

Documento de Datos Fundamentales

Finalidad

Este documento le proporciona información fundamental que debe conocer sobre este producto de inversión. No se trata de material comercial. Es una información exigida por ley para ayudarle a comprender la naturaleza, los riesgos, los costes y los beneficios y pérdidas potenciales de este producto y para ayudarle a compararlo con otros productos.

Producto

Nombre del producto: NESTAR RESIDENCIAL SII, S.A.

ISIN: ES0109562001 **Nombre del productor:** AZORA GESTION, SGIIC, S.A.U.

Para más información llame al +34 913106370 <https://www.azora.com/es/>

CNMV es responsable de la supervisión de AZORA GESTION, SGIIC, S.A.U. en relación con este documento.

Este PRIIP está autorizado en España.

AZORA GESTION, SGIIC, S.A.U. está autorizada en España y está regulada por CNMV.

Fecha de elaboración del documento de datos fundamentales: 31/12/2025

Está a punto de adquirir un producto que no es sencillo y puede ser difícil de comprender.

¿Qué es este producto?

Tipo: SII, Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Plazo: La sociedad tiene una duración ilimitada. No obstante, el plazo de inversión recomendado es de 10 años.

Objetivos: Invertir, al menos, el 80% del promedio anual de saldos mensuales de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana para su explotación en arrendamiento (finalizados, incluyendo inversiones en sociedades con los límites y requisitos establecidos en la normativa; en fase de construcción; opciones de compra y compromisos; derechos reales sobre los inmuebles que le permita cumplir su objetivo de ser arrendados y, concesiones administrativas que permitan el arrendamiento de los inmuebles). 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.

Tipos de inmuebles: Viviendas, Locales comerciales y Plazas de garaje, así como otros activos inmobiliarios accesorios, susceptibles de ser acogidos a cualquier tipo de régimen de protección pública o régimen asimilable. Residencias de estudiantes en régimen de concesión. El ámbito geográfico de actuación de la Sociedad se extiende a todo el territorio nacional, con posibilidad de adquirir inmuebles fuera del territorio nacional previo acuerdo del Consejo de Administración.

Programa y calendario de inversión de los recursos: El plan de negocio inicial de la Sociedad se ha elaborado sobre la base de un periodo de 14 años a contar desde el día 7 de septiembre de 2018, durante el cual los activos existentes en cartera estarán en explotación o en desinversión. En los dos primeros años del mencionado periodo (ampliable en un año adicional) está previsto que la Sociedad comprometa nuevas inversiones en activos que cumplan los criterios de inversión antes citados. Con carácter general, los activos estarán en explotación durante 10 años, a partir de los cuales se iniciará el periodo de desinversión de los mismos con una duración inicialmente prevista de 4 años. Puede consultar más detalles en relación a los periodos de inversión y las inversiones subyacentes en el folleto del producto.

En relación con los riesgos de sostenibilidad a los que se refiere el Reglamento sobre la divulgación de información de sostenibilidad (i) el proceso de inversión tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad y está basado en análisis de terceros (ver Política ASG en www.azora.es); (ii) las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden ocasionar una disminución del precio futuro de los activos y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo de la participación; (iii) la Gestora no tiene en cuenta, actualmente, las posibles incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad, si bien está en proceso de formalización de políticas de diligencia debida en relación con dichas potenciales incidencias adversas; y (iv) la Gestora toma en consideración los aspectos de sostenibilidad en su Política de Remuneraciones (ver Política en www.azora.es).

La caja operativa generada podrá distribuirse por cualquiera de los medios legalmente aceptados.

El depositario de la sociedad es: BNP PARIBAS S.A., SUCURSAL EN ESPAÑA.

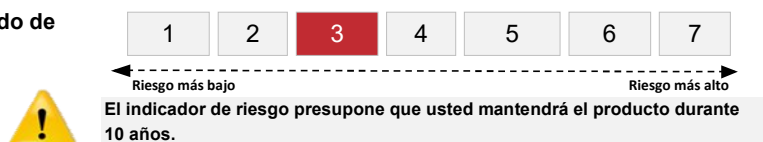
Puede consultar el folleto de la sociedad en <https://www.cnmv.es/Portal/Consultas/iic/sociedad/iic?nif=A83787382>.

Puede consultar los valores liquidativos en <https://www.azora.com/es/corporate-governance/>.

Inversor minorista al que va dirigido: Esta sociedad va dirigida a Inversores que no prevén retirar su dinero en un plazo inferior a 10 años y con una tolerancia al riesgo acorde al nivel de riesgo indicado como Indicador Resumido de Riesgo.

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador Resumido de Riesgo (IRR)



El indicador resumido de riesgo es una guía del nivel de riesgo de este producto en comparación con otros productos.

Muestra las probabilidades de que el producto pierda dinero debido a la evolución de los mercados o porque no podamos pagarle.

Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo 3 en una escala de 7, en la que 3 significa un riesgo medio bajo.

Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como media baja y la probabilidad de que una mala conjuntura de mercado influya en la capacidad de pagarle como muy improbable.

Este producto no incluye protección alguna contra la evolución futura del mercado, por lo que podría perder parte o la totalidad de su inversión.

Si no se le puede pagar lo que se le debe, podría perder toda su inversión.

Antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben de tenerse en cuenta los siguientes riesgos, entre otros que pueden consultar en el Folleto, que podrían afectar negativamente al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad: (i) Ilquidez de los activos en cartera, (ii) Concentración de la actividad en determinados tipos de activos y zonas geográficas y (iii) Reducción del valor de mercado de los activos y de estimación inexacta del valor futuro de venta.

Escenarios de rentabilidad

Lo que obtenga de este producto dependerá de la evolución futura del mercado, la cual es incierta y no puede predecirse con exactitud.

Los escenarios desfavorable, moderado y favorable que se muestran son ilustraciones basadas en la rentabilidad más baja, media y más alta del producto durante los últimos 15 años. Los mercados podrían evolucionar de manera muy distinta en el futuro.

Periodo de Mantenimiento Recomendado: 10 años
Ejemplo de inversión: 10,000 EUR

Escenarios		En caso de salida después de 1 año	En caso de salida después de 5 años	En caso de salida después de 10 años
Escenario mínimo	No hay un rendimiento mínimo garantizado. Podría perder parte o la totalidad de su inversión.			
Escenario de tensión	Lo que podría recibir tras deducir los costes	8,840 EUR	9,460 EUR	9,230 EUR
	Rendimiento medio cada año	-11.60%	-1.10%	-0.80%
Escenario desfavorable	Lo que podría recibir tras deducir los costes	8,840 EUR	10,500 EUR	12,210 EUR
	Rendimiento medio cada año	-11.60%	0.98%	2.02%
Escenario moderado	Lo que podría recibir tras deducir los costes	10,290 EUR	11,860 EUR	13,930 EUR
	Rendimiento medio cada año	2.90%	3.47%	3.37%
Escenario favorable	Lo que podría recibir tras deducir los costes	12,320 EUR	13,390 EUR	14,780 EUR
	Rendimiento medio cada año	23.20%	6.01%	3.98%

Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto propiamente dicho, pero es posible que no se incluyan todos los costes que usted deba pagar a su asesor o distribuidor. Las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad que reciba.

Los escenarios desfavorable, moderado y favorable se produjeron para una inversión de 10,000 EUR entre [ene 2018 - dic 2025], [feb 2014 - feb 2024] y [nov 2015 - nov 2025], respectivamente, refiriéndose al índice de referencia entre 2010 y 2018.

El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados.

¿Qué pasa si AZORA GESTION, SGIC, S.A.U. no puede pagar?

Las sociedades de inversión inmobiliaria son instituciones de inversión colectiva ("IIC") configuradas como patrimonios separados con personalidad jurídica, pertenecientes a una pluralidad de inversores. La gestión y representación de esta corresponde a una Sociedad Gestora que, junto con el Depositario, ejerce las facultades establecidas en la normativa aplicable sin ser propietaria de la sociedad de inversión inmobiliaria.

El valor del patrimonio en una sociedad de inversión inmobiliaria, cualquiera que sea su política de inversión, está sujeto a las fluctuaciones de los mercados, pudiendo obtenerse tanto rendimientos positivos como pérdidas.

El cliente puede enfrentarse a pérdidas financieras derivadas de la pérdida del valor de las inversiones realizadas por la sociedad de inversión inmobiliaria, llegando a perder parte o la totalidad del capital invertido en este producto, al no estar garantizado. Además, el producto no está cubierto por ningún sistema de compensación o garantía para los inversores.

¿Cuáles son los costes?

Costes a lo largo del tiempo

Los cuadros muestran los importes que se detraen de su inversión para cubrir diferentes tipos de costes. Estos importes dependen de cuánto invierte, de cuánto tiempo mantiene el producto y de los resultados del producto. Los importes indicados aquí ilustran un ejemplo de inversión de una determinada cuantía durante diferentes periodos de inversión posibles.

Hemos partido de los siguientes supuestos:

- El primer año recuperaría usted el importe invertido (rendimiento anual del 0%). En relación con los demás periodos de mantenimiento, hemos supuesto que el producto evoluciona tal como muestra el escenario moderado.
- Se invierten 10,000 EUR.

	En caso de salida después de 1 año	En caso de salida después de 5 años	En caso de salida después de 10 años
Costes totales	80 EUR	464 EUR	1114 EUR
Incidencia anual de los costes (*)	0.8%	0.8%	0.8%

(*) Refleja la medida en que los costes reducen su rendimiento cada año a lo largo del periodo de mantenimiento. Por ejemplo, muestra que, en caso de salida al término del periodo de mantenimiento recomendado, el rendimiento medio que se prevé que obtendrá cada año será del 4.17% antes de deducir los costes y del 3.37% después de deducir los costes.

Composición de los costes

Costes únicos de entrada y salida		En caso de salida después de 1 año
Costes de entrada	No cobramos comisión de entrada.	0 EUR
Costes de salida	No cobramos una comisión de salida por este producto.	0 EUR
Costes corrientes (detráidos cada año)		
Comisiones de gestión y otros costes administrativos de funcionamiento	0.54% del valor de su inversión al año. Se trata de una estimación basada en los costes del próximo año.	54 EUR
Costes de operación	0.1% del valor de su inversión al año. Se trata de una estimación basada en los costes que incurrimos al comprar y vender las inversiones subyacentes del producto. El importe real variará en función de la cantidad que compremos y vendamos.	10 EUR
Costes accesorios detráidos en condiciones específicas		
Comisiones de rendimiento y participaciones en cuenta	El importe real variará en función de lo buenos que sean los resultados de su inversión. Se le cobrará un 15% cada 3 años sobre resultados superiores al 7% anual. La estimación de los costes agregados anterior incluye la media de los últimos 5 años.	16 EUR

¿Cuánto tiempo debo mantener la inversión y puedo retirar dinero de manera anticipada?

Periodo de mantenimiento recomendado: 10 años

Existen limitaciones y requisitos para retirar la inversión realizada.

El accionista podrá suscribir y reembolsar sus acciones con el primer valor liquidativo que se calcule con posterioridad a la solicitud de la operación, siempre y cuando se identifique otro accionista interesado en acometer la transacción propuesta. La frecuencia de cálculo del valor liquidativo es mensual. Se entenderá realizada la operación, en el momento en que su importe tome valor en la cuenta de la sociedad.

¿Cómo puedo reclamar?

El Servicio de Atención al Cliente de Azora, cuya dirección es C/ VILLANUEVA 2. C.P.28001, Ciudad Madrid, y el correo electrónico sac@azora.es, tiene la obligación de atender las quejas y reclamaciones presentadas ante él, directa o indirectamente o mediante representación, por todas las personas físicas o jurídicas, españolas y extranjeras, que reúnan la condición de usuario de los servicios financieros prestados por el Grupo Azora, siempre que tales quejas y reclamaciones se refieran a sus intereses y derechos legalmente reconocidos, ya deriven de los contratos, de la normativa de transparencia y protección de la clientela o de las buenas prácticas y usos financieros y, en particular, del principio de equidad.

Se encuentra también a disposición de los clientes el teléfono 913106370 en el que le podrán informar de los requisitos para presentar una reclamación formal. El Servicio de Atención del Cliente dispone de un plazo máximo de dos meses para resolver las quejas y reclamaciones recibidas. Transcurrido este plazo sin recibir una resolución, o si existiese disconformidad con la misma, el reclamante podrá recurrir ante los siguientes Organismos:

Servicio de Atención al Cliente (SAC)

<https://cnmv.es/portal/Consultas/IIC/SGIIC.aspx?nif=A86396470&vista=16&fs=12/01/2023>

Dirección Postal: C/ VILLANUEVA 2 C, ESC. 1, PTA. 1, PUERTA 7 A, 28001 de Madrid.

Correo electrónico: sac@azora.es

Teléfono: 913106370.

Página web: www.azora.es.

Otros datos de interés

La rentabilidad histórica de los últimos 10 años se puede observar en el documento Anexo al Documento de Datos Fundamentales disponible en la siguiente dirección: https://www.azora.com/downloads/nestar_anexo1.pdf

Los cálculos de los escenarios de rentabilidad anteriores se pueden observar en el documento disponible en la siguiente dirección:

https://www.azora.com/downloads/nestar_rentabilidades_anexo2.pdf