018	30-11-2022	12.312	1,39	12.336	1,43	82,76
00075 - BARCELONA V-RIPOLLES	BARCELONA	19-12-2018	30-11-2022	4.176	0,47	4.241	0,49	100,00
00076 - GUADALAJARA-MAYOR	GUADALAJARA	19-12-2018	30-11-2022	550	0,06	563	0,07	80,00

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00077 - LA RIOJA-LARDERO	LA RIOJA	19-12-2018	30-11-2022	5.895	0,67	5.654	0,65	77,38
00078 - PINTO II-ENRIQUE GRANADOS	MADRID	19-12-2018	30-09-2022	32.063	3,63	32.051	3,71	91,28
00079 - VALLECAS III-CORRAL DE ALMAGUER	MADRID	19-12-2018	30-09-2022	15.232	1,72	14.684	1,70	88,71
00080 - VALENCIA-ABEN AL ABBAR	VALENCIA	30-05-2019	28-02-2022	11.299	1,28	11.299	1,31	84,06
00081 - VALLECAS IV - ALAMEDA DEL VALLE	MADRID	17-07-2019	31-05-2022	28.948	3,28	28.948	3,35	88,79
00082 - BARCELONA VII - BADALONA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2022	37.833	4,28	37.833	4,38	99,08
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2022	7.461	0,84	7.461	0,86	80,00
00084 - MADRID - FARMACIA	MADRID	17-07-2019	30-06-2022	4.589	0,52	4.589	0,53	90,91
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2022	2.259	0,26	2.259	0,26	85,71
00086 - BARCELONA VI - GRANOLLERS	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2022	4.586	0,52	4.586	0,53	97,14
00087 - BARCELONA X - L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2022	3.932	0,44	3.932	0,46	94,44
00088 - MADRID - LAVAPIES	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2022	4.723	0,53	4.723	0,55	94,74
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	MADRID	17-07-2019	30-04-2022	26.193	2,96	26.193	3,03	96,67
00090 - SABADELL I - POLINYA	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2022	4.798	0,54	4.798	0,56	74,19
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	31-08-2022	7.536	0,85	7.411	0,86	83,78
00092 - SABADELL II - TURULL	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2022	2.938	0,33	2.938	0,34	84,62
00093 - MADRID - VIA LIMITE I	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2022	5.212	0,59	5.212	0,60	81,25
00094 - BARCELONA XII - ZURBANO	BARCELONA	23-04-2020	31-08-2022	6.918	0,78	6.899	0,80	94,12
00095 - MADRID - VIA LIMITE II	MADRID	17-07-2019	31-05-2022	5.094	0,58	5.094	0,59	73,33
00098 - EL CAÑAVERAL II MILLENIUM	MADRID	12-12-2018	31-12-2022	32.705	3,70	32.706	3,79	70,91
TOTAL VIVIENDAS				1.106.623	125,22	1.109.071	128,38	
00002 - GRANADILLA DE ABONA	STA. CRUZ TENERIFE	03-03-2005	30-09-2022	25	0,00	29	0,00	0,00
00003 - TAMARACEITE	LAS PALMAS	03-03-2005	28-02-2022	225	0,03	222	0,03	12,50
00009 - TORREJON DE ARDOZ	MADRID	08-11-2005	31-08-2022	333	0,04	295	0,03	2,94
00010 - ALCOBENDAS II - FUENTE LUCHA	MADRID	18-11-2005	31-12-2022	128	0,01	129	0,01	11,11
00011 - VILLALBA	MADRID	01-12-2005	31-10-2022	444	0,05	450	0,05	14,29
00014 - MOSTOLES I - LOTE 7	MADRID	26-03-2006	31-10-2022	118	0,01	121	0,01	0,00
00016 - LEON	LEON	21-07-2006	31-10-2022	33	0,00	24	0,00	50,00
00018 - RIO SECO II - JAUME I	CASTELLON	03-12-2007	31-07-2022	560	0,06	568	0,07	85,94
00019 - PAVONES I - LAPONIA 13-17	MADRID	21-04-2008	31-01-2022	60	0,01	60	0,01	25,00
00020 - SANCHINARRO I	MADRID	29-05-2008	31-03-2022	1.397	0,16	1.397	0,16	89,33
00021 - RIVAS I	MADRID	01-01-2009	30-09-2022	144	0,02	142	0,02	71,43
00023 - PATERNA I - MAS DEL ROSARI	VALENCIA	01-01-2009	30-04-2022	283	0,03	283	0,03	81,48
00025 - BENICALAP	VALENCIA	01-01-2009	28-02-2022	936	0,11	936	0,11	60,61
00026 - RIO SECO III - R13	CASTELLON	01-01-2009	30-11-2022	139	0,02	142	0,02	23,08
00028 - PATERNA II - MAS DEL ROSARI T-	VALENCIA	01-01-2009	31-10-2022	471	0,05	485	0,06	97,73
00029 - MONTECARMELO I - MONAST. DEL P	MADRID	01-01-2011	31-01-2022	725	0,08	742	0,09	17,78
00030 - SOTO DE HENARES - PC. M5.1-M5.	MADRID	01-01-2011	31-01-2022	428	0,05	399	0,05	0,00
00031 - MOSTOLES - PAU 4 - L1	MADRID	01-01-2011	31-07-2022	94	0,01	98	0,01	25,00
00035 - LEGANES - TORREJON	MADRID	01-01-2011	31-03-2022	359	0,04	359	0,04	3,85
00036 - TORRELODONES CUDILLERO 4	MADRID	01-01-2011	31-05-2022	116	0,01	115	0,01	0,00
00037 - ARROYO DE LA ENCOMIENDA	VALLADOLID	01-01-2011	31-01-2022	499	0,06	550	0,06	0,00
00038 - VALDEBERNARDO - PENDULO 1	MADRID	01-01-2011	31-10-2022	30	0,00	31	0,00	50,00
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	28-02-2022	460	0,05	463	0,05	11,76
00041 - MORERAS - VALENCIA	VALENCIA	01-01-2011	30-06-2022	266	0,03	266	0,03	46,15
00042 - MISLATA	VALENCIA	01-01-2011	31-08-2022	86	0,01	84	0,01	0,00
00043 - SOTO DE HENARES P-50	MADRID	01-01-2011	31-08-2022	80	0,01	78	0,01	0,00
00044 - SOTO DE HENARES P-60	MADRID	01-01-2011	31-08-2022	95	0,01	90	0,01	0,00
00045 - PARLA III - PARQUE LIDON,AV.LO	MADRID	01-01-2011	31-05-2022	171	0,02	171	0,02	0,00
00046 - LEGANES - LA FORTUNA	MADRID	01-01-2011	31-08-2022	540	0,06	531	0,06	1,89

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00048 - SAN SEBASTIAN DE LOS REYES-DEH	MADRID	01-01-2011	31-03-2022	1.307	0,15	1.238	0,14	3,49
00049 - SAN VICENTE DEL RASPEIG	ALICANTE	01-01-2011	31-07-2022	430	0,05	453	0,05	13,73
00050 - SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	01-01-2011	31-03-2022	361	0,04	361	0,04	80,95
00053 - MAIRENA DE ALJARAFE	SEVILLA	01-01-2011	28-02-2022	79	0,01	79	0,01	0,00
00055 - ALFONS COMIN, 11-12	BARCELONA	01-01-2011	31-01-2022	1.654	0,19	1.557	0,18	44,14
00066 - CASTELLON SENSAL	CASTELLON	01-01-2012	31-01-2022	319	0,04	325	0,04	40,91
00074 - BARCELONA IV-SITGES	BARCELONA	19-12-2018	30-11-2022	945	0,11	972	0,11	63,27
00077 - LA RIOJA-LARDERO	LA RIOJA	19-12-2018	30-11-2022	714	0,08	713	0,08	52,04
00079 - VALLECAS III-CORRAL DE ALMAGUER	MADRID	19-12-2018	30-09-2022	2.129	0,24	2.267	0,26	73,25
00080 - VALENCIA-ABEN AL ABBAR	VALENCIA	30-05-2019	28-02-2022	1.461	0,17	1.461	0,17	71,70
00081 - VALLECAS IV - ALAMEDA DEL VALLE	MADRID	17-07-2019	31-05-2022	1.277	0,14	1.277	0,15	81,31
00082 - BARCELONA VII - BADALONA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2022	4.550	0,51	4.550	0,53	61,95
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2022	437	0,05	437	0,05	72,50
00084 - MADRID - FARMACIA	MADRID	17-07-2019	30-06-2022	529	0,06	529	0,06	66,67
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2022	539	0,06	539	0,06	36,36
00086 - BARCELONA VI - GRANOLLERS	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2022	371	0,04	371	0,04	97,06
00087 - BARCELONA X - L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2022	307	0,03	307	0,04	75,00
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	MADRID	17-07-2019	30-04-2022	1.702	0,19	1.702	0,20	93,33
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	31-08-2022	680	0,08	780	0,09	67,80
00093 - MADRID - VIA LIMITE I	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2022	96	0,01	96	0,01	0,00
00094 - BARCELONA XII - ZURBANO	BARCELONA	23-04-2020	31-08-2022	633	0,07	704	0,08	94,29
00095 - MADRID - VIA LIMITE II	MADRID	17-07-2019	31-05-2022	115	0,01	115	0,01	0,00
00098 - EL CAÑAVERAL II MILLENIUM	MADRID	12-12-2018	31-12-2022	377	0,04	368	0,04	0,00
TOTAL APARCAMIENTOS				30.257	3,41	30.461	3,50	
00074 - BARCELONA IV-SITGES	BARCELONA	19-12-2018	30-11-2022	1.098	0,12	1.080	0,13	50,00
TOTAL OFICINAS				1.098	0,12	1.080	0,13	
00002 - GRANADILLA DE ABONA	STA. CRUZ TENERIFE	03-03-2005	30-09-2022	175	0,02	179	0,02	0,00
00003 - TAMARACEITE	LAS PALMAS	03-03-2005	28-02-2022	933	0,11	934	0,11	20,00
00005 - HUELVA R1	HUELVA	29-03-2005	28-02-2022	304	0,03	317	0,04	0,00
00008 - BENISAUDET	ALICANTE	05-07-2005	30-04-2022	997	0,11	997	0,12	0,00
00009 - TORREJON DE ARDOZ	MADRID	08-11-2005	31-08-2022	1.441	0,16	1.583	0,18	0,00
00012 - ARANJUEZ	MADRID	18-12-2005	30-04-2022	212	0,02	210	0,02	0,00
00014 - MOSTOLES I - LOTE 7	MADRID	26-03-2006	31-10-2022	678	0,08	694	0,08	33,33
00019 - PAVONES I - LAPONIA 13-17	MADRID	21-04-2008	31-01-2022	382	0,04	382	0,04	0,00
00030 - SOTO DE HENARES - PC. M5.1-M5.	MADRID	01-01-2011	31-01-2022	1.349	0,15	1.386	0,16	0,00
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	28-02-2022	1.063	0,12	1.128	0,13	0,00
00043 - SOTO DE HENARES P-50	MADRID	01-01-2011	31-08-2022	379	0,04	426	0,05	0,00
00044 - SOTO DE HENARES P-60	MADRID	01-01-2011	31-08-2022	1.012	0,11	972	0,11	0,00
00050 - SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	01-01-2011	31-03-2022	119	0,01	119	0,01	0,00
00053 - MAIRENA DE ALJARAFE	SEVILLA	01-01-2011	28-02-2022	336	0,04	336	0,04	0,00
00076 - GUADALAJARA-MAYOR	GUADALAJARA	19-12-2018	30-11-2022	217	0,02	221	0,03	100,00
00082 - BARCELONA VII - BADALONA	BARCELONA	17-07-2019	31-05-2022	1.428	0,16	1.428	0,17	37,50
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	MADRID	17-07-2019	30-06-2022	519	0,06	519	0,06	100,00
00084 - MADRID - FARMACIA	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2022	396	0,04	396	0,05	100,00
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2022	442	0,05	442	0,05	100,00
00088 - MADRID - LAVAPIES	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2022	870	0,10	870	0,10	100,00
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	MADRID	17-07-2019	30-04-2022	1.932	0,22	1.934	0,22	66,67
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	31-08-2022	250	0,03	250	0,03	33,33
00094 - BARCELONA XII - ZURBANO	BARCELONA	23-04-2020	31-08-2022	623	0,07	596	0,07	25,00

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
00098 - EL CAÑAVERAL II MILLENIUM	MADRID	12-12-2018	31-12-2022	226	0,03	226	0,03	0,00
TOTAL LOCALES COMERCIALES				16.283	1,82	16.545	1,92	
00006 - ALCOBENDAS I - FEDERICA MONTSE	MADRID	06-05-2005	31-12-2022	10	0,00	10	0,00	33,33
00039 - ALCORCON - ESTOCOLMO 122	MADRID	01-01-2011	28-02-2022	49	0,01	43	0,00	50,00
00042 - MISLATA	VALENCIA	01-01-2011	31-08-2022	113	0,01	124	0,01	92,06
00066 - CASTELLON SENSAL	CASTELLON	01-01-2012	31-01-2022	620	0,07	606	0,07	94,29
00077 - LA RIOJA-LARDERO	LA RIOJA	19-12-2018	30-11-2022	9	0,00	10	0,00	33,33
00080 - VALENCIA-ABEN AL ABBAR	VALENCIA	30-05-2019	28-02-2022	51	0,01	51	0,01	0,00
00083 - SABADELL III - ESPIRALL	BARCELONA	17-07-2019	30-06-2022	85	0,01	85	0,01	58,06
00085 - BARCELONA XI - GARCILASO	BARCELONA	23-04-2020	30-04-2022	28	0,00	28	0,00	66,67
00089 - BARCELONA IX - PAU VILA	MADRID	17-07-2019	30-04-2022	376	0,04	376	0,04	66,67
00091 - BARCELONA VIII - TERRASA	BARCELONA	17-07-2019	31-08-2022	63	0,01	73	0,01	77,78
TOTAL OTROS				1.404	0,16	1.406	0,15	
TOTAL INMUEBLES RADICADOS EN ESPAÑA				1.155.665	130,73	1.158.563	134,08	
TOTAL INMUEBLES FINALIZADOS EN PROPIEDAD				1.155.665	130,73	1.158.563	134,08	

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 2021 ha sido de 7.089.150 euros, de los cuales 3.3356.816 euros en concepto de retribución fija y 3.732.334 euros en concepto de retribución variable (1.745.000 euros de retribución variable anual y 1.987.334 euros de retribución variable diferida). El número de empleados de la Sociedad gestora que durante el ejercicio 2021 percibieron remuneración (fija y/o variable) asciende a 57 personas. A 31 de diciembre de 2021, el número de empleados de la Sociedad gestora es de 46 personas.

El importe total de las remuneraciones de los empleados (6) que durante el ejercicio 2021 hayan tenido una incidencia en el perfil de riesgo de las SII gestionadas asciende a 1.818.812 euros (que incluyen 649.093 euros de retribución fija, 516.875 euros de retribución variable anual y 652.844 euros de retribución variable diferida).

Los altos cargos, que en el caso de la Sociedad gestora coinciden con los miembros del Consejo de Administración, a 31 de diciembre de 2021, han percibido 80.200 euros por su condición de consejeros.

En el ejercicio 2019 la Sociedad aprobó una Política de Remuneraciones, que se actualizó en el mes de junio de 2021, 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.

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, 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