



RESULTADOS
CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO
2015

CREANDO PRODUCTOS CORE

Axiare Patrimonio anuncia sus resultados correspondientes al periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2015. Los aspectos más destacados del periodo son:

EXCELENTES RESULTADOS FINANCIEROS

- El EPRA¹ NAV se sitúa en 11,70 EUR, lo cual supone un incremento del +17,2% durante el periodo de doce meses y del +24% desde la OPV.
- Los ingresos brutos por rentas de alquiler ascienden a 35,5 millones de euros, por encima de los 5,9 millones de euros de 2014. Ajustados por las adquisiciones del año, los ingresos por rentas (*like-for-like*²) registraron un incremento interanual del +8,4%.
- Los ingresos brutos por rentas de alquiler de diciembre 2015 anualizados alcanzan 42,5 millones de euros, lo que representa un incremento de un +60% respecto a diciembre 2014.
- El beneficio ajustado según EPRA¹ es de 22,7 millones de EUR, frente a los 4,1 millones de EUR de 2014, y el BPA asciende a 0,40 EUR³ (2014: EUR 0,11).
- Tras la revalorización del año, el beneficio reportado es de 85,3 millones de EUR (2014: 18,9 millones de EUR).
- Se propone el pago de un dividendo ordinario por valor de 3,0 millones de EUR con respecto al ejercicio 2015 (DPA estimado EUR 0,04⁴), duplicando el del ejercicio 2014.

PROSIGUE LA SÓLIDA VALORACIÓN DE LA CARTERA

- El valor de los activos brutos asciende a 858,8 millones de EUR al cierre del ejercicio (31 de diciembre de 2014: 439 millones de EUR).
- La valoración de la cartera sube un +15,3% sobre precio de adquisición y un +11,8% *like-for-like*⁵ desde el 31 de diciembre de 2014.
- La valoración de los proyectos de rehabilitación aumentó un +24,2% *like-for-like*⁵. La valoración de estos proyectos representa actualmente el 11,2% del conjunto de la cartera al cierre del ejercicio.

AMPLIACIÓN DE CAPITAL REALIZADA CON ÉXITO PARA APROVECHAR LAS OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN

- La ampliación de capital, plenamente suscrita, culminó el 9 de junio de 2015 por un importe de 395 millones de euros; para llevarla a cabo, se emitieron acciones ordinarias nuevas de la misma clase y serie, con un valor nominal de 10 EUR y una prima de emisión de 1 EUR cada una.

INTENSA Y DISCIPLINADA ACTIVIDAD DE INVERSIÓN POR UN TOTAL DE 339 MILLONES DE EUR

- El 90% de los fondos procedentes de la ampliación de capital realizada durante el ejercicio 2015 se han invertido a través de 14 adquisiciones.
- El 84% de las inversiones se ha destinado a activos *prime* de oficinas y parques logísticos de zonas consolidadas de Madrid y Barcelona, en línea con la estrategia de la Sociedad.

ACTIVIDAD ARRENDATICIA SÓLIDA, POR ENCIMA DE LA RENTA DE MERCADO ESTIMADA

- Se han suscrito 3 nuevos arrendamientos (33.103 m²) que ya generan ingresos adicionales sustanciales.
- Se renegociaron con éxito el 21% de todos los arrendamientos durante el ejercicio con motivo de rescisiones, renovaciones o re-comercializaciones (113.693 m²).
- La tasa de ocupación fue del 90%, *like-for-like*⁴ (2014: 85%), con incrementos en todos los sectores.

LOS PROYECTOS DE REHABILITACIÓN REGISTRARON FUERTES REVALORIZACIONES POSITIVAS, QUE SE VERÁN INCREMENTADAS EN EL FUTURO

- Culminó el primer proyecto de reacondicionamiento de un activo (35.248 m²) y se obtuvo la certificación BREEAM.
- Avanzan adecuadamente 2 proyectos de rehabilitación de próxima finalización (9.498 m²), ambos en el distrito financiero de Madrid (incluido Manuel de Falla, 7).
- Comprometidos tres proyectos de rehabilitación (37.526 m²), todos de oficinas en Madrid, que permitirán un incremento de renta potencial del 31% por encima del crecimiento de mercado esperado.

UNA SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA QUE PERMITE SEGUIR CRECIENDO

- 39% de ratio de apalancamiento (2014: 15%) "Gross LTV" de la cartera, 2,0% del coste financiero total y 10 años de vencimiento medio ponderado para la cartera.
- Condiciones muy flexibles y un atractivo perfil de vencimiento de la deuda que se adapta a nuestras necesidades.

1) De acuerdo con las directrices de EPRA.

2) En comparación con los mismos inmuebles incluidos en la cartera en diciembre de 2014 y suponiendo que se hubieran arrendado durante todo el ejercicio 2014 a los niveles de renta de diciembre de 2014.

3) Cifra ajustada por ingresos y gastos no recurrentes.

4) Estimación basada en el número de acciones al cierre del ejercicio.

5) En comparación con los mismos inmuebles incluidos en la cartera en diciembre de 2014.

"Me complace enormemente poder presentar unos resultados tan sólidos en nuestro primer ejercicio completo de actividad. La compañía ha demostrado buenos resultados en todos los frentes: en línea con nuestra estrategia de inversión disciplinada, estamos creando una cartera de activos excepcional que nos permite generar retornos para nuestros accionistas; hemos puesto el acento en la gestión diligente de los alquileres con el objetivo de capturar el potencial subyacente de la cartera; estamos realizando obras de remodelación en nuestros activos para mejorar su calidad y rentabilidad; y estamos afianzando un balance de cuentas sólido que nos permita maximizar las múltiples oportunidades que nos ofrece el mercado"

Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Consejero Delegado

Axiare Patrimonio +34 914 319 317

Luis López de Herrera-Oria, Consejero Delegado
Chony Martín Vicente-Mazariegos, Directora Financiera
Carmen Boyero-Klossner, Responsable de Relaciones con los Inversores

Se ha programado una conferencia telefónica dirigida a analistas financieros, inversores y medios de comunicación el 25 de febrero a las 17:00 horas (hora central europea), a la que podrá accederse a través de los siguientes números de teléfono:

España: +34 917 900 869
Reino Unido: +44 (0) 203 147 46 09
Estados Unidos: +1 866 388 19 27

El material de la presentación se compartirá en directo con los participantes a través del siguiente [enlace](#).



1 HIGHLIGHTS.....	5
2 NUESTRO MERCADO.....	10
3 RESULTADOS FINANCIEROS.....	12
3.1. Cuenta de resultados consolidada (NIIF).....	13
3.2. Balance consolidado.....	16
3.3. Flujos de caja consolidados	18
4 NUESTRO NEGOCIO	19
4.1. Gestión de inversiones.....	20
4.2. Cartera a 31 de diciembre de 2015.....	21
4.3. Actividad de arrendamiento.....	30
4.4. Gestión de proyectos de rehabilitación.....	32
4.5. Sostenibilidad.....	39
4.6. Valoración.....	40
5 DATOS EPRA.....	42
5.1 EPRA Earnings.....	43
5.2 EPRA NAV y EPRA NNNAV	44
5.3 EPRA NNNAV	44
5.4 EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY.....	45
5.5 Tasa de disponibilidad EPRA.....	45
6 ESTRUCTURA DEL CAPITAL.....	46
6.1. Fondos propios	47
6.2. Deuda.....	47
7 EVOLUCIÓN DE LA COTIZACIÓN.....	48
8 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE	50
Apéndice 01.....	52

1 |

PRINCIPALES INDICADORES |



Principales indicadores

a 31 de diciembre de 2015



GAV
EUR 859 millones
+15,3% precio adq.



EPRA NAV
€ 11,70 por acción
+17,2% vs dic 14



EPRA Earnings
€ 0,40 por acción
+263% vs dic 14



Renta bruta anualizada
EUR 42,5 millones
+60% YoY



Rentabilidad bruta
6,3% sobre coste
5% EPRA NIY

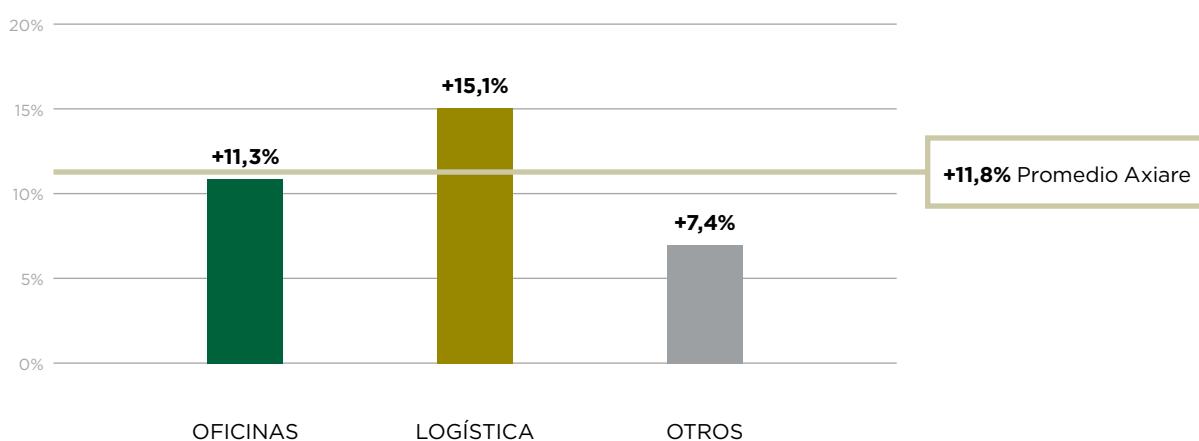


Financiación
39% LTV bruto
2,0% tipo de interés total



EPRA NAV

EUR M.		
Salvo que se especifique		
GAV	31.12.15	31.12.14
Deuda financiera neta	858,800	439,025
EPRA NAV	(12,644)	(63,280)
EPRA NAV por acción (EUR)	835,819	358,476
	11,70	9,98

Like-for-like GAV YoY aumento por segmento**Principales indicadores financieros consolidados (NIIF)**

EUR M.		
Salvo que se especifique		
Ingresos totales	FY15	FY14
Renta bruta	42,336	6,675
Renta neta	35,496	5,877
EBITDA recurrente	30,684	5,184
Resultado EPRA	25,909	3,465
Beneficio neto	22,707	4,131
EPRA BPA (EUR)	85,340	18,851
BPA (EUR)	0,40	0,11
	1,52	0,52

Principales datos de la estructura de capital

	FY15	FY14
Nº de acciones ordinarias, final de periodo	71,458	35,906
Nº medio de acciones ordinarias	56,110	35,948
Patrimonio total	827,242	358,476
GAV	858,800	439,025
Deuda bruta	(332,851)	(67,545)
Deuda neta	(12,644)	(63,280)
LTV bruto	38,8%	15,4%

Detalle de cartera

■ Inversión inmobiliaria⁶

EUR M. Salvo esp.	SBA (m ²)	Precio Adq	Coste Adq	GAV	Renta bruta anual	Renta neta anual	B ^o bruto	EPRA NIY	EPRA "Topped- up" NIY
Oficinas	159,785	463,590	473,543	524,200	24,980	22,717	5,3%	4,3%	4,3%
Madrid	144,434	410,590	419,110	466,200	21,908	19,664	5,2%	4,2%	4,2%
CBD	18,233	91,840	93,521	106,150	3,182	2,617	3,4%	2,4%	2,4%
BD	126,201	318,750	325,589	360,050	18,726	17,046	5,8%	4,7%	4,7%
Barcelona	15,351	53,000	54,433	58,000	3,072	3,054	5,6%	5,2%	5,2%
Logística	304,894	106,086	108,855	130,300	9,679	9,026	8,9%	6,8%	6,8%
Madrid	194,149	78,666	80,577	94,900	7,484	7,051	9,3%	7,3%	7,3%
Barcelona	68,279	18,000	18,620	21,800	0,666	0,543	3,6%	2,5%	2,5%
Otros	42,466	9,420	9,658	13,600	1,529	1,432	15,8%	10,4%	10,4%
Otros	63,193	90,500	94,222	108,300	7,820	6,602	8,3%	6,0%	6,0%
Total	527,871	660,176	676,620	762,800	42,478	38,345	6,3%	5,0%	5,0%

■ Remodelaciones⁶

EUR M. Salvo que se especifique	SBA (m ²)	Precio Adq	Cost Adq	GAV
Oficinas	30.073	84,725	86,406	96,000
Madrid	30.073	84,725	86,406	96,000
CBD	16.425	63,725	65,065	73,800
BD	13.648	21,000	21,341	22,200
Total	30.073	84,725	86,406	96,000

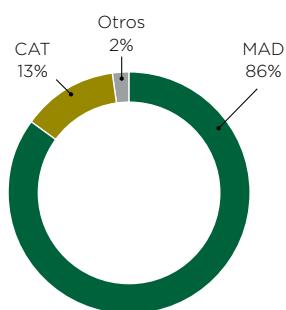
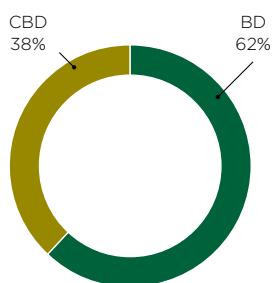
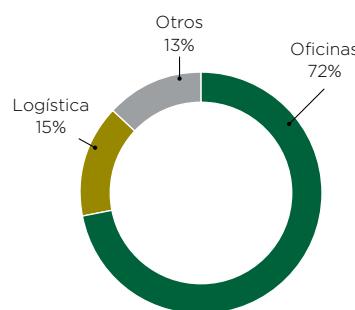
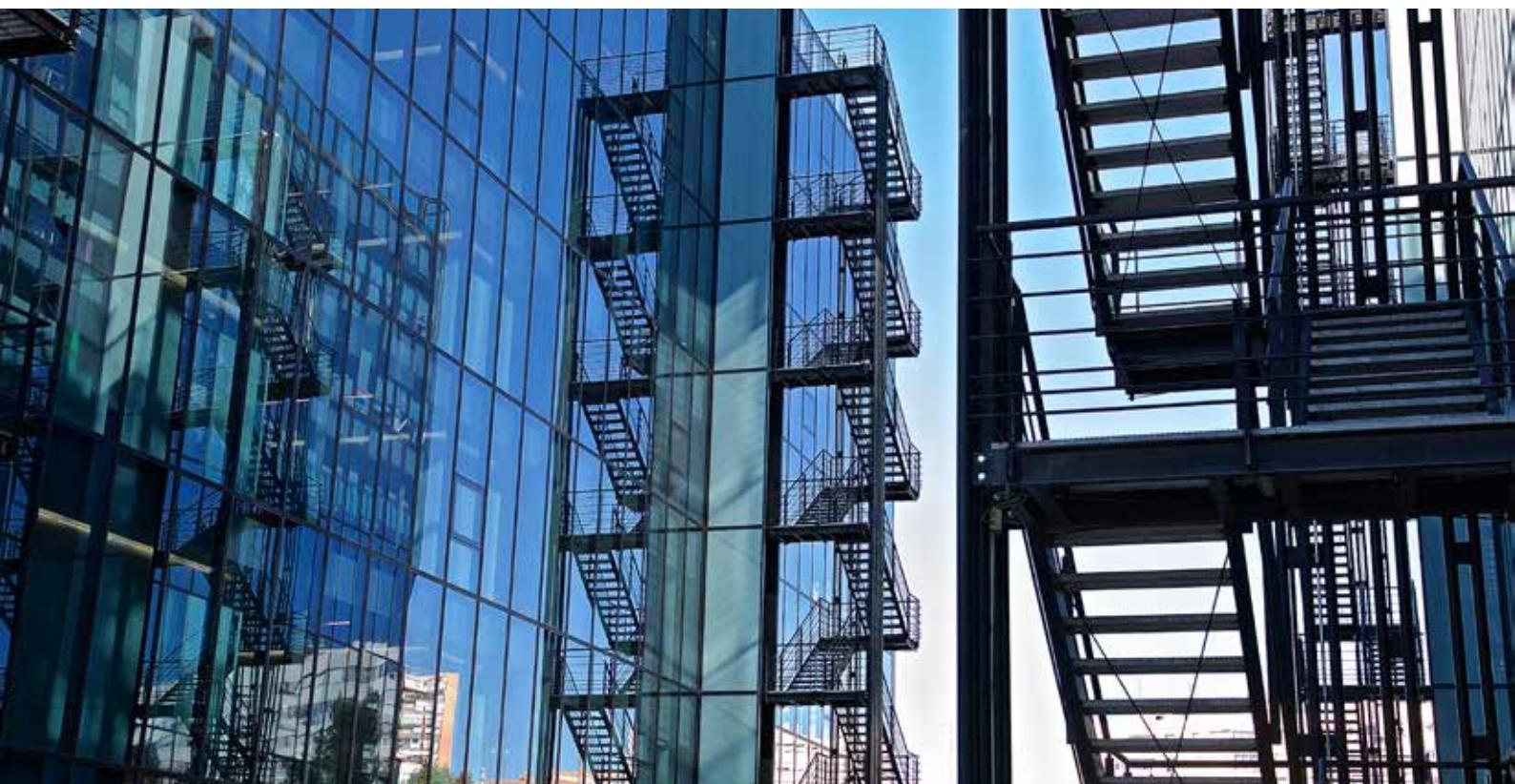
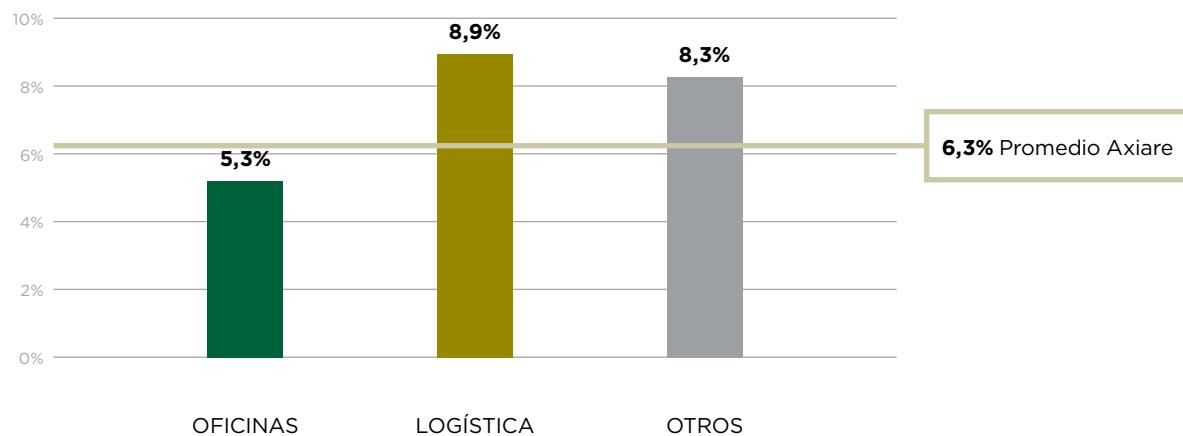


Precio de Adquisición atractivo

	Precio Adq. (€/m ²)	Coste reposición medio (€/m ²) ⁷	Descuento sobre coste de reposición
Oficinas	2.954	3.217	(8,2%)
Logística	348	531	(35,5%)
Otros	1.432	1.942	(26,3%)
Portfolio	1.341	1.586	(15,4%)

6) Inversión inmobiliaria está compuesto por activos alquilados y en comercialización. Remodelaciones a 31 de diciembre incluye Manuel de Falla 7, J.I. Luca de Tena 14 y Don Ramón de la Cruz.

7) Fuente: CBRE.

**GAV por
región****GAV por
localización de oficinas****GAV por
clase de activo****Beneficio bruto**

2 |

NUESTRO MERCADO |





El efecto positivo del crecimiento económico, mejor de lo previsto, del 3,2% y el alza de la confianza de los consumidores se tradujeron en una mayor demanda por parte de los arrendatarios en el mercado de inmuebles terciarios de España en 2015.

En Madrid, el segmento de oficinas registró un incremento interanual de la contratación bruta del 23% liderado fundamentalmente por los sectores servicios, TMT⁸ y financiero. La escasez de oferta nueva implicó que dicha evolución se tradujera en una contratación neta positiva, según estimaciones, de 70.000 m². Ante esta situación, las rentas de activos prime en Madrid crecieron un 11% hasta los 26,75 EUR por m²/mes⁹. El aumento de la demanda y el incremento de los precios en zonas prime están repercutiendo en submercados consolidados fuera del centro, donde la contratación registró su mayor porcentaje desde 2005. En media, las rentas en Madrid incrementaron en un 6,6% durante el 2015.

Los mercados de oficinas y parques logísticos de Barcelona disfrutaron de excelentes ejercicios en términos de contratación bruta, con 420.000 m² (el dato más alto desde 2005) y 550.000 m², respectivamente. Las rentas de oficinas en Barcelona están asistiendo a ligeros aumentos, pero siguen ofreciendo una excelente relación calidad-precio: el 69% de los arrendamientos se

firmaron a un nivel igual o inferior a 15 EUR por m²/mes. En ambos mercados, la oferta de unidades nuevas sigue siendo muy limitada, lo cual indica el potencial de crecimiento del arrendamiento a medida que se ocupen los espacios disponibles, en el marco de una situación económica favorable.

La tendencia general en estos sectores es la mayor proporción de contratación de edificios de clase A o B+, lo cual se traduce en una mucho menor disponibilidad de inmuebles de alta calidad respecto de la media en el mercado.

2015 fue también un año excepcional para la inversión en el mercado inmobiliario español. Los volúmenes registrados alcanzaron los trece mil millones de euros. Por el lado de la adquisición, la inversión internacional desempeñó un papel significativo, bien por inversión directa mediante fondos específicos, bien indirectamente a través de vehículos como las Sociinis. La confianza de los inversores, la mejora de los fundamentales económicos subyacentes, la rentabilidad históricamente baja de los bonos y la reducción de los márgenes de financiación se tradujeron en la contracción de las rentabilidades. En lo referente a venta, los inversores aprovecharon el aumento de la liquidez para vender activos. A pesar de este volumen de actividad, la valoración del capital sigue siendo atractiva desde el punto de vista histórico.

8) Tecnología, media & telecomunicaciones.

9) Fuente: CBRE.

3

RESULTADOS FINANCIEROS

Los resultados financieros de Axiare Patrimonio reflejan una adecuada ejecución de nuestras prioridades estratégicas, así como la solidez de nuestras inversiones y actividad de alquiler. Nuestra disciplinada actividad de inversión y nuestra dinámica gestión proactiva han impulsado nuestros principales indicadores financieros.

3.1. Cuenta de resultados consolidada (NIIF)

FY 2015 Cuenta de resultados analítica (NIIF)

EUR M. salvo que se especifique	FY 2015	FY 2014	Variación YoY	H2 2015	H1 2015	Variación YoY
Ingresos por renta bruta	35,496	5,877	504,0%	19,881	15,615	27,3%
Gastos de explotación	(4,812)	(0,693)	594,4%	(2,513)	(2,299)	9,3%
Ingresos por rentas netas	30,684	5,184	491,9%	17,368	13,316	30,4%
Gastos de estructura	(4,775)	(1,719)	177,8%	(2,457)	(2,318)	6,0%
Gastos de personal	(2,822)	(0,961)	193,7%	(1,486)	(1,336)	11,2%
Otros gastos administrativos	(1,953)	(0,758)	157,7%	(0,971)	(0,982)	(1,1%)
Ingresos de explotación recurrentes (EBITDA)	25,909	3,465	647,7%	14,912	10,997	35,6%
Amortización y provisiones	(0,065)	(0,006)	983,3%	(0,065)	0,000	-
EBIT	25,844	3,459	647,2%	14,847	10,997	35,0%
Gastos financieros netos	(3,303)	0,666	(595,9%)	(2,011)	(1,292)	55,7%
Impuestos	-	-	-	-	-	-
Beneficio neto recurrente	22,541	4,125	446,4%	12,836	9,705	32,3%
Variación en el valor razonable de las inv. inmobiliarias	68,836	14,720	367,6%	41,193	27,643	49,0%
Otros ingresos y gastos	(6,037)	0,006	(100,716,7%)	0,000	(6,037)	(100,0%)
Beneficio neto declarado	85,340	18,851	352,7%	54,029	31,311	72,6%
BPA recurrente (EUR)	0,40	0,11	263,6%	0,18	0,24	(25,0%)
BPA declarado (EUR)	1,52	0,52	192,3%	0,75	0,78	(3,8%)
Nº medio de acciones ordinarias	56.109.538	35.948.404	56%	71.745.685	39.908.035	80%

RESULTADO Y BENEFICIOS POR ACCIÓN

Los ingresos totales del Grupo¹⁰ ascendieron a 42,3 millones de euros durante 2015. Excluyendo aquellos ingresos relacionados con gastos de explotación repercutibles a los arrendatarios, los ingresos brutos por rentas del Grupo alcanzaron los 35,5 millones de euros, frente a los 5,9 millones de euros obtenidos en el ejercicio anterior. Ajustados por nuevas compras, los ingresos por rentas (*like-for-like*¹¹) registraron un incremento interanual del 8,4%.

La renta bruta anualizada a diciembre de 2015 fue de 42,5 millones, suponiendo un incremento interanual del 60%.

Crecimiento de los ingresos brutos por rentas *like-for-like* en términos interanuales

+8,4%
vs dic 2014

10) Incluyen ingresos relacionados con gastos de explotación de cartera repercutibles a los arrendatarios.

11) En comparación con los mismos inmuebles incluidos en la cartera en diciembre de 2014 y suponiendo que se hubieran arrendado durante todo el ejercicio 2014 a los niveles de rentas de diciembre de 2014.

Los ingresos netos por rentas correspondientes a 2015 ascendieron a 30,7 millones de euros, tras deducir los gastos de explotación no repercutibles a los inquilinos, los incentivos al arrendamiento y los impagos. El margen de ingresos netos por rentas de alquiler con respecto a su valor bruto correspondiente al conjunto del ejercicio fue del 86,4%.

Los gastos generales ascendieron a 4,8 millones de euros, donde se incluyen 2,8 millones de euros de gastos de personal y gastos generales por valor de 2,0 millones de EUR. Los gastos totales de la sociedad representaron el 0,82% del capital social medio y la prima de emisión media durante el periodo, muy por debajo del límite de los gastos generales anuales de la Sociedad.

El resultado de explotación recurrente (EBITDA) alcanzó los 25,9 millones de EUR en 2015.

Los costes financieros netos fueron de 3,3 millones de EUR. Los intereses brutos abonados con respecto a instrumentos de deuda ascendieron a 4,9 millones de EUR, que se compensaron en parte con los ingresos por intereses, de 1,6 millones de EUR. La carga fiscal en la cuenta de resultados correspondiente al periodo es de 0 EUR y el tipo efectivo subyacente fue del 0% como resultado del carácter exento, desde el punto de vista tributario, de los ingresos de la Sociedad.

El beneficio neto recurrente relativo al periodo de doce meses que finaliza el 31 de diciembre de 2015 fue de 22,5 millones de EUR; el BPA recurrente fue de 0,40 EUR. Las plusvalías por revalorización y los beneficios subyacentes permitieron que Axiare Patrimonio alcanzara un beneficio neto consolidado de 85,3 millones de EUR y un BPA de 1,52 EUR.

El resultado EPRA alcanzó 16,5 millones de EUR y 29 céntimos por acción. El resultado EPRA ajustado por ingresos y gastos no recurrentes fue de 22,7 millones de EUR y 40 céntimos por acción (en el apartado EPRA, se incluyen datos pormenorizados sobre los cálculos de los Beneficios EPRA).

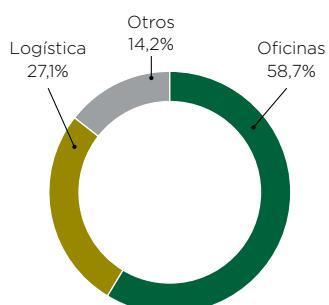
EPRA Ingresos e Ingresos EPRA por acción

	EUR M. salvo que se especifique	2015	2014
Resultado del ejercicio bajo IFRS		85,340	18,851
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias		(68,836)	(14,720)
Resultado EPRA		16,504	4,131
Resultado EPRA por acción (EUR)		0,29	0,11
Ingresos ajustados		22,707	4,131
Ingresos por acción ajustados (EUR)		0,40	0,11

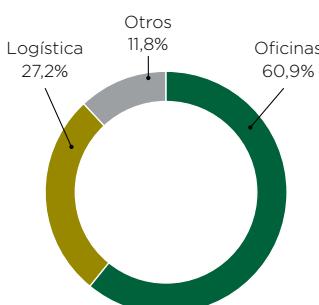
DESGLOSE POR SEGMENTO DE NEGOCIO

Los siguientes gráficos ilustran el desglose por segmento de negocio de los ingresos por rentas brutos y netos de la Sociedad:

Ingresos brutos por rentas por segmento de negocio



Ingresos netos por rentas por segmento de negocio



DIVIDENDO

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General Ordinaria acordar un dividendo ordinario por valor de 2,98 millones de EUR (2014: 1,45 millones de EUR), aproximadamente, unos 4 céntimos¹² por acción (2014: 4 céntimos EUR).

El dividendo refleja los beneficios de este año y la estructura del balance y supone un ratio de reparto del 90% con respecto al beneficio que la Sociedad obtuvo en 2015 según las normas contables españolas (PCGA españoles). Las PCGA españolas son la base para el reparto de dividendos a accionistas de acuerdo con el régimen de las Socimis. A continuación, se ilustra una conciliación con las NIIF:

Distribución de resultados propuesta

		EUR M.	2015	2014
Beneficio neto bajo PGC				
Beneficio neto		3,314	2,013	
Distribución				
Reservas legales	10% Beneficio	0,331	0,201	
Dividendo propuesto		2,983	1,449	
Reservas voluntarias		-	0,362	
Ratio de pay-out		90%	72%	

Reconciliación PGC vs NIIF

		EUR M.	2015	2014
Beneficio neto bajo PGC		3,314	2,013	
Ajustes				
(i) consolidación		(0,003)	-	
(ii) Depreciación de las inversiones inmobiliarias		13,193	2,118	
(iii) Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias		68,836	14,720	
Resultado del ejercicio bajo IFRS		85,340	18,851	

Se prevé que la fecha de registro para el abono del dividendo sea anterior al 30 de junio de 2016. La Junta General Ordinaria se celebrará en Madrid y se anunciará en las próximas semanas.

12) Estimación basada en el número de acciones en circulación al cierre del ejercicio. Téngase en cuenta que el pago del dividendo deberá aprobarlo la Junta General Ordinaria. De acuerdo con los Estatutos Sociales de Axiare Patrimonio, sólo podrán percibir el abono del dividendo personas que figuren legitimadas en los registros contables de Iberclear (Depositario Central de Valores Español) a las 23:59 horas (hora central europea) de la jornada en que se celebre la Junta General Ordinaria.

3.2. Balance consolidado

Activos

	EUR M.	
Activos no corrientes	31/12/2015	31/12/2014
Inmovilizado material	0,511	0,389
Inversiones inmobiliarias	841,865	419,625
Inversiones en afiliadas	-	-
Instrumentos financieros derivados	0,808	-
Inversiones financieras a largo plazo	6,070	4,384
	849,254	424,398

Activos corrientes	EUR M.	
Deudores comer. y otras c. a cobrar	13,353	11,767
Inversiones financieras a corto plazo	0,124	0,748
Otros activos	0,048	0,103
Efectivo y otros act. líquidos equival.	268,809	4,265
	282,334	16,883

TOTAL ACTIVOS	1.131,588	441,281
----------------------	------------------	----------------

El valor de la cartera de Axiare Patrimonio a diciembre de 2015 que figura en el balance asciende a 841,9 millones de EUR, según la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) el 31 de diciembre de 2015¹³.

La deuda con entidades de crédito ascendía a 280,9 millones de EUR, a coste amortizado, al cierre del ejercicio. Si bien la Sociedad ha suscrito contratos de financiación a largo plazo por un importe teórico total de 333 millones de EUR, Axiare Patrimonio ha dispuesto 286,9 millones de EUR a 31 de diciembre de 2015.

La partida correspondiente a efectivo y equivalentes ascendía a 268,8 millones de EUR, por lo que la deuda neta del Grupo es de 12,6 millones de EUR a 31 de diciembre de 2015.

El ratio de préstamo/valor (LTV) se sitúa, en términos brutos, en el 39% al cierre del ejercicio.

¹³) El valor razonable de la adquisición a plazo de Manuel de Falla, 7 (activo de oficinas ubicado en el centro financiero de Madrid) consignado en el balance corresponde únicamente al importe desembolsado como anticipo a 31 de diciembre de 2015, de 22 millones de EUR.

Patrimonio neto y pasivos

	EUR M.	
Patrimonio neto	31/12/2015	31/12/2014
Capital social	718,750	360,060
Prima de emisión	35,869	-
Otras reservas	(30,119)	(20,435)
Ganancias acumuladas	102,742	18,851
	827,242	358,476

Pasivo		
Pasivos no corrientes		
Deuda financiera	270,852	-
Instrumentos financieros derivados	1,382	-
Otros pasivos finan. no corrientes	6,886	4,825
	279,120	4,825
Pasivos corrientes		
Deuda financiera	10,024	67,545
Cuentas comer. y otras c. a pagar	15,087	9,884
Otros pasivos finan. corrientes	-	0,017
Otros pasivos	0,115	0,534
	25,226	77,980
Total pasivo	304,346	82,805

TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	1.131,588	441,281
--	------------------	----------------

LTV

EUR M.	31/12/2015	31/12/2014
GAV	858,800	439,025
Deuda bruta	(332,851)	(67,545)
Efectivo	268,809	4,265
LTV	39%	15%

VALOR LIQUIDATIVO

El EPRA NAV por acción a 31 de diciembre de 2015 es de 11,70 EUR; dicho parámetro ha aumentado un +17,2% durante los doce últimos meses y un +23,7% desde la OPV debido, principalmente, al alza en el valor de la cartera de inmuebles. A 31 de diciembre de 2015, el patrimonio neto de Axiare Patrimonio según EPRA ascendía a 836 millones de EUR, lo cual supone un incremento muy significativo frente a los 358 millones de EUR a 31 de diciembre de 2014.

En el apartado sobre parámetros EPRA, se recoge más información sobre el valor liquidativo y los cálculos del EPRA NAV.

Net Asset Value (NAV)

	EUR M. salvo que se especifique	
	31/12/2015	31/12/2014
GAV	858,800	439,025
Deuda financiera neta	(12,644)	(63,280)
Otros ajustes	(10,911)	(17,269)
NAV	835,245	358,476
Ajuste al valor razonable de los activos financieros	0,574	-
EPRA NAV	835,819	358,476
NAV por acción (EUR)	11,69	9,98
EPRA NAV por acción (EUR)	11,70	9,98
Nº ordinario de acciones a cierre del ejercicio	71.458.060	35.906.000



3.3. Flujos de caja consolidados

EUR M. salvo que se especifique	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015	Ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
Resultado del ejercicio	85,340	18,851
Variación del valor razonable de las inversiones inmob.	(68,836)	(14,720)
Amortización del inmovilizado	65	6
Resultado financiero	3,303	(666)
Cambios en el capital corriente	3,160	(2,157)
Otros ingresos y gastos	6,560	-
Otros activos y pasivos	1,665	1,163
Pago de intereses	(1,449)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	29,808	2,477
Inmovilizado material	(187)	(395)
Inversiones inmobiliarias	(353,404)	(404,905)
Flujo de efectivo de las actividades de financiación	(353,591)	(405,300)
Emisión de instrumentos de patrimonio	382,604	340,631
Deuda financiera	210,797	67,463
Dividendos	(1,449)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(3,625)	(1,006)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	588,327	407,088
Aumento neto del efectivo o equivalentes	264,544	4,265

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN

El flujo de caja proveniente de las actividades de explotación generó 29,8 millones de EUR, principalmente por los ingresos de explotación recurrentes (EBITDA) por importe de 26 millones de EUR y, en menor medida, por las variaciones en el capital circulante y otros ajustes de ingresos y gastos.

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

En 2015, los flujos de caja por actividades de inversión ascendieron a 354 millones de EUR con motivo de la adquisición de inversiones inmobiliarias, por valor de 353 millones de EUR, incluyendo el desembolso de 10 millones de EUR con respecto a Manuel de Falla, 7, e inversiones en activo fijo de 3,4 millones de EUR.

Las inversiones en activo fijo representaron en 2015 el 0,4% del valor patrimonial bruto de la cartera. Por categorías de activos, la inversión en activo fijo de parques logísticos ascendió a 2,4 millones de EUR (70% del total), impulsada principalmente por inversiones en Valls, Guadalix y Rivas. En el segmento de oficinas, la inversión en activo fijo ascendió a 0,8 millones de EUR (25% del total), que se destinaron principalmente a Francisca Delgado, Don Ramón de la Cruz, Fernando el Santo y Avenida de la Vega.

	EUR M.	
	31/12/2015	31/12/2014
Oficinas	0,847	-
Logística	2,375	-
Otros	0,152	0,200
Total	3,374	0,200

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

Las actividades de financiación generaron un flujo de caja positivo por valor de 588 millones de EUR en 2015 como resultado, principalmente, de la entrada de 383 millones de EUR en relación con la ampliación de capital llevada a cabo el 9 de junio de 2015, así como de la entrada neta de 211 millones de EUR con respecto a préstamos bancarios. Desde el punto de vista del flujo de caja, el abono de dividendos y la adquisición de acciones de tesorería se tradujeron en desembolsos de efectivo por valor de 5,1 millones de EUR. En conjunto, la Sociedad cerró el ejercicio con una variación neta de efectivo y equivalentes de efectivo de 264,5 millones de EUR.



2



4

NUESTRO
NEGOCIO

4.1. Gestión de inversiones

Hemos tenido otro año intenso desde el punto de vista de las adquisiciones mostrándonos altamente selectivos y realizando operaciones de por valor de 330,1 millones de EUR (338,7 millones de EUR si se incluyen los costes transaccionales).

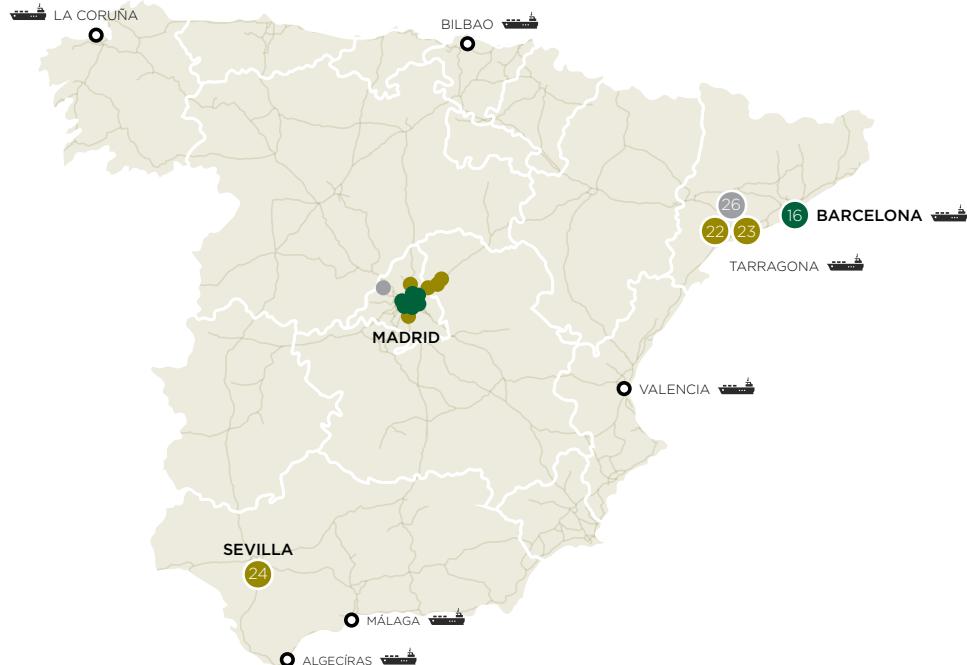
En 2015, formalizamos 14 adquisiciones de inmuebles de alta calidad, o con potencial de revestir dicha consideración, colindantes a inversiones ya realizadas en los mercados consolidados de oficinas y parques logísticos de Madrid y Barcelona. En total, incorporamos a nuestra cartera existente 95.029 metros cuadrados de oficinas, 42.253 metros cuadrados de espacio destinado a parques logísticos, 10.447 metros cuadrados de espacio hotelero y 21.111 metros cuadrados destinados a medianas comerciales.

Además de ya generar un ingreso anual por arrendamiento de 13,5 millones de EUR, las nuevas adquisiciones ofrecen un significativo potencial de rentabilidad a corto plazo gracias a los arrendamientos, las revisiones de rentas y los proyectos de reacondicionamiento y rehabilitación.

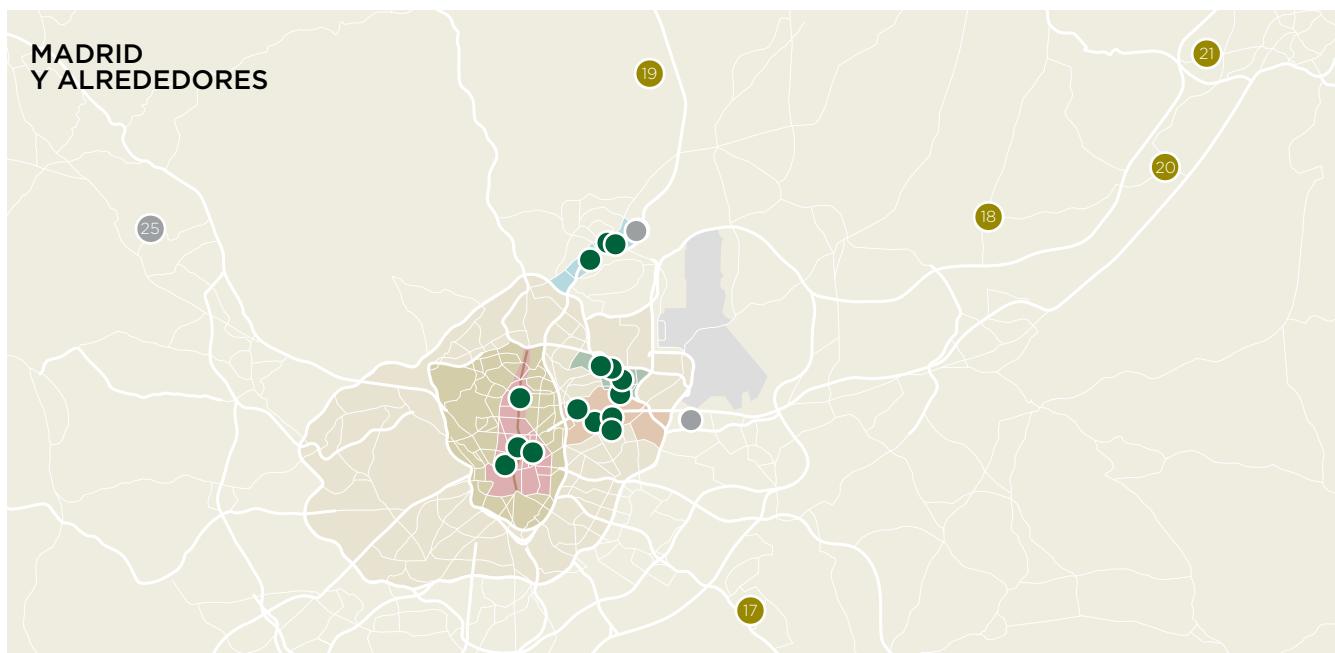


4.2. Cartera a 31 de diciembre de 2015

ESPAÑA



MADRID Y ALREDEDORES

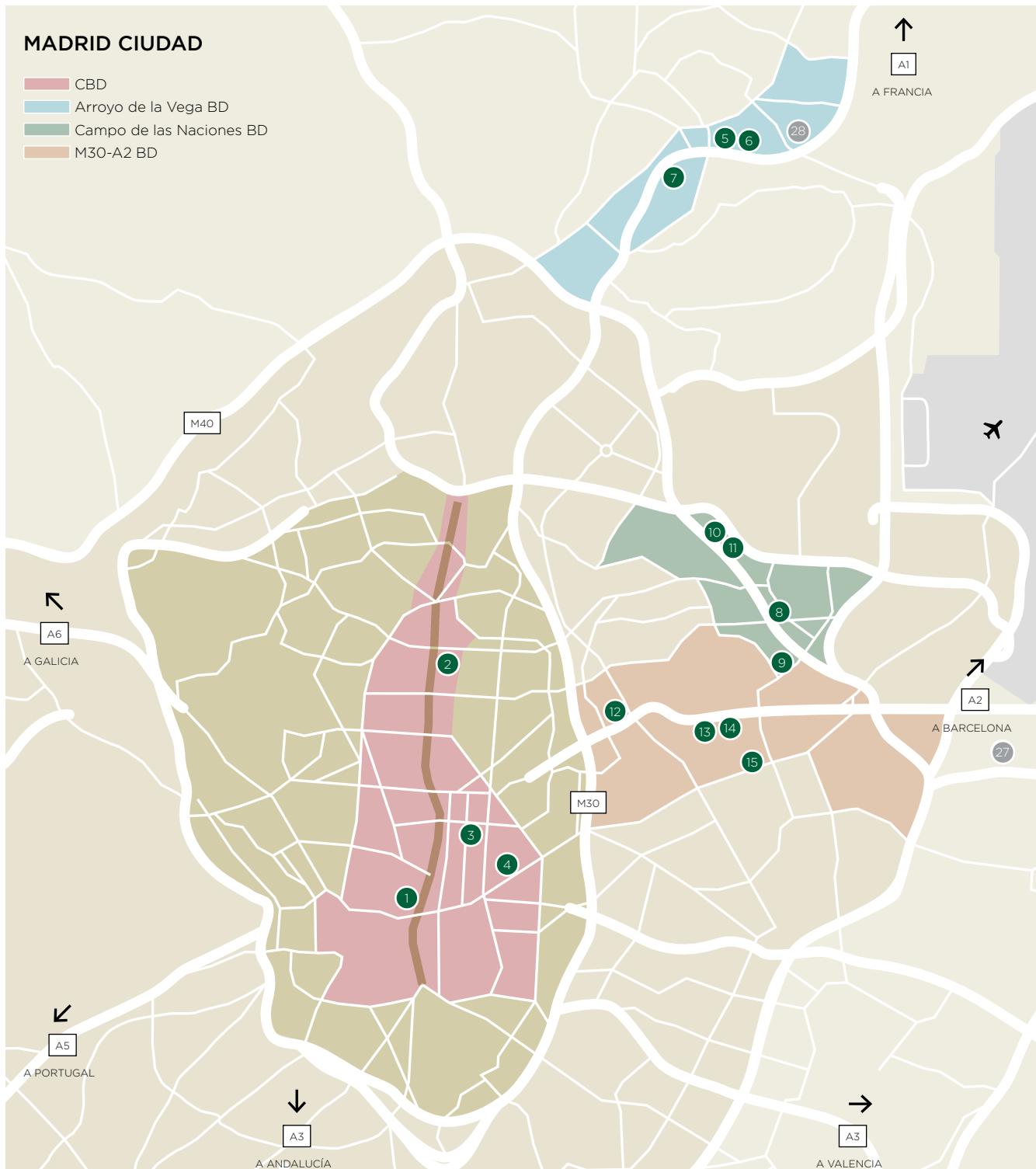


● Oficinas ● Logística ● Otros

- 16 Diagonal
- 17 Rivas
- 18 Camarma
- 19 Guadalix

- 20 Azuqueca de Henares
- 21 Cabanillas
- 22 Valls
- 23 Constantí

- 24 Dos Hermanas
- 25 Planetocio
- 26 Les Gavarres



● Oficinas ● Logística ● Otros

- 1 Fernando El Santo
- 2 Manuel de Falla
- 3 Velázquez
- 4 Don Ramón de la Cruz
- 5 Francisca Delgado
- 6 Avenida de la Vega

- 7 Avenida de Bruselas
- 8 Ribera del Loira
- 9 Tucumán
- 10 Cristalia 2&3
- 11 Cristalia 5&6
- 12 Ramírez de Arellano

- 13 JILT 6
- 14 JILT 14
- 15 Alcalá
- 27 Las Mercedes Open Park
- 28 Madrid Norte Hotel

OFICINAS

Al cierre de 2015, nuestra cartera de oficinas la integraban 17 inmuebles ubicados en consolidadas de Madrid y Barcelona, con un total de 190.000 metros cuadrados y un valor patrimonial bruto de 620 millones de EUR.

Los gráficos inferiores muestran el precio de adquisición y el nivel de renta actual de nuestra cartera de oficinas en comparación con la media de mercado y su nivel histórico.

Revalorización de Capital



- Valor med. máx. de capital por área*
- Precio de adquisición
- Valor de mercado*
- Valor medio histórico por área*
- Coste de desarrollo*

(*) Fuente: CBRE

Comparación de rentas



- Renta media más alta en área*
- Renta actual en edificio
- Renta media histórica en área*
- Renta media actual en área*

(*) Fuente: CBRE



Fernando El Santo

Ubicación	Madrid, CBD
Fecha de adquisición	sep-14
SBA	3.254 m ²
Precio neto	16,50 M.€
Precio bruto	16,81 M.€
Valor de capital	5.071 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	26,00 M.€
Precio de Mercado	7.990 €/m ²
Revalorización	+58%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	1992



Manuel de Falla

Ubicación	Madrid, CBD
Fecha de adquisición	nov-14
SBA	6.244 m ²
Precio neto	31,00 M.€
Precio bruto	31,43 M.€
Valor de capital	4.965 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	39,00 M.€
Precio de Mercado	6.246 €/m ²
Revalorización	+26%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2016



Velázquez

Ubicación	Madrid CBD
Fecha de adquisición	jun-15
SBA	14.979 m ²
Precio neto	75,00 M.€
Precio bruto	76,37 M.€
Valor de capital	5.007 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	80,15 M.€
Precio de Mercado	5.351 €/m ²
Revalorización	+7%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	1971



Don Ramón de la Cruz

Ubicación	Madrid, CBD
Fecha de adquisición	oct-15
SBA	10.181 m ²
Precio neto	32,75 M.€
Precio bruto	33,66 M.€
Valor de capital	3.217 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	34,80 M.€
Precio de Mercado	3.418 €/m ²
Revalorización	+6%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2001



Francisca Delgado

Ubicación	Madrid, A. Vega
Fecha de adquisición	jul-14
SBA	17.266 m ²
Precio neto	28,75 M.€
Precio bruto	29,27 M.€
Valor de capital	1.665 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	40,00 M.€
Precio de Mercado	2.317 €/m ²
Revalorización	+39%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2001



Avenida de la Vega

Ubicación	Madrid, A. Vega
Fecha de adquisición	sep-14
SBA	22.578 m ²
Precio neto	52,00 M.€
Precio bruto	52,93 M.€
Valor de capital	2.303 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	59,00 M.€
Precio de Mercado	2.613 €/m ²
Revalorización	+13%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2000



Avenida de Bruselas

Ubicación	Madrid, A. Vega
Fecha de adquisición	sep-15
SBA	14.547 m ²
Precio neto	27,50 M.€
Precio bruto	28,08 M.€
Valor de capital	1.890 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	32,10 M.€
Precio de Mercado	2.207 €/m ²
Revalorización	+17%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2003



Ribera del Loira

Ubicación	Madrid, C. Naciones
Fecha de adquisición	dic-14
SBA	12.822 m ²
Precio neto	47,00 M.€
Precio bruto	48,13 M.€
Valor de capital	3.666 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	48,20 M.€
Precio de Mercado	3.759 €/m ²
Revalorización	+3%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2002



Tucumán

Ubicación	Madrid, C. Naciones
Fecha de adquisición	mar-15
SBA	6.327 m ²
Precio neto	23,50 M.€
Precio bruto	23,91 M.€
Valor de capital	3.714 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	24,50 M.€
Precio de Mercado	3.872 €/m ²
Revalorización	+4%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2006



Cristalia 2&3

Ubicación	Madrid, C. Naciones
Fecha de adquisición	dic-14
SBA	17.338 m ²
Precio neto	53,00 M.€
Precio bruto	54,27 M.€
Valor de capital	3.057 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	58,15 M.€
Precio de Mercado	3.354 €/m ²
Revalorización	+10%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2007



Cristalia 5&6

Ubicación	Madrid, C. Naciones
Fecha de adquisición	may-15
SBA	17.587 m ²
Precio neto	49,00 M.€
Precio bruto	50,20 M.€
Valor de capital	2.786 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	56,00 M.€
Precio de Mercado	3.184 €/m ²
Revalorización	+14%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2008



Ramírez de Arellano

Ubicación	Madrid, M30-A2
Fecha de adquisición	jul-15
SBA	6.916 m ²
Precio neto	16,50 M.€
Precio bruto	16,85 M.€
Valor de capital	2.386 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	19,00 M.€
Precio de Mercado	2.747 €/m ²
Revalorización	+15%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	1993



JILT 6

Ubicación	Madrid, M30-A2
Fecha de adquisición	sep-15
SBA	4.575 m ²
Precio neto	9,50 M.€
Precio bruto	9,70 M.€
Valor de capital	2.077 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	9,70 M.€
Precio de Mercado	2.120 €/m ²
Revalorización	+2%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2007



JILT 14

Ubicación	Madrid, M30-A2
Fecha de adquisición	mar-15
SBA	8.032 m ²
Precio neto	17,00 M.€
Precio bruto	17,30 M.€
Valor de capital	2.117 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	18,00 M.€
Precio de Mercado	2.241 €/m ²
Revalorización	+6%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2014



Alcalá

Ubicación	Madrid, M30-A2
Fecha de adquisición	sep-15
SBA	6.260 m ²
Precio neto	12,00 M.€
Precio bruto	12,25 M.€
Valor de capital	1.917 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	13,40 M.€
Precio de Mercado	2.141 €/m ²
Revalorización	+12%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	1993



Diagonal

Ubicación	Barcelona, CDB
Fecha de adquisición	dic-14
SBA	15.351 m ²
Precio neto	53,00 M.€
Precio bruto	54,43 M.€
Valor de capital	3.453 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	58,00 M.€
Precio de Mercado	3.778 €/m ²
Revalorización	+9%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2007

PARQUES LOGÍSTICOS

Al cierre de 2015, nuestra cartera de activos logísticos la integraban 8 inmuebles ubicados principalmente en centros logísticos consolidados de Madrid y Cataluña, con un total de 305.000 metros cuadrados y un valor patrimonial bruto de 130 millones de EUR.

Los gráficos inferiores muestran el precio de adquisición y el nivel de renta actual de nuestra cartera de activos logísticos en comparación con la media de mercado y su nivel histórico.

Revalorización de Capital



- Valor med. máx. de capital por área*
 - Precio de adquisición
 - Valor de mercado*
 - Valor medio histórico por área*
 - Coste de desarrollo*
- (*) Fuente: CBRE

Comparación de rentas



- Renta media más alta en área*
- Renta actual en edificio
- Renta media histórica en área*
- Renta media actual en área*

(*) Fuente: CBRE



Rivas - Fnac

Ubicación	Madrid 1º anillo
Fecha de adquisición	sep-14
SBA	35.248 m ²
Precio neto	17,00 M.€
Precio bruto	17,32 M.€
Valor de capital	482 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	19,50 M.€
Precio de Mercado	553 €/m ²
Revalorización	+15%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2002



Camarma - Auchan Group

Ubicación	Madrid 2º anillo
Fecha de adquisición	oct-14
SBA	70.296 m ²
Precio neto	26,00 M.€
Precio bruto	26,60 M.€
Valor de capital	370 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	31,50 M.€
Precio de Mercado	448 €/m ²
Revalorización	+21%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2002



Cabanillas - Multi tenant

Ubicación	Madrid 3º anillo
Fecha de adquisición	jul-14
SBA	37.879 m ²
Precio neto	16,68 M.€
Precio bruto	17,21 M.€
Valor de capital	440 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	20,70 M.€
Precio de Mercado	546 €/m ²
Revalorización	+24%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2005



Valls - Kellogg's

Ubicación	Barcelona 3º anillo
Fecha de adquisición	oct-14
SBA	26.026 m ²
Precio neto	4,50 M.€
Precio bruto	4,59 M.€
Valor de capital	173 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	7,70 M.€
Precio de Mercado	296 €/m ²
Revalorización	+71%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2003



Guadalix - Decopharma

Ubicación	Madrid 2º anillo
Fecha de adquisición	oct-14
SBA	14.945 m ²
Precio neto	4,50 M.€
Precio bruto	4,60 M.€
Valor de capital	301 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	7,60 M.€
Precio de Mercado	509 €/m ²
Revalorización	+69%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2001



Azuqueca - Kuehne & Nagel

Ubicación	Madrid 2º anillo
Fecha de adquisición	jul-14
SBA	35.781 m ²
Precio neto	14,49 M.€
Precio bruto	14,85 M.€
Valor de capital	405 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	15,60 M.€
Precio de Mercado	436 €/m ²
Revalorización	+8%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2003



Constantí

Ubicación	Barcelona 3º anillo
Fecha de adquisición	jul-15
SBA	42.253 m ²
Precio neto	13,50 M.€
Precio bruto	14,03 M.€
Valor de capital	320 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	14,10 M.€
Precio de Mercado	334 €/m ²
Revalorización	+4%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2008



Sevilla - Carrefour

Ubicación	Sevilla Sur
Fecha de adquisición	jul-14
SBA	42.466 m ²
Precio neto	9,42 M.€
Precio bruto	9,66 M.€
Valor de capital	222 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	13,60 M.€
Precio de Mercado	320 €/m ²
Revalorización	+44%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	1994

OTROS

Los gráficos inferiores muestran el precio de adquisición y el nivel de renta actual de nuestra cartera de activos comerciales (excluyendo Madrid Norte Hotel) en comparación con la media de mercado y su nivel histórico.

Revalorización de Capital



- Valor med. máx. de capital por área*
 - Precio de adquisición
 - Valor de mercado*
 - Valor medio histórico por área*
 - Coste de desarrollo*
- (*) Fuente: CBRE

Comparación de rentas



- Renta media más alta en área*
- Renta actual en edificio
- Renta media histórica en área*
- Renta media actual en área*

(*) Fuente: CBRE



Planetocio

Ubicación	Madrid A-6
Fecha de adquisición	sep-14
SBA	19.222 m ²
Precio neto	14,00 M.€
Precio bruto	14,47 M.€
Valor de capital	728 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	15,60 M.€
Precio de Mercado	812 €/m ²
Revalorización	+11%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2012



Las Mercedes Open Park

Ubicación	Madrid, A-2
Fecha de adquisición	sep-15
SBA	21.111 m ²
Precio neto	41,00 M.€
Precio bruto	41,87 M.€
Valor de capital	1.942 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	49,00 M.€
Precio de Mercado	2.321 €/m ²
Revalorización	+20%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2015



Madrid Norte Hotel

Ubicación	Madrid, A. Vega
Fecha de adquisición	abr-14
SBA	10.447 m ²
Precio neto	10,50 M.€
Precio bruto	12,20 M.€
Valor de capital	1.005 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	13,00 M.€
Precio de Mercado	1.244 €/m ²
Revalorización	+24%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2006



Les Gavarres

Ubicación	Tarragona
Fecha de adquisición	dic-14
SBA	12.413 m ²
Precio neto	27,00 M.€
Precio bruto	27,73 M.€
Valor de capital	2.175 €/m ²
Valor de Mercado (Dic. 15)	30,70 M.€
Precio de Mercado	2.473 €/m ²
Revalorización	+14%
Titularidad	100%
Año de construcción/reforma	2008

4.3. Actividad de arrendamiento

Nuestra actividad de arrendamiento registró resultados sólidos en 2015; destacan los siguientes apartados:

- Se suscribieron 3 nuevos arrendamientos (33.103 metros cuadrados) los cuales ya generan rentas adicionales.
- El 21% de todos los arrendamientos se renegoció en 2015 con motivo de rescisiones, renovaciones o re-comercializaciones.
- El espacio total cubierto por arrendamientos nuevos, revisiones y renovaciones en 2015 fue de 146.797 metros cuadrados, de los cuales 33.103 metros cuadrados corresponden a arrendamientos nuevos y 113.693 metros cuadrados a revisiones de rentas y renovaciones con arrendatarios existentes.
- La tasa de ocupación fue del 90% *like-for-like*⁴ (2014: 85%), con incrementos en todos los sectores.

OFICINAS

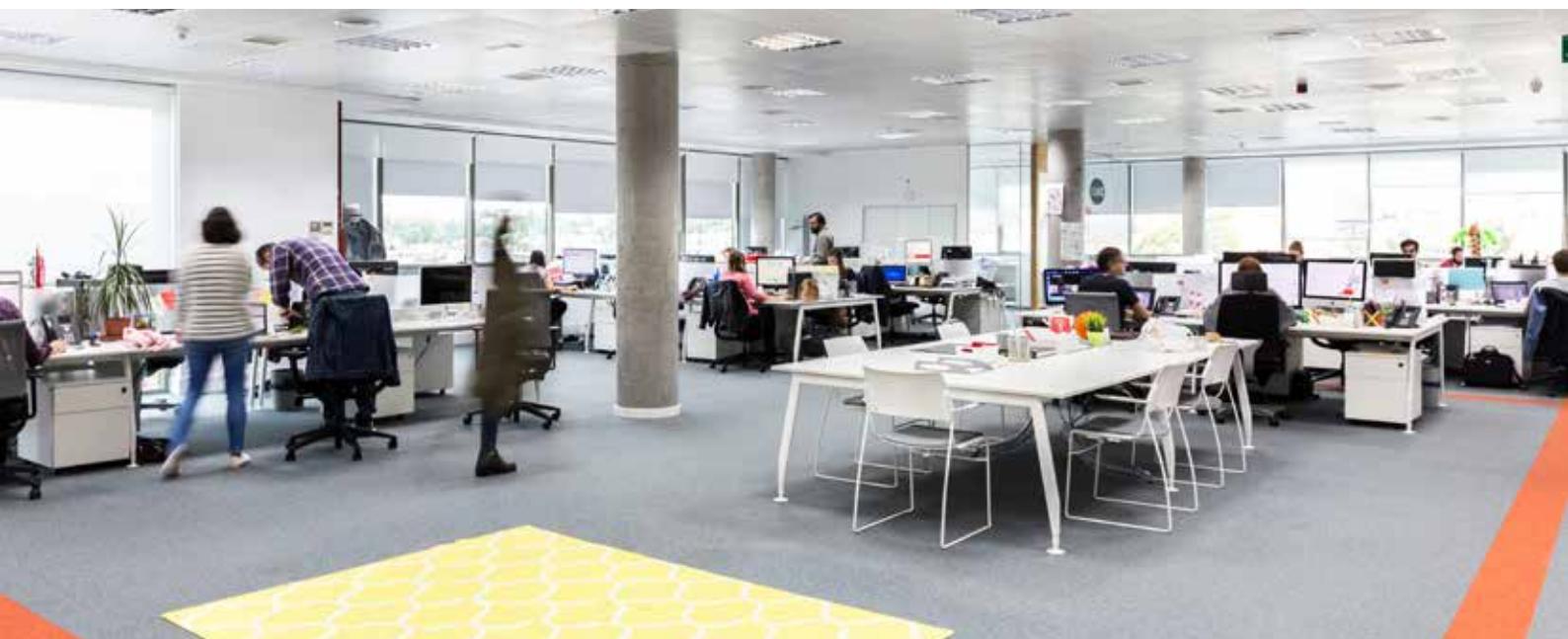
En 2015, se contrataron 12.242 metros cuadrados de espacio para oficinas, de los cuales 10.949 metros cuadrados corresponden a renovaciones de arrendamientos existentes y 1.293 metros cuadrados a arrendamientos nuevos. En 2015, se dieron tres pequeñas bajas de arrendatarios en la cartera de oficinas de Axiare Patrimonio, por un total de 2.887 metros cuadrados. La contratación neta de nuestra cartera de oficinas fue de -1.594 metros cuadrados. Adicionalmente, se firmaron renovaciones de arrendamientos en Francisca Delgado, 11, Cristalia, 5 y 6 y Diagonal, 197.

Cabe destacar la renegociación con Selbytell en Diagonal, 197 de 6.531 metros cuadrados, además de un nuevo arrendamiento relativo al espacio disponible restante, que se tradujo en una ocupación del inmueble al 100%.

La ocupación actual media en la cartera de oficinas de Axiare Patrimonio es del 77%. *Like-for-like*⁵, la tasa de ocupación de oficinas se incrementó durante el periodo en 154 puntos básicos hasta el 85%.

PARQUES LOGÍSTICOS

En 2015, se firmaron un total de 134.408 metros cuadrados de espacio destinado a parques logísticos, de los cuales 102.598 metros cuadrados corresponden a renovaciones de arrendamientos existentes y 31.810 metros cuadrados a arrendamientos nuevos. Se produjo la baja de un arrendatario de 11.765 metros cuadrados, por lo que la contratación neta durante el periodo asciende a 20.045 metros cuadrados. Se suscribieron arrendamientos nuevos en Valls y Guadalix.



Destacan los arrendamientos nuevos suscritos en Valls con Kellogg's por los 26.026 metros cuadrados y las renegociaciones llevadas a cabo en Dos Hermanas con Carrefour por 42.466 metros cuadrados y en Miralcampo con Kuehne & Nagel por 35.781 metros cuadrados.

La ocupación actual media en la cartera de activos logísticos de Axiare Patrimonio es del 79%. *Like-for-like*⁵, la tasa de ocupación de activos logísticos se incrementó durante el periodo en 687 puntos básicos hasta el 91%.

OTROS

Hubo poca actividad de arrendamiento en esta categoría, principalmente porque tres de los cuatro activos se encuentran 100% arrendados. En Planetocio, se produjeron una renegociación con un arrendatario, con respecto a 146 metros cuadrados, y una baja, en relación con una unidad de 239 metros cuadrados.

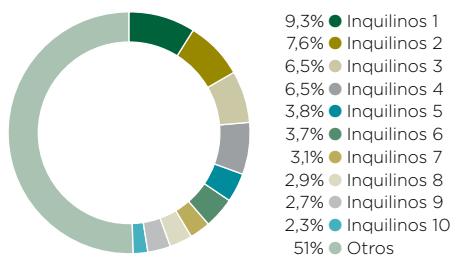
La ocupación actual media en la cartera de activos logísticos de Axiare Patrimonio es del 96%. *Like-for-like*⁵, la tasa de ocupación de activos logísticos se incrementó durante el periodo en 78 puntos básicos hasta el 92%.

En general, estos resultados arrendaticios contribuyeron a que la tasa de ocupación creciera hasta el 90% *like-for-like*¹⁴ en diciembre de 2015, frente al 85% de diciembre de 2014. En diciembre de 2015, las rentas medias de nuestras carteras de oficinas y activos logísticos eran de 15,1 EUR y 3,1 EUR/metro cuadrado, respectivamente. Nuestros ingresos anualizados totales por rentas ascendieron a 42,5 millones de EUR, lo cual supone un incremento del 60,4% durante el periodo de doce meses.

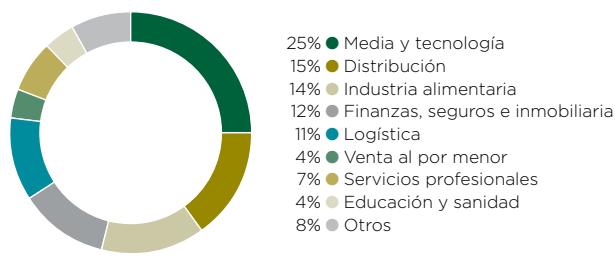
Ocupación

	Dic 15	LfL Dic 15	Dic 14	Var. LfL 15-14
Oficinas	77%	85%	83%	154 bps
Madrid	74%	81%	81%	15 bps
Barcelona	100%	100%	92%	843 bps
Logística	79%	91%	84%	687 bps
Madrid	88%	88%	92%	(407) bps
Barcelona	38%	100%	0%	10.000 bps
Otros	100%	100%	100%	-
Otros	96%	92%	91%	78 bps
Total	80%	90%	85%	519 bps

10 Inquilinos principales por renta



Arrendatarios por sector



Axiare Patrimonio cuenta con una base de arrendatarios solvente y adecuadamente diversificada; ningún arrendatario supone por sí solo más del 9% de las rentas anualizadas. La mayoría de los arrendatarios de Axiare Patrimonio son empresas multinacionales consolidadas y solventes como, por ejemplo, Grupo Auchan, Kuehne & Nagel, Electronic Arts, Cisco, BNP Paribas y Kellogg's.

En diciembre de 2015, Axiare Patrimonio gozaba de una sólida diversificación de arrendatarios por sector. Nuestras mayores exposiciones sectoriales corresponden a tecnología y medios de comunicación y a distribución, que suponen el 25% y el 15% de nuestra renta bruta anualizada respectivamente; ambos sectores presentan importantes perspectivas de crecimiento.

¹⁴⁾ En comparación con los mismos inmuebles incluidos en la cartera en diciembre de 2014.

4.4. Gestión de proyectos de rehabilitación

- Culminó el primer proyecto de reacondicionamiento de un activo (35.248 metros cuadrados) y se nos otorgó la certificación BREEAM.
- Avanzan adecuadamente 2 proyectos de próxima finalización (9.498 metros cuadrados), ambos en el distrito financiero de Madrid incluido Manuel de Falla, 7.
- Existen tres proyectos comprometidos (37.526 metros cuadrados), todos de oficinas en Madrid (incluido Juan Ignacio Luca de Tena, 14), con potencial para incrementar un 31% la renta de reversión por encima del crecimiento del mercado.

PROYECTOS CULMINADOS

Axiare Patrimonio culminó su primer proyecto de reacondicionamiento de activos en Rivas. El resultado ha sido especialmente positivo, pues el inmueble recibió la certificación BREEAM tras el reacondicionamiento. Las obras comenzaron en julio de 2015 y finalizaron según el calendario previsto, en septiembre.

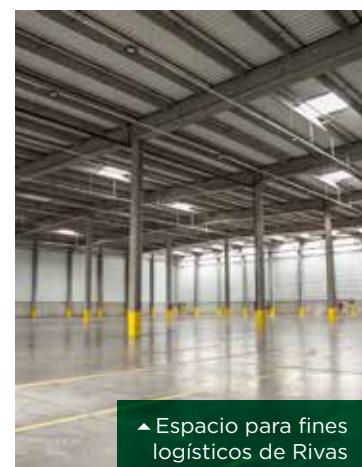
Rivas

Tras su adquisición el 14 de septiembre de 2014, Axiare Patrimonio llevó a cabo una serie de mejoras en la unidad actualmente disponible (9.612 metros cuadrados, el 27% del espacio total) y en el conjunto del complejo. En la unidad disponible, se modernizaron el espacio logístico y las zonas de carga; para ello, entre otras labores, se instaló un nuevo sistema de PCI, se trató y repintó el suelo de la unidad y se reacondicionó íntegramente el techo. La zona destinada a oficinas también se reacondicionó en profundidad. Se instaló un nuevo sistema de iluminación LED de última generación. Más importante es que, una vez finalizadas las mejoras, Rivas recibió la certificación BREEAM.

Las obras comenzaron en julio de 2015 y finalizaron según el calendario previsto, en septiembre. Se invirtió un total de 1,11 millones de EUR en las obras de mejora.

Axiare Patrimonio adquirió Rivas como parte de la cartera Abaco, por 17 millones de EUR, cifra que representa un valor de capital de 482 EUR/metro cuadrado. Según la valoración que CBRE Valuation Advisory llevó a cabo en diciembre de 2015, el activo está valorado actualmente en 19,5 millones de EUR (553 EUR/metro cuadrado), lo cual representa un incremento del 15% en 15 meses. Las obras de mejora realizadas en 2015 elevan el coste global total a 514 EUR/metro cuadrado.

Axiare Patrimonio ha encargado a CBRE arrendar la unidad disponible, de 9.612 metros cuadrados.



PROYECTOS DE PRÓXIMA FINALIZACIÓN

Axiare Patrimonio dispone actualmente de dos activos en proceso de reacondicionamiento/rehabilitación de próxima finalización, ambos ubicados en el distrito financiero de Madrid. El primero de ellos, Manuel de Falla, 7, es un edificio de oficinas *prime* ubicado a menos de 1 minuto a pie del Paseo de la Castellana; se ha sometido a labores integrales de rehabilitación y se prevé que las obras finalicen en marzo de 2016. El segundo, Fernando el Santo, 15, es un edificio de oficinas de época situado a menos de 2 minutos a pie del Paseo de la Castellana; se están realizando obras menores en sus interiores y su estética, para mejorar la comodidad del arrendatario y se prevé que finalicen en el tercer trimestre de 2016.

Manuel de Falla

Ubicado junto al madrileño distrito empresarial y financiero de Azca y a 1 minuto a pie de la principal arteria de la ciudad, el Paseo de la Castellana, MF7 goza de un excelente emplazamiento urbano en un paseo tranquilo bordeado de árboles.

Antes de las obras de rehabilitación, MF7 contaba con sótano, bajo y tres plantas (la última, una terraza) y presentaba un aspecto muy anticuado y carecía de iluminación natural, especialmente en el sótano, a pesar de tratarse de una estructura independiente. MF7 lleva desocupado ocho años. Su último arrendatario fue Unilever, que albergó en él su sede en España.

El edificio, se ha sometido a un profundo proceso de rehabilitación entre 2014 y 2016 y se ha reacondicionado hasta alcanzar los estándares más elevados para oficinas de clase A. El inmueble se desmontó hasta dejar su estructura y se le instaló una nueva fachada textil en las plantas superiores que permite la entrada de luz, a la vez que mantiene la privacidad. Allende Arquitectos ha



▲ MF7, antes de la rehabilitación

trabajado para crear un nuevo y destacado edificio de oficinas, atractivo para las empresas.

El nuevo edificio presenta una superficie construida de 6.244 metros cuadrados, con una solera media de 1.479 metros cuadrados. Ofrece plantas espaciosas, sin columnas y diáfanas que permiten planificar el espacio de forma eficiente y la altura media del suelo al techo en las plantas de oficinas es de 2,6 metros.



El edificio presenta un excelente ratio de eficiencia de aproximadamente 90/10 (uso principal de oficinas frente a zonas comunes), muy poco habitual en un edificio del distrito financiero de Madrid. El interior goza de una excelente cantidad de luz natural gracias a la nueva fachada. La zona de recepción ha sido remodelada para ofrecer una entrada muy visible. La planta baja se ha retraído aproximadamente en 1,5 metros para poder construir una nueva terraza con jardines verticales a fin de maximizar los niveles de luz natural en el sótano. El edificio también ofrece una gran terraza en la azotea, con superficie de madera, perfecta para celebrar eventos corporativos, así como aparcamiento subterráneo.

El edificio se ha reacondicionado conforme a los requisitos de certificación LEED ORO CS. El menor consumo de energía gracias a los paneles solares térmicos, la protección de la fachada contra la captación solar, la luz natural que ofrece el patio inglés y los materiales de la terraza de la azotea, aprobados por FSC, contribuyen a una reducción en un 50% del consumo de agua y en un 34% de las emisiones de gases de efecto invernadero.

Axiare Patrimonio acordó en noviembre de 2014 un proyecto llave en mano para la adquisición de MF7 por valor de 31 millones de EUR, cifra que indica un valor de capital de 4.965 EUR/metro cuadrado. Según la valoración que CBRE Valuation Advisory llevó a cabo en diciembre de 2015, el edificio tiene un valor actual de 6.246 EUR/metro cuadrado, lo cual representa un incremento del 24% en 13 meses. Se prevé que el inmueble se entregará a Axiare Patrimonio según el calendario previsto, en marzo de 2016. Axiare Patrimonio ordenó a CBRE lanzar el edificio al mercado para que lo ocupe un único arrendatario.

El valor de arrendamiento medio estimado en el distrito financiero de Madrid se sitúa actualmente en 26,75 EUR/metro cuadrado y ha registrado un incremento anual del 11% durante 2015. Dicho valor implicaría un retorno potencial del 6,7%. Sin embargo, el valor de arrendamiento estimado actual sigue siendo un 26% inferior al máximo que alcanzó el mercado en 2001¹⁵. La tasa de espacio de oficinas de clase A disponible en el mercado del distrito financiero de Madrid fue del 2,1% al cierre de 2015¹⁵.

15) Fuente: CBRE Research.



Fernando el Santo

Axiare Patrimonio lleva realizando mejoras de pequeño alcance en Fernando el Santo desde su adquisición en 2014. Entre 2015 y 2017, se destinarán otros 0,9 millones de EUR a mejorar el sistema de climatización, instalar un nuevo sistema de iluminación LED y aislar las ventanas y las zonas comunes al objeto de optimizar la calidad del espacio y la comodidad del arrendatario, con un coste total de mejora de 280 EUR/metro cuadrado.

Axiare Patrimonio adquirió Fernando el Santo en septiembre de 2014 por 16,5 millones de EUR, cifra que representa un valor de capital de 5.070 EUR/metro cuadrado. De acuerdo con la valoración que CBRE Valuation Advisory llevó a cabo en diciembre de 2015, el edificio tiene un valor actual de 26 millones de EUR (7.990 EUR/metro cuadrado). Las obras de mejora que se llevarán a cabo elevarán el coste global total a 5.351 EUR/metro cuadrado.



PROYECTOS COMPROMETIDOS

Axiare Patrimonio se encuentra comprometida en la actualidad con tres proyectos de reacondicionamiento, de diferentes magnitudes: En Juan Ignacio Luca de Tena, 14, se procederá a la sustitución de la fachada y la reconfiguración en profundidad de las zonas de recepción; las obras se prevé que comiencen en marzo de 2016 y finalicen en octubre. En Avenida de la Vega se llevará a cabo una transformación integral de sus zonas comunes exteriores, la reubicación de la entrada principal y la incorporación de una nueva zona deportiva para el uso de los arrendatarios; se prevé que las obras se iniciarán en marzo de 2016 y culminarán en agosto. En Ramírez de Arellano, se reacondicionarán a fondo la recepción, las zonas comunes y las plantas de oficinas y se modernizará el sistema de climatización; las obras comenzarán en marzo de 2016 y terminarán en septiembre.

J.I. Luca de Tena 14

Axiare Patrimonio ordenó recientemente a Tetris, filial de JLL, reacondicionar JILT 14. El proyecto ya se ha definido y el inicio de las obras está programado para marzo de 2016. Axiare Patrimonio aspira a lograr la certificación LEED después de las obras.

Axiare Patrimonio llevará a cabo obras en la fachada y en las zonas comunes y de recepción del edificio, así como en su aspecto general. La zona de la entrada y la recepción del edificio se trasladarán a la esquina noreste a fin de generar una mayor visibilidad y mejorar el acceso. Además, se incrementará la altura al techo en la zona de recepción para que el vestíbulo resulte más representativo, donde se colocará un mostrador central de recepción, con un diseño innovador. Las instalaciones del edificio, incluidas las unidades de climatización y los sistemas de iluminación y suministro de agua, se sustituyeron en 2014, por lo que se encuentran en excelente estado y no precisan de ninguna adaptación.



▲ JILT14 antes del reacondicionamiento

En las plantas de oficinas, Axiare Patrimonio sustituirá el techo existente por paneles metálicos suspendidos e instalará un sistema LED de iluminación pausada. Además, el techo se elevará en 5 centímetros para que la altura libre desde el suelo sea de 2,70 metros.

También se modernizará la zona de la terraza de la cuarta planta, que se convertirá en una terraza entablada, informal y diáfana, para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.

La inversión total ascenderá a 3,5 millones de EUR, incluidos costes indirectos. Se prevé que las obras empezarán en marzo de 2016 y finalizarán en octubre del mismo año. Una vez iniciado el proyecto, JLL lanzará el inmueble al mercado para su alquiler con el objetivo de que lo ocupe un único arrendatario.

Axiare Patrimonio adquirió Juan Ignacio Luca de Tena, 14 en marzo de 2015 por 17 millones de EUR, cifra que representa un valor de capital de 2.117 EUR/metro cuadrado. Según la valoración que CBRE Valuation Advisory llevó a cabo en diciembre de 2015, el edificio tiene un valor actual de 18 millones de EUR (2.241 EUR/metro cuadrado), lo cual supone un incremento del 6% en 8 meses. Las obras de mejora que se llevarán a cabo elevarán el coste global total a 2.553 EUR/metro cuadrado.



▲ JILT14 después del reacondicionamiento



▲ Nuevo vestíbulo de JILT14



▲ Terraza de la cuarta planta

Avenida de la Vega

Axiare Patrimonio ordenó a LKS llevar a cabo un proyecto de reacondicionamiento en Avenida de la Vega. Se prevé que las obras comenzarán en marzo de 2016 y finalizarán en agosto. Axiare Patrimonio aspira a conseguir la certificación LEED Oro tras el reacondicionamiento.

El proyecto incluirá la reubicación de la entrada al parque empresarial a la Avenida de la Vega, el reacondicionamiento de las entradas y las zonas de recepción del edificio y la modernización de todas las zonas comunes exteriores para incluir una nueva zona ajardinada diáfana para uso exclusivo de los arrendatarios del parque. El reacondicionamiento incluirá también la instalación de un nuevo sistema de gestión del edificio.

Las obras consistirán, entre otros aspectos, en la introducción de nuevos servicios para los arrendatarios del parque empresarial (incluidas instalaciones deportivas), de un programa de alquiler de vehículos, de un sistema de aparcamiento rotativo y de servicios de El Corte Inglés (tintorería y agencia de viajes). También se actualizará el restaurante/cantina.



▲ Zonas comunes ajardinadas de Avenida de la Vega tras el proyecto de reacondicionamiento

Axiare Patrimonio adquirió Avenida de la Vega en septiembre de 2014 como parte de la cartera Abaco, por 52 millones de EUR, cifra que representa un valor de capital de 2.303 EUR/metro cuadrado. Según la valoración que CBRE Valuation Advisory llevó a cabo en diciembre de 2015, el complejo tiene un valor actual de 59 millones de EUR (2.613 EUR/metro cuadrado). Se llevarán a cabo obras de mejora con un coste de 200 EUR/metro cuadrado, por lo que el coste global ascenderá a 2.503 EUR/metro cuadrado.



▲ Nuevo diseño de la zona de recepción de Avenida de la Vega, 15

Ramírez de Arellano

Axiare Patrimonio ordenó recientemente a Colliers International llevar a cabo un proyecto de reacondicionamiento general en Ramírez de Arellano, 15. El proyecto se ha definido de forma que se ejecute conforme a los requisitos de sostenibilidad de LEED; el inicio de las obras está previsto para marzo de 2016 y su finalización, para octubre.

Axiare Patrimonio tiene previsto rediseñar la zona de entrada y recepción del edificio, fusionando los dos accesos independientes y los mostradores de recepción que existen en la actualidad a fin de crear una entrada amplia, luminosa y diáfana, así como un extenso mostrador de recepción frente a los ascensores. Se utilizarán materiales modernos, resistentes y fáciles de mantener. El diseño también incluirá un nuevo sistema de iluminación y un jardín vertical con paneles. También se actualizarán las plantas de oficinas y las zonas comunes, incluidas las áreas de aparcamiento subterráneo (2 plantas).

Se modernizará íntegramente el sistema de climatización del edificio con el fin de cumplir con los estándares que exige LEED. El sistema de iluminación del edificio también se modernizará y pasará a funcionar íntegramente por LED.

Axiare Patrimonio adquirió Ramírez de Arellano en julio de 2015 por 16,5 millones de EUR, cifra que representa un valor de capital de 2.420 EUR/metro cuadrado. Según la valoración que CBRE Valuation Advisory llevó a cabo en diciembre de 2015, el edificio tiene un valor actual de 19 millones de EUR (2.787 EUR/metro cuadrado). Las obras de mejora tendrán un coste de 440 EUR/metro cuadrado, por lo que el coste global ascenderá a 2.860 EUR/metro cuadrado.



▲ Nuevo diseño de la zona de recepción de Ramírez de Arellano 15

ANÁLISIS INICIAL

Es intención de Axiare Patrimonio llevar a cabo, a corto y medio plazo, proyectos de reacondicionamiento con respecto a los siguientes activos: Don Ramón de la Cruz, Juan Ignacio Luca de Tena, 6 y Avenida de Bruselas, todos ellos actualmente en fase de análisis inicial.

4.5. Sostenibilidad

La estrategia de sostenibilidad de Axiare Patrimonio se basa en mejorar la calidad del espacio en sus activos y crear espacios atractivos y saludables, es decir, espacios productivos que reduzcan el absentismo y la rotación de empleados y garanticen la retención del talento. Tratamos de reducir al mínimo el riesgo inherente a los activos inmobiliarios aspirando al reconocimiento internacional aplicando para ello metodologías basadas en las orientaciones de LEED y BREEAM.

Al no existir una definición única de sostenibilidad, utilizamos normas de clasificación con respecto a los siguientes aspectos: ubicación, uso de transporte público o alternativo, uso eficiente del agua y la energía, materiales y, especialmente, calidad del espacio interior. Todas estas categorías son cuantificables y fácilmente reconocibles, tanto por los arrendatarios que requieren espacios de calidad, como por aquellos propietarios interesados en atraer a ese tipo de arrendatario. También tenemos en cuenta el ahorro potencial en gastos por suministros y servicios.

Como criterio aplicable a espacios para oficinas, utilizaremos la norma LEED. En el caso de los espacios con fines logísticos y las medianas, alternaremos las normas LEED y BREEAM; en el caso de los centros comerciales, aplicaremos la norma BREEAM.

En función del estado del activo —en proceso de reacondicionamiento o en funcionamiento—, aplicaremos Núcleo y Envoltorio (Core & Shell) LEED o LEED para Edificios Existentes (Existing Buildings). En el caso de aquellos edificios que preveamos que van a desocuparse, trataremos de lograr LEED Existing Buildings antes de que el arrendatario se marche, especialmente cuando no existan proyectos de reacondicionamiento planificados. LEED es un sistema en constante evolución. Axiare Patrimonio trabajará junto con LEED para adaptarse a sus requisitos según evolucionen.

Es objetivo de Axiare Patrimonio es certificar en torno al 90% de su cartera de oficinas (65% de la cartera total) con LEED. Hemos fijado como objetivo alcanzar la pre-certificación LEED para al menos el 25% de los activos de oficinas en 2016 y el 35% en 2017, de forma que, en términos agregados, se alcance el 60% al cierre de 2017.

En el caso de las unidades para parques logísticos y medianas comerciales de Axiare Patrimonio, BREEAM en Uso será la norma que se aplique. Actualmente, nos encontramos inmersos en el proceso de fijar objetivos de certificación de BREEAM y LEED en relación con activos con fines logísticos y minoristas, al igual que hemos hecho con los activos de oficinas.



▲ Planta de oficina convencional de MF7 después de la rehabilitación



4.6. Valoración

La valoración de los inmuebles de la Sociedad ascendía a 858,8 millones de EUR a 31 de diciembre de 2015, lo cual supone un incremento de la valoración del +15,3% con respecto al precio de adquisición y del +11,8% *like-for-like*⁵ desde el 31 de diciembre de 2014. Por segmentos, el crecimiento de la valoración evolucionó como sigue:

- El segmento de los parques logísticos registró el mayor crecimiento durante el periodo, pues los activos incrementaron su valor un +22,8% con respecto al precio de adquisición y un +15,1% *like-for-like*⁵.
- Los activos de oficinas vieron aumentado su valor un +13,2% con respecto al precio de adquisición y un +11,3% *like-for-like*⁵ durante el periodo de doce meses.
- El valor del segmento "otros", categoría integrada en un 88% por activos minoristas, creció durante el periodo un +19,7% con respecto al precio de adquisición y un +7,4% *like-for-like*⁵.

Algunos de los factores clave que impulsaron la valoración de la cartera de la Sociedad durante el periodo de doce meses son:

- **Persistencia del apetito inversor:** la rentabilidad equivalente se redujo 68 puntos básicos durante el periodo debido a la robusta demanda de inmuebles en nuestro mercado.
- **Crecimiento de las rentas de mercado:** desde comienzos del ejercicio, los arrendamientos de mercado han crecido un 4,6%. Nuestra cartera de activos de alta calidad ha seguido beneficiándose de la tendencia favorable para los propietarios de inmuebles de clase A en el mercado.
- **Gestión de activos:** nuestra actividad de gestión de activos ha captado parte del alza en el retorno de reversión de nuestra cartera. La actividad de arrendamiento, las revisiones de rentas y las renovaciones de la cartera durante el periodo contribuyeron a reducir la tasa de disponibilidad *like-for-like*⁵ y aportaron nuevos ingresos por rentas, por encima del crecimiento del valor de arrendamiento estimado en diciembre de 2014.
- **Inmuebles sometidos a rehabilitación¹⁶:** la valoración de los proyectos de rehabilitación aumentó un +24,2% *like-for-like*⁵. La valoración de estos proyectos representa actualmente el 11,2% del conjunto de la cartera al cierre del ejercicio.

16) De acuerdo con las recomendaciones de EPRA, los inmuebles sometidos a proyectos de rehabilitación incluyen Manuel de Falla, J.I. Luce de Tena 14 y Don Ramón de la Cruz.

Las tablas que se muestran a continuación ilustran el desglose de la cartera a partir del valor de mercado determinado por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2015⁶:

Activo	Precio de adquisición EUR M.	Valoración FY15 EURm (todos los activos)	Peso %	Incremento de valoración LfL ⁵ (EUR)	Incremento de valoración LfL ⁵ (%)	Incr. de valoración sobre precio de adq (EUR)	Incr. de valoración sobre precio de adq (%)
Total Oficinas	548,3	620,2	72,2%	33,4	11,3%	71,9	13,1%
Madrid	495,3	562,2	65,5%	28,4	11,7%	66,9	13,5%
Total CBD	155,6	180,0	21,0%	13,6	26,5%	24,4	15,7%
Total BD	339,8	382,3	44,5%	14,8	7,8%	42,5	12,5%
Barcelona	53,0	58,0	6,8%	5,0	9,4%	5,0	9,4%
Total Logística	106,1	130,3	15,2%	15,2	15,1%	24,2	22,8%
Madrid	78,7	94,9	11,1%	12,5	15,2%	16,2	20,6%
Barcelona	18,0	21,8	2,5%	1,2	18,5%	3,8	21,1%
Otros	9,4	13,6	1,6%	1,5	12,4%	4,2	44,4%
Total Otros	90,5	108,3	12,6%	3,2	7,4%	17,8	19,7%
TOTAL	744,9	858,8	100%	51,8	11,8%	113,9	15,3%

Activos	Precio de adquisición EUR M.	Valoración FY15 EURm (todos los activos)	Peso %	Incremento de valoración LfL ⁵ (EUR)	Incremento de valoración LfL ⁵ (%)	Incr. de valoración sobre precio de adq (EUR)	Incr. de valoración sobre precio de adq (%)
Activos	660,2	762,8	88,8%	44,2	10,8%	102,6	15,5%
En desarrollo	84,7	96,0	11,2%	7,6	24,2%	11,3	13,3%
TOTAL	744,9	858,8	100%	51,8	11,8%	113,9	15,3%





5

DATOS
EPRA

Indicadores EPRA

	EUR M. salvo que se especifique	
	31/12/2015	31/12/2014
Resultado EPRA	16,504	4,131
Resultado EPRA por acción (EUR)	0,29	0,11
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	835,819	358,476
EPRA NAV por acción (EUR)	11,70	9,98
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV)	829,200	358,476
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,0%	5,9%
EPRA "Topped-up" NIY	5,0%	5,9%
EPRA Tasa de disponibilidad	18,9%	15,6%

5.1 EPRA Earnings

Reconciliación PGC vs NIIF

	EUR M.	
	2015	2014
Beneficio neto bajo PGC	3,314	2,013
Ajustes:		
(i) Consolidación	(0,003)	-
(ii) Depreciación de las inversiones inmobiliarias	13,193	2,118
(iii) Variación en el valor razonable de las inversiones	68,836	14,720
Resultado del ejercicio bajo IFRS	85,340	18,851

EPRA Ingresos e Ingresos EPRA por acción

	EUR M. salvo que se especifique	
	2015	2014
Resultado del ejercicio bajo IFRS	85,340	18,851
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(68,836)	(14,720)
Resultado EPRA	16,504	4,131
Resultado EPRA por acción (EUR)	0,29	0,11
Ajustes específicos compañía:		
(a) Ajustes específicos compañía	6,203	-
Ingresos ajustados	22,707	4,131
Ingresos por acción ajustados (EUR)	0,40	0,11
Nº medio acciones (excluyendo acciones propias)	56.109.538	35.948.404

5.2 EPRA NAV y EPRA NNNAV

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

	EUR M. salvo que se especifique	31/12/2015	31/12/2014
NAV según estados financieros	835,245	358,476	
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-	
NAV Diluido	835,245	358,476	
Incluir:			
(i.a) Valor razonable instrumentos financieros	-	-	
(i.b) Valor razonable instrumentos financieros en desarrollo	-	-	
(i.c) Valor razonable de otros instrumentos financieros no corrientes	-	-	
Excluir:			
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	0,574	-	
EPRA NAV	835,819	358,476	
EPRA NAV por acción (EUR)	11,70	9,98	

5.3 EPRA NNNAV

Triple Net Asset Value (NNNAV)

	EUR M. salvo que se especifique	31/12/2015	31/12/2014
EPRA NAV	835,819	358,476	
Incluir:			
(I) Valor razonable instrumentos financieros	(0,574)	-	
(ii) Valor razonable deuda	(6,045)	-	
(iii) Impuestos diferidos	-	-	
EPRA NNNAV	829,200	358,476	
EPRA NNNAV por acción (EUR)	11,60	9,98	

5.4 EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY

EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY

	Oficinas	Logística	Otros	EUR M. Total
Inversiones inmobiliarias	620,200	130,300	108,300	858,800
Menos activos bajo remodelación	(96,000)	-	-	(96,000)
Inversiones inmobiliarias completadas	524,200	130,300	108,300	762,800
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	8,125	2,020	1,679	11,823
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)	532,325	132,32	109,979	774,623
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	24,980	9,679	7,82	42,478
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(2,263)	(0,653)	(1,218)	(4,133)
Renta neta anual (A)	22,717	9,026	6,602	38,345
Bonificaciones o carencias	0,013	-	0,006	0,019
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	22,731	9,026	6,608	38,364
EPRA NIY (A/B)	4,3%	6,8%	6,0%	5,0%
EPRA “topped-up” NIY (C/B)	4,3%	6,8%	6,0%	5,0%

5.5 Tasa de disponibilidad EPRA

EUR M.	FY15			FY14		
	Espacios disponibles ERV	ERV Total	EPRA Tasa de disponibilidad	Espacios disponibles ERV	ERV Total	EPRA Tasa de disponibilidad
Oficinas	6,390	27,178	23,5%	2,622	15,082	17,4%
Logística	2,352	11,925	19,7%	1,562	9,903	15,8%
Otros	0,182	8,199	2,2%	0,368	4,193	8,8%
Total	8,923	47,302	18,9%	4,552	29,179	15,6%

6 |

ESTRUCTURA DEL CAPITAL

6.1. Fondos propios

El 9 de junio de 2015, Axiare Patrimonio llevó a cabo una ampliación de capital totalmente suscrita por un importe nominal de 394.558.868 EUR mediante la emisión de 35.868.988 acciones ordinarias nuevas con un valor nominal de 10 EUR y una prima de emisión de 1 EUR cada una. Las nuevas acciones son de la misma clase y serie que las anteriormente existentes y en circulación y empezaron a negociarse en las bolsas españolas el 11 de junio de 2015.

Por tanto, a 31 de diciembre de 2015, el capital social de la Sociedad ascendía a 754.618.868 EUR, dividido en 71.874.988 acciones, con un valor nominal de 10 EUR cada una, y todas de las mismas clase y serie.

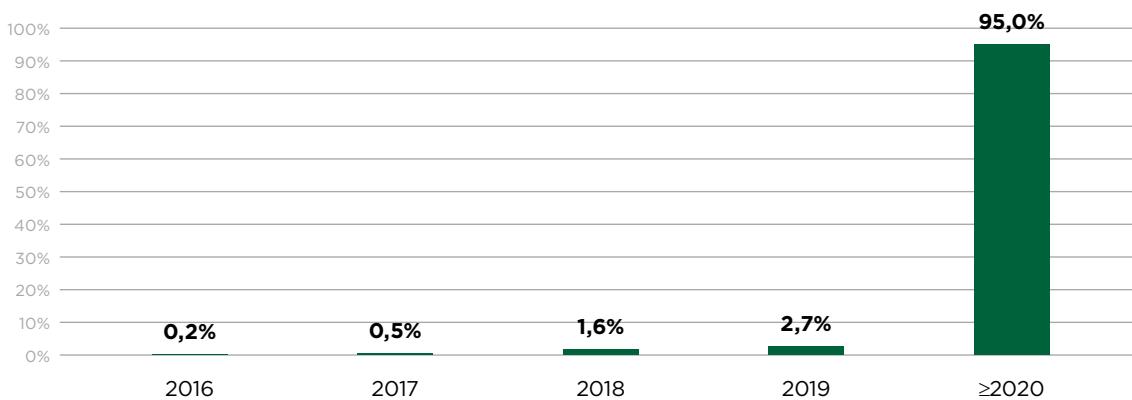
6.2. Deuda

En 2015, se suscribieron nueve contratos de préstamo a largo plazo por un importe total de 333 millones de EUR. Dichos contratos sirvieron para financiar un conjunto de 21 inmuebles, con un vencimiento medio de 10 años.

Los instrumentos de financiación se firmaron con diversas entidades financieras y se perfeccionaron en forma de préstamos bilaterales con condiciones financieras muy atractivas y con estructuras flexibles:

- Tipo de interés total del 2,0% (incluidos comisión de apertura, diferencial y cobertura de tipos de interés) en 2015 y 2016 y un tipo de interés total del 2,4% de 2017 en adelante¹⁷.
- Penalización del 0% en caso de cancelación anticipada del préstamo.
- Estructura de pago único al 95% que amortizar de 2020 en adelante.
- LTV de la cartera del 39%, con una ratio media de préstamo/valor (LTC) del 47% sobre los inmuebles financiados.
- LTC del 56% sobre los inmuebles financiados.

Debt Maturity Schedule



17) Cobertura frente a la exposición a tipos de interés al 74%.

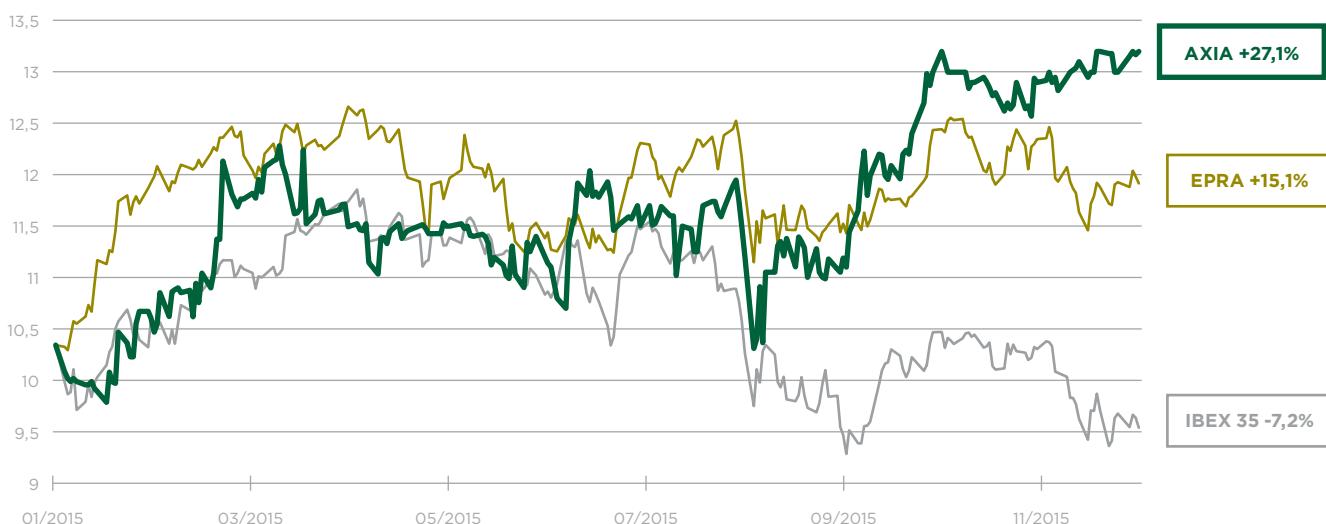
7 |

EVOLUCIÓN DE LA COTIZACIÓN

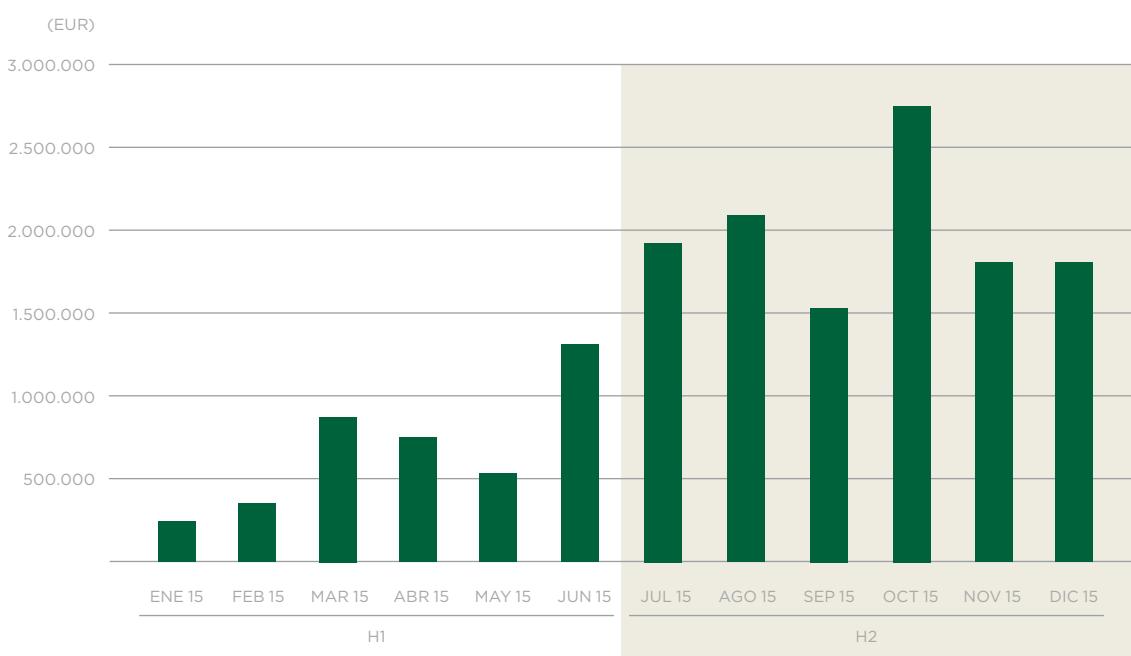


Las acciones de Axiare Patrimonio (AXIA:MCE) cerraron el 31 de diciembre de 2015 a 13,20 EUR, lo cual supone un incremento del +27,1% durante el periodo de doce meses y del +40,3% desde la OPV de la Sociedad en julio de 2014.

Las acciones de Axiare Patrimonio superaron en rendimiento durante el periodo de doce meses al índice sectorial de referencia EPRA Developed EMEA (+15,1%) y al IBEX 35 (-7,2%).



El volumen de negociación medio diario durante segundo semestre fue de 2 millones de EUR, un 0,25% de la capitalización de mercado de la Sociedad. El volumen medio diario se incrementó significativamente en el segundo semestre de 2015 al triplicar el volumen diario de negociación registrado durante el semestre anterior.



Axiare Patrimonio formaba parte del índice IBEX 35 Small Cap a 31 de diciembre de 2015.

A photograph of a modern building's exterior. The facade features a grid of windows with dark frames. A large, semi-transparent green graphic shape, resembling a stylized 'C' or a slice of a circle, is overlaid on the right side of the image, partially obscuring the building. The sky is clear and blue.

8 |
HECHOS
POSTERIORES
AL CIERRE |

Axiare Patrimonio adquirió el 26 de enero de 2016 un edificio de oficinas (Josefa Valcárcel, 24) ubicado en una zona de oficinas consolidada de Madrid por 13 millones de EUR. El inmueble consta de una superficie bruta alquilable de 5.652 metros cuadrados distribuidos en siete plantas; además, el edificio cuenta con 90 plazas de aparcamiento. El inmueble alberga la sede en España de una multinacional norteamericana del sector tecnológico y se encuentra ocupado al 90%.



El 3 de febrero de 2016, el fondo soberano de Singapur “Government of Singapore Investment Corporation (GIC)”, comunicó a la CNMV la titularidad de 2,27 millones de derechos de voto, correspondientes a una participación del 3,159% en Axiare Patrimonio.

El 4 de febrero de 2016, Axiare Patrimonio culminó el programa de recompra de acciones anunciado el 27 de agosto de 2015 conforme a la autorización concedida por la Junta General Ordinaria y de conformidad con el Reglamento de la Comisión (CE) nº 2273/2003, de 22 de diciembre de 2003. El objetivo de dicho programa de recompra era dar cumplimiento a las obligaciones derivadas del plan de incentivos para empleados aprobado por la Junta General Ordinaria celebrada el 7 de mayo de 2015. El importe total de las acciones compradas se ha adquirido con un descuento medio del 3% sobre valor liquidativo de la sociedad reportado a final del ejercicio de 2015.

El 10 de febrero de 2016, Axiare Patrimonio suscribió un acuerdo de opción de venta respecto al activo del Grupo Madrid Norte Hotel. Esta opción expira en 2018.

El 18 de febrero de 2016, Axiare Patrimonio lanzó un nuevo programa de recompra de acciones a fin de cumplir con obligaciones futuras del plan de incentivo para empleados de Axiare Patrimonio.

Apéndice 01

Detalle de la cartera

EUR M. salvo que se especifique

Nº	ACTIVO	Fecha de adquisición	SBA (m²)	Plazas aparcamiento (uds.)	Precio neto de adquisición	Precio bruto de adquisición	31.12.2015 Valoración (1)	Estructura de capital		
								Patrimonio	Deuda	LTV
1	F. Delgado	28.jul.14	17.267	395	28.750	29,274	40,000	11,274	18,000	45%
2	F. Santo	24.sep.14	3.254	42	16,500	16,810	26,000	4,810	12,000	46%
3	Av Vega	24.sep.14	22.578	447	52,000	52,926	59,000	24,326	28,600	48%
4	M. Falla	-	6.244	39	31,000	31,431	39,000	31,431	0,000	0%
5	Diagonal	4.dic.14	15.351	251	53,000	54,433	58,000	25,283	29,150	50%
6	Rib. Loira	4.dic.14	12.822	370	47,000	48,128	48,200	24,028	24,100	50%
7	Cristalia 2&3	4.dic.14	17.338	391	53,000	54,272	58,150	25,122	29,150	50%
8	Tucuman	30.mar.15	6.327	170	23,500	23,906	24,500	10,980	12,926	53%
9	Luca de Tena 14	30.mar.15	8.032	195	17,000	17,303	18,000	7,953	9,350	52%
10	Cristalia 5&6	22.may.15	17.587	381	49,000	50,199	56,000	22,699	27,500	49%
11	Velazquez	15.jun.15	14.979	122	75,340	76,711	80,150	47,287	29,424	37%
12	R.Arellano	21.jul.15	6.916	112	16,500	16,849	19,000	16,849	0,000	0%
13	Av Bruselas	23.sep.15	14.547	364	27,500	28,082	32,100	11,889	16,193	50%
14	Alcalá	23.sep.15	6.260	198	12,000	12,254	13,400	12,254	0,000	0%
15	Luca de Tena 6	23.sep.15	4.560	190	9,500	9,701	9,700	4,369	5,332	55%
16	D.Ramón Cruz	8.oct.15	10.181	91	32,725	33,633	34,800	15,188	18,445	53%
17	P. Somport	23.dic.15	5.616	73	4,000	4,038	4,200	4,038	0,000	0%
TOTAL OFICINAS			189.858	3.831	548,315	559,950	620,200	299,780	260,170	42%
18	Cabanillas	29.jul.14	37.879	-	16,681	17,214	20,700	8,091	9,123	44%
19	Miralcampo	30.jul.14	35.781	-	14,485	14,849	15,600	6,409	8,440	54%
20	Dos Hermanas	30.jul.14	42.466	-	9,420	9,658	13,600	4,477	5,181	38%
21	Rivas	24.sep.14	35.248	-	17,000	17,316	19,500	7,966	9,350	48%
22	Valls	9.oct.14	26.026	-	4,500	4,591	7,700	(0,033)	4,624	60%
23	Guadalix	9.oct.14	14.945	-	4,500	4,603	7,600	1,040	3,563	47%
24	Camarma	9.oct.14	70.296	-	26,000	26,595	31,500	9,045	17,550	56%
25	Constantí	30.jul.15	42.253	-	13,500	14,029	14,100	14,029	0,000	0%
TOTAL LOGÍSTICA			304.894	-	106,086	108,855	130,300	51,024	57,831	44%
26	Planetocio	24.sep.14	19.222	797	14,000	14,473	15,600	14,473	0,000	0%
27	Bauhaus	4.dic.14	12.413	352	27,000	27,729	30,700	12,879	14,850	48%
28	Hotel	24.abr.15	10.447	212	10,500	12,195	13,000	12,195	0,000	0%
29	Las Mercedes	23.sep.15	21.111	540	39,000	39,825	49,000	39,825	0,000	0%
TOTAL OTROS			63.193	1.901	90,500	94,222	108,300	79,372	14,850	14%
TOTAL CARTERA			557.944	5.732	744,901	763,026	858,800	430,175	332,851	38,8%

AVISO LEGAL

El presente documento lo ha elaborado Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (la "Sociedad") con fines meramente informativos y los datos que en él se recogen no constituyen información regulada ni han sido registrados o sometidos a control previo por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Este documento no es un folleto ni implica oferta o recomendación de inversión.

El presente documento incluye información sintética auditada y no auditada. Los datos financieros y operativos, así como los relativos a las adquisiciones que se han llevado a cabo, que se incluyen en la presentación corresponden a los que figuran en la contabilidad y los registros internos de la Sociedad. Puede que dicha información haya sido sometida a auditoría, revisión limitada o control otro por un auditor o un tercero independiente. Por tanto, esta información podría modificarse o actualizarse en el futuro.

La información que aquí se recoge se ha obtenido de fuentes que Axiare Patrimonio considera fiables, si bien Axiare Patrimonio no declara ni garantiza que dichos datos sean completos o precisos, concretamente los facilitados por terceros.

Ni la Sociedad ni sus asesores legales y sus representantes aseguran la integridad, la imparcialidad o la precisión de la información o las opiniones que aquí se incluyen. Además, declinan toda responsabilidad, por conducta inadecuada o negligencia, con respecto a los daños y perjuicios o las pérdidas que pudieran derivarse del uso del presente documento o su contenido. El análisis interno no ha sido sometido a verificación independiente. Puede que este documento incluya afirmaciones o manifestaciones prospectivas sobre fines, expectativas o previsiones de la Sociedad o su dirección hasta su fecha de publicación. Dichas afirmaciones y manifestaciones prospectivas o previsiones son meros juicios de valor de la Sociedad y no implican compromisos de rentabilidad de cara al futuro. Además, están supeditadas a riesgos, incertidumbres y otros factores desconocidos o que no se tuvieron en cuenta en el momento de elaboración y publicación del presente documento y que podrían ocasionar que los resultados, el rendimiento o los logros que efectivamente se registren difieran sustancialmente de los que expresa o implícitamente formulan tales afirmaciones prospectivas.

La Sociedad no se compromete en ninguna circunstancia a actualizar o publicar revisiones de la información que aquí

se incluye o a facilitar datos adicionales. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes legales asumen responsabilidad alguna por las posibles imprecisiones con respecto a la realidad de las estimaciones, las previsiones o los cálculos prospectivos que aquí se exponen.

El presente documento no revela todos los riesgos u otras cuestiones sustanciales con respecto a la inversión en las acciones de la Sociedad. La información que se incluye en esta presentación se encuentra supeditada a toda la públicamente disponible, con la que debe entenderse de forma conjunta. Cualquier persona que adquiera acciones de la Sociedad lo hará por su cuenta y riesgo y según su exclusivo criterio acerca de sus ventajas y su idoneidad, tras recibir asesoramiento profesional o de otro tipo que pudiera requerirse o resultar adecuado, si bien no deberá invertir fundamentándose únicamente en esta presentación. Al entregar esta presentación, la Sociedad no formula asesoramiento, recomendación de compraventa o cualquier otro instrumento de negociación con respecto a las acciones o cualesquiera otros títulos o instrumentos financieros de la Sociedad. El presente documento no constituye oferta ni invitación a adquirir o suscribir acciones, de conformidad con lo estipulado en el artículo 30.bis de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores y/o el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y sus reglamentos de aplicación. Además, este documento no implica compraventa, oferta de canje de valores o solicitud de voto o autorización de ningún tipo en cualquier otra jurisdicción. La provisión de este documento en otras jurisdicciones podría estar prohibida. Por tanto, los destinatarios del presente documento o aquellas personas que reciban una copia de él serán responsables de conocer y dar cumplimiento a tales restricciones.

Al aceptar este documento, sus destinatarios aceptan las restricciones y las advertencias que se describen anteriormente. Todos los elementos que se describen con anterioridad habrán de tenerse en cuenta con respecto a aquellas personas o entidades que deban tomar decisiones o formular dictámenes sobre los valores que emite la Sociedad. Se invita a tales personas o entidades a consultar todos los documentos y los datos públicos de la Sociedad registrados ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad alguna con respecto a los daños y perjuicios o las pérdidas que se deriven del uso del presente documento o su contenido.



axiare
PATRIMONIO

Ortega y Gasset 29, 5^a Planta
28006 - Madrid - España
Tel. +34 91 431 93 17
www.axiarepatrimonio.com