

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Consolidados
e Informe de Gestión Intermedio
correspondientes al periodo de
seis meses finalizado el 30 de junio de 2015

Nota	
	BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO
	CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA
	ESTADO DE RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO CONSOLIDADO
	ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO
	ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO
	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
1.	Actividad e información general
2.	Bases de presentación de los estados financieros intermedios consolidados
3.	Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera
4.	Gestión del riesgo financiero
5.	Información financiera por segmentos
6.	Inversiones inmobiliarias
7.	Análisis de instrumentos financieros
8.	Préstamos y partidas a cobrar
9.	Efectivo y equivalentes al efectivo
10.	Capital y prima de emisión
11.	Reservas y ganancias acumuladas
12.	Débitos y partidas a pagar
13.	Instrumentos financieros derivados
14.	Ingresos y gastos
15.	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal
16.	Resultado financiero
17.	Pagos basados en acciones
18.	Provisiones y contingencias
19.	Consejo de Administración y Alta Dirección
20.	Otras operaciones con partes vinculadas
21.	Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012
22.	Honorarios de auditores de cuentas
23.	Hechos posteriores
	INFORME DE GESTIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

		A 30 de junio de 2015	A 31 de diciembre de 2014	A 19 de marzo de 2014
	Notas			
Activos				
Activos no corrientes				
Inmovilizado material		517	389	-
Inversiones inmobiliarias	6	614.301	419.625	-
Instrumentos financieros derivados	13	943	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	8	5.412	4.384	-
		621.173	424.398	-
Activos corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	9.846	11.767	-
Inversiones financieras a corto plazo	8	141	748	-
Otros activos		947	103	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	388.260	4.265	15
		399.194	16.883	15
Total activos		1.020.367	441.281	15
Patrimonio neto y pasivos				
Patrimonio neto				
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la sociedad dominante				
Capital social	10	718.750	360.060	15
Prima de emisión	10	35.869	-	-
Reservas	11	(25.908)	(20.435)	-
Ganancias acumuladas	11	48.713	18.851	-
		777.424	358.476	15
Pasivos				
Pasivos no corrientes				
Préstamos y créditos bancarios	12	215.040	-	-
Instrumentos financieros derivados	13	445	-	-
Otros pasivos financieros no corrientes	12	6.148	4.825	-
		221.633	4.825	-
Pasivos corrientes				
Préstamos y créditos bancarios	12	1.258	67.545	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	19.787	9.884	-
Otros pasivos financieros corrientes	12	-	17	-
Otros pasivos		265	534	-
Total pasivos		21.310	77.980	-
Total Patrimonio neto y pasivos		1.020.367	441.281	15

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros salvo otra indicación)

	Nota	Período comprendido de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015	Período comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 30 de junio de 2014 *
Prestación de servicios	14 a)	18.748	-
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	27.643	-
Gastos de personal	14 b)	(7.807)	-
Otros gastos de explotación	14 c)	(5.991)	(34)
Otros resultados		10	-
Resultado de explotación		32.603	(34)
Ingresos financieros		264	-
Gastos financieros		(1.556)	-
Resultado financiero	16	(1.292)	-
Resultado antes de impuestos		31.311	-
Impuestos sobre las ganancias	15	-	-
Resultado del periodo atribuible a los propietarios de la sociedad dominante		31.311	(34)
Ganancias por acción atribuibles a los propietarios de la sociedad dominante			
Ganancias básicas y diluidas por acción (euros)	10	0,78	-

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.

* Datos no consolidados (Nota 1).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO CONSOLIDADO

(Expresada en miles de euros salvo otra indicación)

	Nota	Período comprendido de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015	Período comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 30 de junio de 2014 *
Resultado del periodo		31.311	(34)
Otro resultado global: Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados			
Por cobertura de flujos de efectivo	13	499	-
Otro resultado global del periodo		499	-
Resultado global total del periodo		31.810	(34)

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.

* Datos no consolidados (Nota 1).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Período comprendido de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015	Período comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 30 de junio de 2014*
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del periodo antes de impuestos	31.311	(34)
Ajustes del resultado		
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(27.643)	-
Gasto relacionado con el plan de incentivos sobre acciones	6.470	-
Variación de provisiones	171	-
Ingresos financieros	(264)	-
Gastos financieros	1.556	-
Otros ingresos y gastos	3	-
Cambios en el capital corriente		
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.750	(66)
Otros activos corrientes	(237)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	9.903	70
Otros pasivos corrientes	(12.286)	-
Otros activos y pasivos no corrientes	296	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	11.030	(30)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Empresas del Grupo	(6)	-
Inmovilizado material	(157)	(1)
Inversiones inmobiliarias	(167.004)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(167.167)	(1)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Emisión de instrumentos de patrimonio	394.559	16
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(442)	-
Emisión de deudas con entidades de crédito	238.530	-
Amortización de deudas con entidades de crédito	(85.576)	-
Amortización de otras deudas	(5.490)	-
Pagos por dividendos	(1.449)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	540.132	16
Aumento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	383.995	(15)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	4.265	15
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	388.260	-

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.

* Datos no consolidados (Nota 1).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

	Atribuible a los propietarios de la sociedad dominante				TOTAL
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Ganancias acumuladas	
	Nota 10	Nota 10	Nota 11	Nota 11	
SALDO 19 DE MARZO DE 2014	15	-	-	-	15
Resultado del periodo	-	-	-	(34)	(34)
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-
Resultado global total del periodo	-	-	-	(34)	(34)
Ingresos de acciones emitidas	45	-	(29)	-	16
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	60	-	(29)	-	16
SALDO 30 DE JUNIO DE 2014	60	-	(29)	(34)	(3)
Resultado del periodo	-	-	-	18.885	18.885
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-
Resultado global total del periodo	-	-	-	18.885	18.885
Aumento de capital	360.000	-	(19.400)	-	340.600
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	(1.006)	-	(1.006)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	360.000	-	(20.406)	-	339.594
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2014	360.060	-	(20.435)	18.851	358.476
Resultado del periodo	-	-	-	31.311	31.311
Otro resultado global del periodo	-	-	499	-	499
Resultado global total del periodo	-	-	499	31.311	31.810
Aumento de capital	358.690	35.869	(12.000)	-	382.559
Distribución de dividendos (Nota 11)	-	-	-	(1.449)	(1.449)
Plan de incentivos sobre acciones (nota 17)	-	-	6.470	-	6.470
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	(442)	-	(442)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	358.690	35.869	(5.972)	(1.449)	387.138
SALDO 30 DE JUNIO DE 2015	718.750	35.869	(25.908)	48.713	777.424

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (en adelante, "Sociedad") se constituyó en España el 19 de marzo de 2014 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital bajo el nombre de Axiare Real Estate Socimi, S.A., cambiando su denominación por la actual el 7 de mayo de 2015. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la calle José Ortega y Gasset 29, 28006 Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Socimi") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Socimis en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Socimis en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de Socimis.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no satisface.

La Sociedad también podrá desarrollar, total o parcialmente, las mencionadas actividades de negocio de forma indirecta a través de participaciones en otra sociedad o sociedades con un objeto similar.

a) Régimen regulatorio

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 12 de junio de 2014 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Socimis. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley Socimis permite la aplicación del Régimen fiscal de Socimis en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de Socimis, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los administradores de la Sociedad, se dará cumplimiento pleno en tiempo y forma a los mencionados requisitos.

La Sociedad cotiza en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles desde el 9 de julio de 2014.

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Axiare Patrimonio Socimi, S.A, es matriz de un Grupo de sociedades que está conformado por la siguiente sociedad dependiente al 30 de junio de 2015:

Denominación	Domicilio	Actividad	% Participación
Acotango Spain, S.L.	España	Inmobiliaria	100% - directa

Con fecha 6 de febrero de 2015 la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de Acotango Spain, S.L. Esta sociedad dependiente, a la fecha de los presentes estados financieros intermedios consolidados, no tiene actividad si bien ha sido adquirida con el fin de que sea la titular de determinado tipo de inmuebles que se encuentran pendientes de ser adquiridos. Dicha compra se enmarca dentro de una adquisición de activos, dado que la sociedad adquirida no conforma un negocio bajo lo definido en la NIIF 3.

En el momento de la adquisición Axiare Patrimonio Socimi, S.A se convierte en la Sociedad dominante de un grupo de sociedades de las que posee el control, formando grupo y siendo este el primer periodo que presenta estados financieros consolidados.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios consolidados. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los periodos presentados, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Para los periodos presentados en estos estados financieros intermedios el Grupo ha elaborado las cuentas de las sociedades individuales de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 con las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo.

Los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015, que han sido obtenidos de los registros contables de la sociedad matriz y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 30 de junio 2015, han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y están cubiertos por la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez", porque son parte del período cubierto por los primeros estados financieros consolidados del Grupo bajo NIIF-UE para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015. Estos estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Hasta el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no era dominante de un grupo de sociedades de acuerdo a la NIIF-UE. Sin embargo, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015, como consecuencia de lo explicado en la nota 1 anterior Axiare Patrimonio Socimi, S.A, se convierte en la sociedad dominante de un grupo de sociedades de las que posee el control, formando grupo y siendo este el primer periodo que presenta estados financieros consolidados. Como consecuencia, los saldos presentados en el balance consolidado respecto al 31 de diciembre de 2014, en la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de flujos de efectivo y el estado de cambios en el patrimonio neto respecto al periodo comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 30 de junio de 2014 se corresponden con los saldos de las cuentas individuales de la Sociedad.

Los estados financieros intermedios consolidados se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por la revalorización de las inversiones inmobiliarias, activos financieros y pasivos financieros (incluidos los instrumentos derivados) a valor razonable con cambios en resultados.

La preparación de estos estados financieros intermedios consolidadas con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros intermedios consolidados.

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios consolidados están expresadas en miles de euros salvo que se indique lo contrario.

Estos estados financieros intermedios consolidados han sido formulados para su emisión por los Administradores de la Sociedad dominante el 27 de agosto de 2015.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

2.2 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2015:

- CINIIF 21 “Gravámenes”.
- Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2011 – 2013. Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:
 - NIIF 3 “Combinaciones de negocios”.
 - NIIF 13 “Valoración del valor razonable”.
 - NIC 40 “Inversiones inmobiliarias”.

La aplicación de las modificaciones anteriores no ha supuesto ningún impacto significativo en los estados financieros intermedios.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor pero que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2015:

A la fecha de firma de los presentes estados financieros intermedios consolidados, el IASB había publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación obligatoria es a partir del ejercicio 2015, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación.

- NIC 19 (Modificación) “Planes de prestación definida: Aportaciones de los empleados”.
- Mejoras Anuales de las NIIF, ciclo 2010 – 2012. Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:
 - NIIF 2 “Pagos basados en acciones”.
 - NIIF 3 “Combinaciones de negocios”.
 - NIIF 8 “Segmentos de explotación”.
 - NIIF 13 “Valoración del valor razonable”.
 - NIC 16 “Inmovilizado material” y NIC 38 “Activos intangibles”.
 - NIC 24 “Información a revelar sobre partes vinculadas”

c) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea a la fecha de de firma de los presentes estados financieros intermedios consolidados:

- NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas”.
- NIIF 11 (Modificación) “Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas”.
- NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) “Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización”.
- NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes”.
- NIC 16 “Inmovilizado material” (Modificación).
- NIIF 9 “Instrumentos financieros”.
- NIC 27 (Modificación) “Método de la participación en estados financieros separados”.
- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”.
- Proyecto de mejoras, Ciclo 2012 – 2014: Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas”.
 - NIIF 7 “Instrumentos financieros: información a revelar”.
 - NIC 19 “Retribuciones a los empleados”.
 - NIC 34 “Información financiera intermedia”.
 - NIC 1 (Modificación) “Presentación de estados financieros”.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Entidades de inversión: Aplicando la excepción a la consolidación.

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que puedan llegar a tener la nueva normativa en sus estados financieros consolidados.

2.3 Uso de estimaciones

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

- Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de aquellos instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza su juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes en la fecha de cada balance. El Grupo ha usado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de interés que no se negocian en mercados activos.

- Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (Socimi), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.4 Consolidación

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar las combinaciones de negocios el Grupo aplica el método de adquisición. La contraprestación transferida por la adquisición de una dependiente se corresponde con el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por el Grupo. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que proceda de un acuerdo de contraprestación contingente. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente a su valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de negocios, el Grupo puede optar por reconocer cualquier participación no dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos en el ejercicio en que se incurre en ellos.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, el importe en libros en la fecha de adquisición de la participación en el patrimonio neto de la adquirida anteriormente mantenido por la adquirente se vuelve a valorar al valor razonable en la fecha de adquisición; cualquier pérdida o ganancia que surja de esta nueva valoración se reconoce en el resultado del ejercicio.

Cualquier contraprestación contingente a transferir por el Grupo se reconoce a su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente que se considere un activo o un pasivo se reconocen de acuerdo con la NIC 39 en resultados o como un cambio en otro resultado global. La contraprestación contingente que se clasifique como patrimonio neto no se valora de nuevo y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

(b) Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

2.5 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al comité de inversiones, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración.

2.6 Inversiones inmobiliarias

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como la inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, naves logísticas y demás estructuras en propiedad. La inversión inmobiliaria también incluye la propiedad que está siendo construida o desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de gastos de reparaciones y mantenimiento se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

Si la valoración obtenida para una propiedad mantenida en arrendamiento es neto de todos los pagos que se espera que sea hecho, cualquier pasivo registrado por separado en el balance al respecto de arrendamiento se añade de nuevo a llegar al valor en libros de la inversión inmobiliaria para los fines contables.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados. Las inversiones inmobiliarias son dadas de baja cuando se han dispuesto.

Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor de libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16. Cualquier incremento resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce en la cuenta de resultados en la medida que reverte una pérdida por deterioro anterior, con cualquier incremento que queda reconocido en otro resultado global y aumento directamente al patrimonio en la reserva por revaluación. Cualquier disminución resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce inicialmente en otro resultado global contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente, con disminución restante reconocido en la cuenta de resultados.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de su uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a las existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso.

2.7 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. Los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de resultados durante el periodo en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>% de amortización</u>
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	25%
Otro inmovilizado	10%

La vida útil de activo inmovilizado se revisa, y ajusta si es necesario, en la fecha de cada balance.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

Cuando el valor contable de un activo inmovilizado es superior a su valor recuperable estimado, su valor contable se reduce de forma inmediata hasta su valor recuperable (Nota 2.8).

2.8 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros (distintos al fondo de comercio) se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera.

2.9 Existencias

Existencias del Grupo surgen cuando hay un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias, evidenciado por el inicio de un desarrollo con vistas a la venta, y las propiedades son reclasificadas como existencias a su coste atribuido, que es el valor razonable a la fecha de reclasificación. Ellas se valoran posteriormente al menor entre el coste y el valor neto de realización. El valor de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes para completar el desarrollo y los gastos venta. Al cierre de este período, el Grupo no tiene existencias.

2.10 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de resultados.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios.

2.11 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados.

El Grupo designa determinados derivados como coberturas de un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo).

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses. Los derivados de negociación se clasifican como activos o pasivos corrientes.

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el otro resultado global. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados dentro de "otras (pérdidas)/ganancias – netas".

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados en los periodos en que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando la venta prevista cubierta tiene lugar). La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "ingresos / gastos financieros". Sin embargo, cuando la transacción prevista que se cubre conlleva el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo, existencias o inmovilizado material), las pérdidas y ganancias anteriormente diferidas en el patrimonio neto se traspasan desde patrimonio y se incluyen en la valoración inicial del coste del activo. Las cantidades diferidas se registran definitivamente en coste de los bienes vendidos, en caso de las existencias, o en amortización, en caso del inmovilizado material.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspasa inmediatamente a la cuenta de resultados dentro de “otros resultados”.

2.12 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

2.13 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

2.14 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

2.15 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las Socimis, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras Socimis o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Socimis en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

2.16 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

b) Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 2.19).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

2.17 Pagos basados en acciones

El Grupo gestiona un plan de compensación con pago basado en acciones liquidadas mediante instrumentos de patrimonio, en virtud de los cuales la Sociedad recibe servicios de los empleados como contraprestación a cambio de instrumentos de patrimonio (acciones) de la Sociedad. El valor razonable de los servicios recibidos del empleado a cambio de estas acciones se reconoce como gasto. El importe total del gasto se determina por referencia al valor razonable de las acciones concedidas:

- Incluyendo condiciones de rendimiento de mercado.
- Excluyendo el impacto de cualquier condición para la irrevocabilidad de la concesión que sean de servicio o de rendimiento no referidas al mercado (por ejemplo, rentabilidad, objetivos de crecimiento de ventas o la obligación de permanecer en la entidad por un determinado periodo);
- Incluyendo el impacto de cualquier condición no determinante de la irrevocabilidad de la concesión (por ejemplo, la obligación a los empleados a ahorrar o mantener acciones durante un periodo determinado de tiempo).

Al final de cada periodo contable, el Grupo revisa las estimaciones sobre el número de acciones que se espera que se vayan a consolidar según las condiciones de irrevocabilidad no referidas al mercado y las condiciones de servicio. En su caso, el efecto de la revisión de las estimaciones iniciales se reconoce en la cuenta de resultados, con el correspondiente ajuste al patrimonio neto.

2.18 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

2.19 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

2.20 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en los estados financieros del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad.

3. TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

3.1 Bases de transición a las NIIF-UE

Los estados financieros del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2015 serán los primeros estados financieros anuales que cumplan con NIIF-UE. Estos estados financieros intermedios se han preparado como se describe en la Nota 2.1. El Grupo ha aplicado la NIIF 1 en la preparación de estos estados financieros intermedios consolidados.

Para los períodos presentados en estos estados financieros intermedios consolidados, la Sociedad dominante del Grupo ha elaborado sus cuentas individuales de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 con las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, que se han considerado como "PCGA anteriores".

La fecha de presentación de estos estados financieros consolidados intermedios es el 30 de junio de 2015. La fecha de adopción de la NIIF-UE es el 19 de marzo de 2014, que es la fecha de constitución de la Sociedad dominante del Grupo.

En la preparación de estos estados financieros consolidados intermedios de acuerdo con la NIIF 1, el Grupo ha aplicado algunas de las excepciones obligatorias y ninguna de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de la NIIF-UE, porque no eran aplicables.

3.2 Las excepciones obligatorias

A continuación se exponen las excepciones obligatorias aplicables en la NIIF 1 aplicadas en la conversión de los PCGA anteriores a la NIIF-UE.

Excepción contabilidad de cobertura

La contabilidad de cobertura sólo se puede aplicar de forma prospectiva desde la fecha de transición a las transacciones que cumplan los criterios de contabilidad de cobertura en la NIC 39, "Instrumentos financieros: reconocimiento y medición", en esa fecha. Las relaciones de cobertura no se pueden designar con carácter retroactivo, y la documentación de soporte no se puede crear de forma retrospectiva. Como resultado, las relaciones que cumplieron los criterios de contabilidad de cobertura a partir de 19 de marzo de 2014 se reflejan como cobertura en los resultados del Grupo bajo NIIF-UE.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

Excepción para las estimaciones

Estimaciones bajo NIIF al 19 de marzo de 2014 son consistentes con las estimaciones hechas en la misma fecha en conformidad con los PCGA anteriores.

Las otras excepciones obligatorias de la NIIF 1 no se han aplicado ya que éstas no son relevantes para el Grupo:

- Baja de activos financieros y pasivos financieros; y
- Las participaciones no controladoras.

3.3 Conciliaciones entre PCGA anteriores y NIIF-UE

A continuación se exponen las conciliaciones del efecto de la transición en relación con el Patrimonio neto al 30 de junio de 2014, 31 de diciembre de 2014, 30 de junio de 2015 y 19 de marzo de 2014, así como la cuenta de resultados e otro resultado global del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015.

Conciliación de patrimonio neto

	Miles de euros			
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014	19.03.2014
Patrimonio neto bajo PCGA anteriores	727.192	341.638	(3)	15
Ajuste de valoración de inversiones inmobiliarias	50.232	16.838	-	-
Patrimonio neto bajo NIIF-UE	777.424	358.476	(3)	15

Según los PCGA anteriores, las Inversiones Inmobiliarias habían sido registradas al coste menos amortización y deterioro, mientras que bajo NIIF-UE el Grupo ha decidido valorar la totalidad de los inmuebles que tiene registrado bajo el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias al valor razonable conforme la NIC 40.

Conciliación de la cuenta de resultados y de resultado global

Para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 las únicas diferencias en la Cuenta de resultados y resultado global entre la NIIF-UE y los PCGA anteriores se deben, respectivamente, al efecto de ajuste de valoración de Inversiones Inmobiliarias a valor razonable y reclasificación de gastos por ampliación de capital de 12.000 miles de euro (Nota 11) de otro resultado global a Patrimonio neto.

No hubo diferencias entre la NIIF-UE y los PCGA anteriores en la Cuenta de resultados y Otro resultado global para el periodo comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 30 de junio de 2014. También, el Grupo no tiene diferencias significativas entre las NIIF-UE y los PCGA anteriores en los Estados de Flujos de Efectivo para los periodos de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 y 2014.

4. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

4.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 30 de junio de 2015 aproximadamente el 77% de su financiación está referenciada a tipo variable. Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros.

El Grupo analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación y de cobertura. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés). Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación del 1% en el tipo de interés producirá como máximo un aumento de 2.205 miles de euros o una disminución de 2.205 miles de euros, respectivamente. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

En función de los distintos escenarios, el Grupo gestiona su riesgo de tipo de interés sobre los flujos de efectivo utilizando permutas de tipo de interés de fijo a variable. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos a tipos de interés variable en préstamos a tipos de interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta por un interés fijo más bajo que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con terceros a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notacionales contratados.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por las fianzas que se encuentran depositadas en organismos correspondientes, por los instrumentos financieros derivados, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios así como por los deudores varios. El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de riesgo se establecen en base

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

a clasificaciones internas y externas de acuerdo con los límites establecidos por el Consejo de Administración. La utilización de límites de crédito se vigila de manera regular.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito por tipología de activo financiero, excepto derivados financieros y fianzas, es el siguiente:

	Miles de euros		
	30.06.2015	31.12.2014	19.03.2014
Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)	9.846	11.767	-
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8)	141	748	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	388.260	4.265	15
	398.247	16.780	15

Las fianzas a devolver a los inquilinos del Grupo se retendrán en caso de que todos los saldos a pagar por parte de éstos al Grupo no fueran satisfechos o se produjera un incumplimiento en los contratos de alquiler.

El valor razonable del Efectivo y otros activos líquidos equivalentes se aproxima al valor en libros reflejado en el cuadro superior.

c) Riesgo de liquidez

La predicción de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste, hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla los límites ni los índices ("covenants") establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales.

El exceso de efectivo mantenido por el Grupo, se suele invertir en cuentas corrientes remuneradas a un interés determinado o en depósitos a plazo, eligiendo vencimientos adecuados o liquidez suficiente para proporcionar la holgura apropiada por las predicciones anteriormente mencionadas. A la fecha del balance el Grupo mantiene otros activos líquidos por 388 miles de euros (4 miles de euros en 2014) que se espera que generen flujos de entrada de efectivo.

4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

	<u>30.05.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Deuda financiera (Nota 12)	216.298	67.545
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad dominante	777.424	358.476
Apalancamiento	22%	16%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo. Al 30 de junio de 2015 el apalancamiento ha ascendido un 6% debido a nueva financiación adquirida (Nota 12).

Los ratios de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como: (Deuda financiera / Valor razonable de inversiones inmobiliarias) al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 son los 35% y 16%, respectivamente, y el objetivo del Grupo mantener estos ratios entre 50-60%:

4.3 Estimación del valor razonable

La tabla que se muestra a continuación incluye un análisis de los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable, clasificados por método de valoración. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

La tabla siguiente presenta los activos financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. Véase la nota 6 para el desglose de los terrenos y construcciones valoradas a valor razonable.

30 de junio de 2015

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	944	-	944
Total activos	-	944	-	944
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Deudas a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	445	-	445
Total pasivos	-	445	-	445

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

31 de diciembre de 2014 y 19 de marzo de 2014

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	-	-	-
Total activos	-	-	-	-
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Deudas a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	-	-	-
Total pasivos	-	-	-	-

El valor razonable de permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados basados en curvas de tipos de interés estimadas.

4.4 Compensación de activos y pasivos financieros

Los únicos activos y pasivos financieros de Grupo sujetos a compensación son, respectivamente, fianzas depositadas en organismos oficiales y fianzas a devolver a los inquilinos, que conforme a la intención del Grupo esos activos y pasivos financieros se liquidarán sobre una base bruta.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El comité de inversiones junto con el Consejo de Administración son la máxima instancia de toma de decisiones operativas. La dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisan dichos órganos a efectos de asignar recursos y evaluar el rendimiento. La dirección analiza el rendimiento de los segmentos operativos en base a resultado del periodo. La dirección considera por separado las actividades de oficinas, logístico y otros.

Período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015

	Miles de euros				
	Oficinas	Logístico	Otros	Corporativo	Total
Prestación de servicios	11.091	5.279	2.378	-	18.748
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	17.874	9.548	221		27.643
Gastos operativos	(4.132)	(156)	(679)	(8.821)	(13.788)
Resultado de explotación	24.833	14.671	1.920	(8.821)	32.603
Ingresos financieros	1	8	-	255	264
Gastos financieros	(1.143)	(213)	(152)	(48)	(1.556)
Resultado financiero	(1.142)	(205)	(152)	207	(1.292)
Resultado antes de impuestos	23.691	14.466	1.768	(8.614)	31.311
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-	-
Resultado del periodo	23.691	14.466	1.768	(8.614)	31.311

Los importes que se facilitan al comité de inversiones y el Consejo de Administración respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes a los aplicados en los estados financieros. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

30.06.2015	Miles de euros				
	Oficinas	Logístico	Otros	Corporativo	Total
Activos no corrientes					
Inversiones inmobiliarias	447.090	111.701	55.510	-	614.301
Inversiones financieras a largo plazo	4.733	1.301	294	27	6.355
Otros activos no corrientes	-	-	-	517	517
	<u>451.823</u>	<u>113.002</u>	<u>55.804</u>	<u>544</u>	<u>621.173</u>
Activos corrientes					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.530	1.577	152	1.587	9.846
Otros activos corrientes	29.107	583	688	358.970	389.348
	<u>35.637</u>	<u>2.160</u>	<u>840</u>	<u>360.557</u>	<u>399.194</u>
Pasivos no corrientes					
Préstamos y créditos bancarios	144.710	55.941	14.389	-	215.040
Otros pasivos no corrientes	4.002	1.752	839	-	6.593
	<u>148.712</u>	<u>57.693</u>	<u>15.228</u>	<u>-</u>	<u>221.633</u>
Pasivos corrientes	<u>5.560</u>	<u>2.050</u>	<u>447</u>	<u>13.253</u>	<u>21.310</u>

31.12.2014	Miles de euros				
	Oficinas	Logístico	Otros	Corporativo	Total
Activos no corrientes					
Inversiones inmobiliarias	275.550	100.975	43.100	-	419.625
Inversiones financieras a largo plazo	2.421	1.314	622	27	4.384
Otros activos no corrientes	-	-	-	389	389
	<u>277.971</u>	<u>102.289</u>	<u>43.722</u>	<u>416</u>	<u>424.398</u>
Activos corrientes					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.809	603	1.232	123	11.767
Otros activos corrientes	80	54	18	4.964	5.116
	<u>9.889</u>	<u>657</u>	<u>1.250</u>	<u>5.087</u>	<u>16.883</u>
Pasivos no corrientes					
Préstamos y créditos bancarios	-	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	2.673	1.447	705	-	4.825
	<u>2.673</u>	<u>1.447</u>	<u>705</u>	<u>-</u>	<u>4.825</u>
Pasivos corrientes	<u>6.449</u>	<u>501</u>	<u>797</u>	<u>70.233</u>	<u>77.980</u>

Para el período comprendido de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 un importe aproximado de 1.582 miles de euros de ingresos por prestación de servicios corresponden a un único cliente. Estos ingresos se corresponden con el segmento de Logístico.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios, naves logísticas y demás estructuras en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo inicial a 19 de marzo de 2014	-
Adiciones	-
Resultado por valoración de inversión inmobiliaria	-
Saldo a 30 de junio de 2014	-
Adiciones	404.905
Resultado por valoración de inversión inmobiliaria	14.720
Saldo a 31 de diciembre de 2014	419.625
Adiciones	167.033
Resultado por valoración de inversión inmobiliaria	27.643
Saldo a 30 de junio de 2015	614.301

Durante el primer semestre de 2015 la Sociedad ha adquirido cinco inmuebles destinados, principalmente, a oficinas. En la Nota 21 se refleja un desglose de los inmuebles adquiridos.

Asimismo, las inversiones inmobiliarias recogen un anticipo de 17.000 miles de euros para la adquisición de un activo situado en la calle Manuel de Falla (Madrid), cuyo precio de adquisición asciende a 31.000 miles de euros.

Durante el ejercicio 2015 se han constituidos diferentes garantías hipotecarias sobre determinados inmuebles, cuyo valor de mercado asciende a 614.301 de euros, como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por la Sociedad. A 30 de junio de 2015, el importe de esta financiación asciende a un importe de 216.298 miles de euros (Nota 12).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias.

	Miles de euros	
	Período comprendido de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015	Período comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 30 de junio de 2014
Ingresos por arrendamiento (Nota 14)	18.748	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (Nota 14)	(3.583)	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento (Nota 14)	(28)	-
	15.137	-

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Miles de euros		
	30.06.2015	31.12.2014	19.03.2014
Menos de un año	28.064	22.712	-
Entre uno y cinco años	59.434	41.333	-
Más de cinco años	7.841	8.463	-
	95.339	72.508	-

c) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

c) Proceso de valoración

A continuación se informa sobre el coste e valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014:

	Valor de coste neto a 30/06/2015	Valor razonable a 30/06/2015	Valor de coste neto a 31/12/2014	Valor razonable a 31/12/2014
Inversiones Inmobiliarias	564.066	614.301	402.787	419.625

El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición.

El “Valor de Mercado” se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada (“yield”) a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

Por lo tanto, las variables claves del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

Las rentabilidades estimadas (“yield”) dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsible.

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (“yield”) produciría los siguientes impactos:

	RESULTADO TEÓRICO	
	VARIACIÓN YIELD	
	(0.25%)	0.25%
	Miles de euros	
Oficinas	10.950	(11.200)
Logístico	2.625	(2.850)
Comercial	1.025	(980)
Hoteles	277	(265)
Total	14.877	(15.295)

YIELDS	PRIME	DESCENTRALIZADO
Oficinas	4%	6,5%
Logístico	6,60%	9%
Comercial	5,25%	8,00%
Hoteles	6%	9%

La valoración de las inversiones inmobiliarias han sido encuadrados dentro nivel 2 atendiendo a la definición expuesta en la nota 4.3 anterior. En este sentido el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido realizado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que estén disponibles basándose en menor medida en estimaciones específicas de las entidades.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 no se han producido transferencias de niveles.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros”, es el siguiente:

Miles de euros				
Activos financieros a largo plazo				
	Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	-	6.355	4.384
	-	-	6.355	4.384
Activos financieros a corto plazo				
	Valores representativos de deuda		Créditos Otros	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	-	6.142	9.478
	-	-	6.142	9.478
Total activos financieros	-	-	12.497	13.862

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

Miles de euros						
Pasivos financieros a largo plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Créditos Derivados Otros	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	215.040	-	-	-	6.593	4.825
	215.040	-	-	-	6.593	4.825
Pasivos financieros a corto plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Créditos Derivados Otros	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	1.258	67.545	-	-	16.649	9.627
	1.258	67.545	-	-	16.649	9.627
Total pasivos financieros	216.298	67.545	-	-	23.242	14.452

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

b. Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes.

A 30 de junio de 2015:

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	Total
Otras inversiones financieras:							
- Fianzas constituidas a largo plazo	-	1.965	986	890	549	1.022	5.412
- Derivados	-	-	-	-	-	943	943
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	6.001	-	-	-	-	-	6.001
- Otros activos financieros	141	-	-	-	-	-	141
	6.142	1.965	986	890	549	1.965	12.497
	Pasivos financieros						
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Fianzas recibidas a largo plazo	-	2.267	1.145	964	611	1.161	6.148
- Derivados	-	-	-	-	-	445	445
- Deudas a largo plazo entidades de crédito	1.258	611	858	2.216	4.734	206.621	216.298
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	19.649	-	-	-	-	-	19.649
	20.907	2.878	2.003	3.180	5.345	208.227	242.540

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

A 31 de diciembre de 2014:

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	Total
Otras inversiones financieras:							
- Fianzas constituidas a largo plazo	-	1.437	1.072	807	116	952	4.384
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	8.730	-	-	-	-	-	8.730
- Otros activos financieros	748						748
	9.478	1.437	1.072	807	116	952	13.862
	Pasivos financieros						
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Fianzas recibidas a largo plazo	-	1.588	1.147	840	123	1.127	4.825
Acreedores comerciales:							
- Deudas con entidades de crédito	67.545	-	-	-	-	-	67.545
- Acreedores y otras cuentas a pagar	9.627	-	-	-	-	-	9.627
	77.172	1.588	1.147	840	123	1.127	81.997

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros		
	30.06.2015	31.12.2014	19.03.2014
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:			
- Otros activos financieros (Nota 7)	5.412	4.384	-
- Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	943	-	-
	6.355	4.384	-
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:			
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.720	607	-
- Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 20)	-	58	-
- Deudores varios	4.281	8.065	-
- Otros activos financieros	141	748	-
	6.142	9.478	-
	12.497	13.862	-

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar (tanto a largo como a corto plazo) se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El epígrafe de Otros activos financieros a largo plazo recoge el importe de las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes.

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 30 de junio de 2015, habían vencido cuentas a cobrar a clientes y deudores varios por importe de 999 miles de euros (788 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), de los cuales han sido provisionados 171 miles de euros según la política de antigüedad de saldos de clientes establecida y la evaluación de los mismos realizada por la Sociedad. Asimismo, se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias 3 miles de euros en concepto de créditos fallidos.

El epígrafe de Deudores varios recoge, principalmente, una provisión de fondos para las operaciones habituales de la Sociedad con notarías y registros por importe de 3.575 miles de euros (2.942 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestaciones de servicios, cuentas a cobrar a partes vinculadas y deudores varios es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2015	31.12.2014
Hasta 3 meses	3.636	8.499
Entre 3 y 6 meses	2.345	173
Más de 6 meses	20	58
	6.001	8.730

Los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

El movimiento de la provisión por insolvencias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2015	31.12.2014
Saldo inicial	-	-
Dotación	(171)	-
Reversión	-	-
Saldo final	(171)	-

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Miles de euros		
	30.06.2015	31.12.2014	19.03.2014
Cuentas corrientes	388.260	4.265	15
	388.260	4.265	15

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés anual medio de 0,64 puntos porcentuales.

10. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

La Sociedad fue constituida el 19 de marzo de 2014 mediante la emisión de 10.000 acciones nominativas con un valor nominal de 6 euros cada una. A fecha de constitución, Rodex Asset Management, S.L. poseía 9.999 acciones ordinarias representativas del 99,99% del capital social emitido de la Sociedad e Inmodesarrollos Integrados, S.L. poseía 1 acción ordinaria representativa del 0,01% del capital social emitido de la Sociedad.

Con fecha 10 de junio de 2014 se celebró Junta General Extraordinaria de accionistas a través de la cual se decidió el aumento de capital con renuncia al derecho de suscripción preferente de los accionistas a través de una oferta de suscripción de acciones de la Sociedad.

El 7 de mayo de 2015 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó aumentar el capital social. El 13 de mayo de 2015 el Consejo de Administración aprobó los acuerdos relativos al aumento de capital. El 10 de junio de 2015 quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid y empezaron a cotizar 35.868.988 nuevas acciones a 10 euros de valor nominal y 1 euro de prima de emisión.

Tras esta operación de ampliación de capital, a 30 de junio de 2015, el capital escriturado se compone de 71.874.988 acciones ordinarias totalmente desembolsadas.

El desglose del capital social a 30 de junio de 2015, a 31 de diciembre de 2014 y 19 de marzo de 2014 es el siguiente:

	Miles de euros		
	30.06.2015	31.12.2014	19.03.2014
Capital escriturado	718.750	360.060	60
Capital no desembolsado	-	-	(45)
	718.750	360.060	15

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

A 30 de junio de 2015, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son las siguientes:

Sociedad	Nº de acciones	Porcentaje de participación	
		Directo	Indirecto
Perry Partners International INC.	13.973.219	-	19,44%
Taube Hodson Stonex Partners LLP	7.175.281	-	9,98%
T. Rowe Price Associates, Inc	7.030.813	-	9,78%
Citigroup Global Markets Limited	6.587.344	9,17%	-
Deutsche Bank, A.G.	4.515.188	6,28%	-
JP Morgan Chase & Co	4.171.625	-	5,80%

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Valores propios

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de junio de 2015 representan el 0,19% del Capital social de la Sociedad (0,28% a 31 de diciembre de 2014) y totalizan 138.175 acciones (100.000 acciones a 31 de diciembre de 2014). El precio medio de adquisición ha sido de 11,1419 euros por acción (10,1036 euros por acción a 31 de diciembre de 2014).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de junio de 2015 por importe de 1.495 miles de euros (1.006 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de junio de 2015 por importe de 1.495 miles de euros (1.006 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

El movimiento de acciones propias ha sido el siguiente:

	Número de acciones propias
Al 19.03.2014	-
Aumentos/compras	-
Disminuciones	-
Al 30.06.2014	-
Aumentos/compras	100.000
Disminuciones	-
Al 31.12.2014	100.000
Aumentos/compras	68.821
Disminuciones	(30.646)
Al 30.06.2015	138.175

d) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. Tal y como se dispone en la Nota 17, el Grupo tiene vigente un plan de retribución (incentivos) basado en la concesión de un número de acciones. Los administradores del Grupo han evaluado el efecto dilusivo de dichos planes calculando el impacto en el beneficio por acción concluyendo que el efecto del mismo no es significativo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

Calculo de las ganancias básicas y diluidas

	Período comprendido de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015	Período comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 30 de junio de 2014
Ganancias (perdidas) atribuible a los propietarios de la sociedad dominante (miles de euros)	31.311	(34)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	39.991.443	-
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	94.726	-
Ganancias básicas y diluidas básico por acción (euros)	<u>0,78</u>	<u>-</u>

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios consolidados y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015.

11. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas

A 30 de junio de 2015 el total del saldo, por un importe de 201 miles de euros, corresponde a la Reserva Legal. Dicha reserva ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

	Miles de euros		
	30.06.2015	31.12.2014	19.03.2014
Reserva Legal	201	-	-
Otras Reservas:			
Reserva de cobertura	499	-	-
Acciones propias	(1.495)	(1.006)	-
Plan de incentivos sobre acciones	6.470	-	-
Otros	(31.583)	(19.429)	-
Total Reservas	(25.908)	(20.435)	-
Ganancias acumuladas			
Resultados acumulados	50.162	18.851	-
Distribución de dividendos	(1.449)	-	-
Total ganancias acumuladas	48.713	18.851	-

Bajo el epígrafe de Otras Reservas se registran:

- Los gastos asociados a las ampliaciones de capital llevadas a cabo. A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad dominante reconoció en el Patrimonio Neto los gastos relacionados con la emisión de acciones como menor importe de reservas. El importe de dichos gastos ascendió a 19.429 miles de euros y correspondía principalmente a bancos y asesores. Como consecuencia de la ampliación de capital llevada a cabo en el periodo se han registrado contra esta misma partida un importe equivalente a 12.000 miles de euros.
- Adicionalmente, como consecuencia de la compraventa de acciones propias, la Sociedad ha registrado un importe de 47 miles de euros en reservas voluntarias.
- También se registran el importe correspondiente a la variación del valor razonable de los instrumentos derivados designados como cobertura, siendo único movimiento en otro resultado global del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 (0 miles de euros – 30 de junio de 2014).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante Axiare Patrimonio Socimi, S.A del ejercicio 2014 que aprobó la Junta General de Accionistas fue la siguiente:

	Miles de euros
	31.12.2014
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias	2.013
<u>Aplicación</u>	
Reserva legal	201
Reservas voluntarias	363
Dividendos	1.449
	2.013

La distribución del resultado de 2014 aprobada incluía la distribución de dividendos por importe de 1.449 miles de euros, que fue abonado a sus accionistas en mayo de 2015.

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros		
	30.06.2015	31.12.2014	19.03.2014
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:			
- Deudas con entidades de crédito (Nota 7)	215.040	-	-
- Otros pasivos financieros (Nota 7)	6.148	4.825	-
- Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	445	-	-
	221.633	4.825	-
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:			
- Deudas con entidades de crédito (Nota 7)	1.258	67.545	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	19.768	9.505	-
- Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 20)	15	122	-
- Remuneraciones pendientes de pago	4	-	-
	21.045	77.172	-
	242.678	81.997	-

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo. En el caso de las deudas con entidades financieras, se encuentran registradas a coste amortizado.

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a largo plazo recoge el saldo de seis préstamos contraídos por la Sociedad durante 2015.

- Préstamo hipotecario firmado con la entidad financiera CaixaBank el 2 de febrero de 2015 por importe de 72.281 miles de euros con un vencimiento a 14 años, mediante el cual se hipotecan los inmuebles de Diagonal, Avenida de la Vega, Rivas y Dos Hermanas. Devenga un tipo de interés anual referenciado al Euribor más un diferencial. Este importe representaba un loan-to-value del 55% en la fecha de formalización del préstamo. Está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 70.452 miles de euros.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

- Préstamo hipotecario firmado con la entidad financiera Banco Santander el 25 de marzo de 2015 por importe de 50.000 miles de euros con un vencimiento a 7 años, mediante el cual se hipotecan los inmuebles de Cristalia 2 y 3, Les Gavarres y Cabanillas (Módulos 1 y 3). Devenga un tipo de interés anual referenciado al Euribor más un diferencial. Este importe representaba un loan-to-value del 54,5% en la fecha de formalización del préstamo. Está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 48.693 miles de euros.
- Préstamo firmado con la entidad financiera CaixaBank el 31 de marzo de 2015 por importe de 10.850 miles de euros con un vencimiento a 13 años, mediante el cual se hipoteca el inmueble de Juan Ignacio Luca de Tena. Devenga un tipo de interés anual referenciado al Euribor más un diferencial. Este importe representaba un loan-to-value del 63,82% en la fecha de formalización del préstamo. El préstamo está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 8.872 miles de euros. A 30 de junio de 2015, un importe de 1.500 miles de euros está pendiente de disponer.
- Préstamo firmado con la entidad financiera Bankinter el 15 de abril de 2015 por importe de 24.100 miles de euros con un vencimiento a 5 años, mediante el cual se hipoteca el inmueble de Ribera del Loira. Devenga un tipo de interés anual referenciado al Euribor más un diferencial. Este importe representa un loan-to-value del 52%. Está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 23.765 miles de euros.
- Préstamo firmado con la entidad financiera ING Bank el 17 de junio de 2015 por importe de 37.300 miles de euros con un vencimiento a 7 años, mediante el cual se hipotecan los inmuebles de Cabanillas (módulo 2), Miralcampo, Guadalix, Camarma y Tarragona. Devenga un tipo de interés anual referenciado al Euribor más un diferencial. Este importe representa un loan-to-value del 55%. Está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 36.482 miles de euros.
- Préstamo firmado con la entidad financiera Bankinter el 30 de junio de 2015 por importe de 27.500 miles de euros con un vencimiento a 5 años, mediante el cual se hipoteca los inmuebles Cristalia 5 y 6. Devenga un tipo de interés anual referenciado al Euribor más un diferencial. Este importe representa un loan-to-value del 54%. Está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 27.054 miles de euros.

A continuación se desglosan los pasivos financieros bancarios a largo plazo existentes al cierre del periodo en función de su vencimiento:

	Años					
	2016	2017	2018	2019	posteriores	Total
Deudas:						
-Deudas a largo plazo entidades de crédito	278	858	2.216	4.734	213.334	221.420

Derivado de los contratos de financiación firmados la Sociedad está sujeta al cumplimiento de ciertos ratios financieros que el Grupo ha de cumplir durante la vigencia de los mismos, y en caso de incumplimiento, los prestamistas podrían solicitar la amortización anticipada del principal. Dichas obligaciones deben ser cumplidas al cierre de cada ejercicio.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

Los préstamos detallados se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 30 de junio de 2015 asciende a 614.301 miles de euros (Nota 6).

A 31 de diciembre de 2014 el epígrafe de deudas con entidades de crédito recogía el saldo de dos pólizas de crédito que se utilizaron como financiación puente para la adquisición de determinados activos inmobiliarios. Estas pólizas fueron canceladas en el primer trimestre de 2015.

Al 30 junio de 2015 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados ascendía a 709 miles de euros. Los préstamos y créditos a tipo variable devengan un tipo de interés referido al Euribor más un diferencial de mercado. El interés nominal medio devengado en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2015 ha sido del 2,12%, aproximadamente.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Principal Cubierto	Vencimiento	Miles de euros			
			30.06.2015			
			No corriente		Corriente	
			Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.000.000	Hasta 2022	-	289	-	-
Swap de tipo de interés	9.350.000	Hasta 2024	213	-	-	-
Swap de tipo de interés	43.151.758	Hasta 2025	730	-	-	-
Swap de tipo de interés	18.650.000	Hasta 2022	-	156	-	-
			943	445		

A 31 de diciembre de 2014 y 19 de marzo de 2014, El Grupo no tenía contratado ningún derivado.

El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

La cobertura de flujos de efectivo mediante swaps de tipo de interés (permuta financiera) permite cambiar deuda a tipo de interés variable por deuda a tipo fijo; donde los flujos de efectivo futuros a cubrir son los pagos futuros por intereses de los préstamos contratados. Todos los derivados han sido designados como de cobertura, por consiguiente, la parte efectiva de 499 miles de euros de los cambios en el valor razonable de los mismos se reflejan en la partida de Reservas de cobertura en el Patrimonio neto a través de otro resultado global para el periodo comprendido de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015. Durante del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 el Grupo no tenía la parte ineficaz relacionada a cobertura.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

14. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	Período comprendido de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015	
	Porcentaje	Miles de euros
Nacional	100%	18.748
	100%	18.748

Mercado	30.06.2014	
	Porcentaje	Miles de euros
Nacional	-	-
	-	-

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

Ingresos	Miles de euros	
	Período comprendido de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015	Período comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 30 de junio de 2014
Rentas	16.037	-
Refacturación de gastos	2.711	-
	18.748	-

Dentro del importe neto de la cifra de negocios, en el epígrafe de alquileres, se incluyen las rentas que se han devengado por el arrendamiento de los inmuebles de los que el Grupo es titular, ascendiendo a 16.037 miles de euros a 30 de junio de 2015. Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de ruptura y renta.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	Período comprendido de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015	Período comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 30 de junio de 2014
Sueldos, salarios y asimilados	1.231	-
Gasto relacionado con el plan de incentivos sobre acciones (Nota 17)	6.470	-
Otras cargas sociales	106	-
	7.807	-

No existen indemnizaciones por despido a 30 de junio de 2015 ni a 30 de junio de 2014.

El número medio de empleados en el curso del período distribuido por categorías es el siguiente:

Categorías	Total	
	30.06.2015	30.06.2014
Directivos	5	-
Titulados superiores	7	-
Administrativos y otros	3	-
	15	-

Asimismo, la distribución por sexos a 30 de junio de 2015 del personal de la Sociedad es la siguiente:

Categorías	30.06.2015		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	4	1	5
Titulados superiores	4	3	7
Administrativos y otros	1	3	4
	9	7	16

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

c) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	Período comprendido de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015	Período comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 30 de junio de 2014
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	3.611	-
Otros servicios exteriores	981	34
Tributos	1.225	-
Otros	174	-
	5.991	34

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del periodo comprendido de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 y la base imponible del Impuesto sobre Beneficio es la siguiente:

	Miles de euros					
	Cuenta de resultados			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del periodo	31.311	-	31.311	546	-	546
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(12.000)	(12.000)
Diferencias temporarias: - con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			31.311			(11.454)

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Socimis, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas durante los 6 primeros meses del ejercicio 2015 ni y las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 0 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2014).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

Las diferencias permanentes se corresponden con los gastos relativos a la ampliación de capital llevada a cabo en el periodo (Nota 10).

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 30 de junio de 2015.

A 30 de junio de 2015, 31 de diciembre de 2014 y 19 de marzo de 2014, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de euros		
	30.06.2015	31.12.2014	19.03.2014
Derechos de cobro			
Hacienda Pública, deudora por IVA	3.708	3.037	-
H.P. Pagos y Retenciones a cuenta	137	-	-
	3.845	3.037	-
Obligaciones de pago			
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(115)	(257)	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(23)	(17)	-
	138	274	-

Los saldos con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2015 se corresponden principalmente al IVA derivado de las compras de inmuebles que deberá de ser devuelto por la Administración pública.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

16. RESULTADO FINANCIERO

	Miles de euros	
	Período comprendido de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015	Período comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 30 de junio de 2014
Ingresos financieros		
- De valores negociables y otros instrumentos financieros	264	-
	264	-
Gastos financieros		
- Por deudas con terceros	(1.556)	-
	(1.556)	-
	(1.292)	-

17. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

Con fecha 7 de mayo de 2015 se aprobó por la Junta General Ordinaria de Accionistas un plan de incentivos para directivos consistente en la entrega de las acciones o caja a discrecionalidad de la compañía, estando diseñado para incentivar a y remunerar al equipo directivo por la generación de rendimientos a los accionistas.

Dicho plan tendrá una vigencia de 7 años, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando para un periodo de cálculo determinado se cumplan dos las dos condiciones establecidas en el plan, relacionadas ambas con el incremento del NAV de la compañía.

El número de acciones que como incentivo se entregarán será un número que represente un porcentaje sobre el total de las acciones iniciales emitidas y en circulación de la Sociedad a la fecha de admisión. El periodo de cálculo de dicho plan es desde el 1 de julio a 30 de junio, siendo la primera fecha de cálculo el período comprendido entre el 9 de julio de 2014 y el 30 de junio de 2015. Para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 han sido registrados en el patrimonio neto 6.470 miles de euros de gastos relacionados con el plan de incentivos devengados a 30 de junio de 2015, que corresponden a 557.797 acciones al precio de 11,60.

A la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, el presente plan está pendiente de que sea aprobado por la Comisión de Retribuciones.

18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 30 de junio de 2015, 31 de diciembre de 2014 y 19 de marzo de 2014 la Sociedad no tiene provisiones y contingencias.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

19. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, en el Anexo I se incluye la información facilitada por aquellos Administradores que han manifestado cargos y funciones que ejercen en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad.

Retribución a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 30 de junio de 2015, el importe devengado por sueldos, dietas y otras remuneraciones por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 552 miles de euros (468 miles de euros entre marzo y diciembre de 2014). Asimismo, la Sociedad ha asumido una prima por importe de 7 miles de euros correspondiente a un seguro de vida vigente en el período (1 miles de euros en 2014). La Sociedad no ha concedido préstamos a sus administradores y no poseen fondos de pensión ni obligaciones similares en beneficio suyo. Los estatutos de la Sociedad contemplan la retribución de los administradores independientes como miembros del Consejo de Administración en su función de supervisión y decisión colegiada hasta un máximo de 80.000 euros al año por consejero y 100.000 euros en el caso del Presidente del Consejo.

El 10 de junio de 2014 la Junta de Accionistas acordó retribuir el cargo de consejero delegado de la Sociedad a través de una retribución bruta anual de 600 miles de euros, una retribución variable de hasta un 25% de la citada retribución bruta anual en función de objetivos fijados y aprobados en última instancia por el Consejo de Administración. El 7 de mayo de 2015, la Junta General de Accionistas aprobó un nuevo plan de compensación basado en acciones de la propia Sociedad concedido al equipo directivo compuesto por el CEO y las personas que se designen al efecto por la Sociedad.

El derecho al incentivo se devenga y se calcula anualmente siendo el primer periodo del 9 de julio de 2014 al 30 de junio de 2015 y se liquida mediante la entrega de acciones transcurrido el período anual de cálculo.

Sólo se tendrá derecho al incentivo si el Net Assets Value (NAV) de la Sociedad en cada período de cálculo supera ciertos umbrales de crecimiento fijados en el plan y considerando dicho NAV como el valor de los activos netos de la Sociedad incrementado en las plusvalías de sus propiedades y otros intereses de inversión a su valor razonable, que se calculará anualmente de conformidad con las NIIF-UE, sobre la base de la valoración más reciente de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

A 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración y los diferentes comités existentes.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

20. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones (servicios prestados) que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 y periodo comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 30 de junio de 2014:

	Miles de euros	
	Período comprendido de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015	Período comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 30 de junio de 2014
Transacciones con partes vinculadas		
Rodex Agrupada Comunicación, S.L.	5	-
Alza Real Estate, S.A.	1	-
	6	-

A 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

	Miles de euros		
	30.06.2015	31.12.2014	19.03.2014
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Deudores varios (Nota 8)	-	58	-
	-	58	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Acreeedores varios (Nota 12)	(15)	(122)	-
	(15)	(122)	-

21. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

El dividendo distribuido procede íntegramente de rentas sujetas al tipo del 0%.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

- e) No se han distribuido con cargo a reservas (Nota 11).

- f) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Junta General de Accionistas de fecha 7 de mayo de 2015 (Nota 11).

- g) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de Socimis.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
Francisca Delgado	Parcela TN-5B, Sector Único, calle Francisca Delgado, nº 11, Alcobendas (Madrid)	28 de julio 2014
Cabanillas del Campo	Parcela 2.4, Naves 1,2 y 3, Polígono Industrial P-5, Cabanillas del Campo (Guadalajara)	29 de julio 2014
Miralcampo	Nave logística, Avda. de la Construcción, nº 9 y 11, Polígono Industrial Miralcampo de Azuqueca de Henares (Guadalajara)	30 de julio 2014
Nave Dos Hermanas	Parcelas 47 a 50 del Polígono Industrial "La Isla", Dos Hermanas (Sevilla)	30 de julio 2014
Fernando El santo	Calle Fernando el Santo número 15, 28010 Madrid	24 de septiembre 2014
Arroyo de la Vega	Avda. Arroyo de la Vega, nº 15, Arroyo de la Vega, Alcobendas (Madrid)	24 de septiembre 2014
Rivas-Vaciamadrid	Parcelas 18-14 y 19-13, Calle Mariano Benlliure, Rivas-Vaciamadrid (Madrid)	24 de septiembre 2014
Planetocio - Collado Villalba	Avenida Juan Carlos 1 número 46, Collado Villalba (Madrid)	24 de septiembre 2014
Tarragona	Nave logística, Avenida del Polígono, 5. Polígono Industrial de Valls, término municipal de Valls (Tarragona)	9 de octubre de 2014
Guadalix	Departamento número 3, finca parte de la U.A.-47, y edificio "B", San Agustín de Guadalix (Madrid)	9 de octubre de 2014
Camarma	Nave logística, sector S1-4 "La Raya Industrial", término municipal de Camarma de Esteruelas (Madrid)	9 de octubre de 2014
Diagonal	Edificio Diagonal. Avenida Diagonal 197, 08018 Barcelona	4 de diciembre de 2014
Ribera del Loira	Edificio Ribera del Loira. Calle Ribera del Loira, 28, 28042 Madrid	4 de diciembre de 2014
Cristalia	Edificios 2 y 3 Parque Empresarial Cristalia. Calle Vía de los Poblados s/n (Madrid)	4 de diciembre de 2014
Les Gavarres	Edificio Tarragona, finca número dos, subpolígono PP-9, Polígono Industrial Les Gavarres (Tarragona)	4 de diciembre de 2014
Hotel	Edificio destinado a hotel. Parque Empresarial Omega. Carretera de Alcobendas a Barajas kilómetro 1.100. Alcobendas (Madrid)	20 de febrero de 2015
Juan Ignacio Luca de Tena	Calle Juan Ignacio Luca de Tena número 14, 28027Madrid	30 de marzo de 2015
Tucumán	Edificio Tucumán. Glorieta del mar caribe número 1, Madrid	30 de marzo de 2015
Cristalia	Edificios 5 y 6 Parque Empresarial Cristalia. Calle Vía de los Poblados s/n (Madrid)	22 de mayo de 2015
Velázquez	Varias fincas ubicadas en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	15 de junio de 2015

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

- h) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de Socimis son los reflejados en la tabla anterior.

- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

22. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de revisión de estados financieros intermedios de la Sociedad y por otros servicios de verificación han ascendido a 81 miles de euros.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015, no se han devengado otros honorarios adicionales a los de auditoría por otras sociedades de la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (0 euros al 30 de junio de 2014).

23. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 17 de julio de 2015 la Sociedad ha firmado un acuerdo de financiación bilateral con Banco Santander, S.A. por un importe de 42.350 miles de euros, una duración de 7 años y un apalancamiento de aproximadamente el 57% loan-to-value (LTV). Los inmuebles financiados son un edificio de oficinas en Campo de las Naciones (Edificio Tucumán) y 10.780 m² de oficinas y 85 plazas de garaje que la compañía posee en el edificio Velázquez. Ambos activos están situados en Madrid y sus costes de adquisición ascendieron a 74.500 miles de euros.

En julio de 2015, la Sociedad ha firmado las siguientes adquisiciones y compromisos de adquisición por importe de 173 millones de euros:

- Adquisición edificio de oficinas en la calle Ramírez Arellano (Madrid).
- Adquisición de dos naves logísticas en el Polígono Industrial Les Puntes de Constantí (Cataluña).
- Adquisición de un local comercial ubicado en el edificio Velázquez (Madrid).
- Compromiso de adquisición de un edificio de oficinas en la calle Don Ramón de la Cruz (Madrid).
- Compromiso de adquisición de cuatro inmuebles ubicados en Madrid compuesta por tres edificios de oficinas y una mediana superficie comercial.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

1. Situación de la entidad: Estructura organizativa y funcionamiento

Axiare Patrimonio se constituyó en España el 19 de marzo de 2014. Cubrió con éxito la oferta pública de suscripción de acciones (OPS) para inversores institucionales y con fecha 9 de julio de 2014 debutó en el Mercado Continuo de la Bolsa española con el ticket AXIA. Nació sin activos, lo que se considera un “blind pool” que le ha permitido aprovechar las oportunidades del sector inmobiliario español.

La Junta General de Accionistas del 7 de mayo de 2015 aprobó una ampliación de capital por importe de 394.559 miles de euros (35.868.988 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal y 1 euro de prima de emisión). Dicha ampliación fue suscrita en su totalidad y el 10 de junio empezaron a cotizar las nuevas acciones.

El capital de la sociedad matriz está representado por 71.874.988 acciones ordinarias y en su accionariado figuran grandes fondos internacionales muy interesados por el mercado inmobiliario español tan conocidos como Perry European Investments, Taube Hodson Stonex, T. Rowe Price Associates, Inc, Citigroup Global Markets Limited, Deutsche Bank, A.G y JP Morgan Chase & Co.

La estrategia empresarial del Grupo consiste en poseer, explotar y alquilar su Cartera existente, mediante la gestión inmobiliaria activa y ampliar esta con la adquisición y explotación de activos inmobiliarios comerciales de alta calidad deficientemente gestionados que radican en España. Para estos fines, el Grupo prevé seguir con la adquisición de inmuebles comerciales con el objeto de crear valor mediante la gestión inmobiliaria activa y de maximizar la eficiencia y la rentabilidad de los inmuebles para aprovechar sus flujos de caja y revalorización.

El Grupo considera el potencial incremento de valor que puede ser alcanzado gracias a la mejora de la gestión de los inmuebles, a través de, entre otras cosas, estrategias de reposicionamiento o re-alquiler, o como resultado de la realización de inversiones para la remodelación, reconfiguración o renovación de los inmuebles. El Grupo, mediante el Equipo Gestor, lleva a cabo actividades de gestión inmobiliaria de creación de valor, como la mejora de la calidad de los inmuebles que se poseen actualmente mediante la conservación y modernización, la mejora de la eficiencia energética de los inmuebles que se poseen actualmente o la renegociación o resolución de contratos de arrendamiento. Esta estrategia empresarial de creación de valor en la que está centrada el Grupo difiere sustancialmente de (i) las estrategias oportunistas que, por lo general, están expuestas a un alto nivel de riesgo y tasas de retorno apalancadas dado que normalmente implican una cantidad significativa de reconstrucción e inversiones en mercados en dificultades y (ii) estrategias *core* y *core plus* que siguen los grandes inversores institucionales, que, como norma general, implican la realización de inversiones en inmuebles totalmente operativos y/o totalmente alquilados, con arrendatarios estables, lo que normalmente supone una inversión en capital reducida tras la adquisición, y, por lo tanto, una menor gestión activa que las inversiones con creación de valor.

El Consejo de Administración de Axiare Patrimonio desarrolla su actividad conforme a unas normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración, es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales del Grupo, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso cumplir con los requisitos para mantener la condición de Socimi del Grupo.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones, un Comité de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que tendrán como función esencial, el apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria del Grupo.

2. Evolución y resultados de los negocios

El comité de inversiones junto con el Consejo de Administración son la máxima instancia de toma de decisiones operativas. La dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisan dichos órganos a efectos de asignar recursos y evaluar el rendimiento. La dirección analiza el rendimiento de los segmentos operativos en base a resultado del periodo. La dirección considera por separado las actividades de oficinas, logístico y otros.

Período comprendido de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015

	Miles de euros				
	Oficinas	Logístico	Otros	Corporativo	Total
Prestación de servicios	11.091	5.279	2.378	-	18.748
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	17.874	9.548	221		27.643
Gastos operativos	(4.132)	(156)	(679)	(8.821)	(13.788)
Resultado de explotación	24.833	14.671	1.920	(8.821)	32.603
Ingresos financieros	1	8	-	255	264
Gastos financieros	(1.143)	(213)	(152)	(48)	(1.556)
Resultado financiero	(1.142)	(205)	(152)	207	(1.292)
Resultado antes de impuestos	23.691	14.466	1.768	(8.614)	31.311
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-	-
Resultado del periodo	23.691	14.466	1.768	(8.614)	31.311

Los importes que se facilitan al comité de inversiones y el Consejo de Administración respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes a los aplicados en los estados financieros. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

30.06.2015	Miles de euros				
	Oficinas	Logístico	Otros	Corporativo	Total
Activos no corrientes					
Inversiones inmobiliarias	447.090	111.701	55.510	-	614.301
Inversiones financieras a largo plazo	4.733	1.301	294	27	6.355
Otros activos no corrientes	-	-	-	517	517
	451.823	113.002	55.804	544	621.173
Activos corrientes					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.530	1.577	152	1.587	9.846
Otros activos corrientes	29.107	583	688	358.970	389.348
	35.637	2.160	840	360.557	399.194
Pasivos no corrientes					
Préstamos y créditos bancarios	144.710	55.941	14.389	-	215.040
Otros pasivos no corrientes	4.002	1.752	839	-	6.593
	148.712	57.693	15.228	-	221.633
Pasivos corrientes	5.560	2.050	447	13.253	21.310

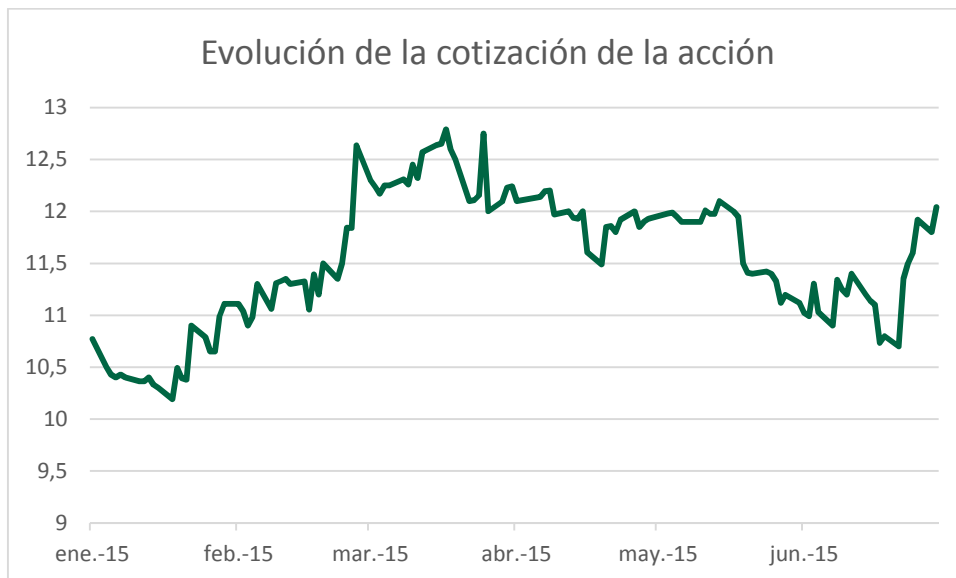
AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

3. Evolución de la acción y NAV

El gráfico adjunto muestra la evolución de la cotización de la acción



Como se puede ver, la evolución de la cotización desde el inicio del ejercicio 2015, a un valor de cotización de 10,82 euros, muestra una tendencia alcista que va en consonancia con el aumento de la actividad inversora del Grupo llegando, a 30 de junio de 2015, a alcanzar una cotización de 12,04 euros/acción, lo que supone un crecimiento de un 11,27%.

El NAV y el EPRA NAV de la compañía a 30 de junio de 2015 es 10,90€ por acción.

4. Acciones propias

El movimiento de acciones propias ha sido el siguiente:

	Número de acciones propias
Al 19.03.2014	-
Aumentos/compras	-
Disminuciones	-
Al 30.06.2014	-
Aumentos/compras	100.000
Disminuciones	-
Al 31.12.2014	100.000
Aumentos/compras	68.821
Disminuciones	(30.646)
Al 30.06.2015	138.175

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

El Grupo ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean el Grupo matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni del Grupo.

5. Gestión de riesgos

Una gestión adecuada de los riesgos es fundamental para la consecución de los objetivos de la Compañía. El Grupo ha desarrollado un sistema de gestión del riesgo que tiene en cuenta tanto las características propias de la compañía, como aquéllas propias de los entornos en los que desarrolla sus actividades tanto a nivel económico, como geográfico y regulatorio.

La política y estrategia de la gestión de riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, que se apoya en la Comisión de auditoría para su definición e implantación. No obstante, todos los miembros de la organización son partícipes y responsables de asegurar el éxito del sistema de gestión de riesgos.

El sistema de control se desarrolla en varias fases: primero se identifican los riesgos de negocio así como su probabilidad de ocurrencia, posteriormente se analizan los riesgos en los distintos procesos de la compañía y posteriormente, se implantan las políticas de control.

En el ejercicio de la actividad, Axiare Patrimonio se puede encontrar con diferentes tipos de riesgo. A continuación se presenta un esquema, no excluyente, de los principales riesgos, todos ellos cubiertos por los sistemas de control de riesgos:

1. Riesgos financieros.

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 30 de junio de 2015 aproximadamente el 77% de su financiación está referenciada a tipo variable. Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros.

El Grupo analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación y de cobertura. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés). Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación del 1% en el tipo de interés producirá como máximo un aumento de 2.205 miles de euros o una disminución de 2.205 miles de euros, respectivamente. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

En función de los distintos escenarios, el Grupo gestiona su riesgo de tipo de interés sobre los flujos de efectivo utilizando permutas de tipo de interés de fijo a variable. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos a tipos de interés variable en préstamos a tipos de interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta por un interés fijo más bajo que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con terceros a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notacionales contratados.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por las fianzas que se encuentran depositadas en organismos correspondientes, por los instrumentos financieros derivados, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios así como por los deudores varios. El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de riesgo se establecen en base a clasificaciones internas y externas de acuerdo con los límites establecidos por el Consejo de Administración. La utilización de límites de crédito se vigila de manera regular.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito por tipología de activo financiero, excepto derivados financieros y fianzas, es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2015	31.12.2014
Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)	9.846	11.767
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8)	141	748
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	388.260	4.265
	398.247	16.780

Las fianzas a devolver a los inquilinos del Grupo se retendrán en caso de que todos los saldos a pagar por parte de éstos al Grupo no fueran satisfechos o se produjera un incumplimiento en los contratos de alquiler.

El valor razonable del Efectivo y otros activos líquidos equivalentes se aproxima al valor en libros reflejado en el cuadro superior.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

c) Riesgo de liquidez

La predicción de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste, hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla los límites ni los índices (“covenants”) establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales.

El exceso de efectivo mantenido por el Grupo, se suele invertir en cuentas corrientes remuneradas a un interés determinado o en depósitos a plazo, eligiendo vencimientos adecuados o liquidez suficiente para proporcionar la holgura apropiada por las predicciones anteriormente mencionadas. A la fecha del balance el Grupo mantiene otros activos líquidos por 388 miles de euros (4 miles de euros en 2014) que se espera que generen flujos de entrada de efectivo.

2. Riesgos estratégicos.

El Grupo minimiza este tipo de riesgos mediante su propia estrategia y modelo de negocio. Axiare Patrimonio invierte en activos inmobiliarios prime en los segmentos de oficinas, logística y otros, con fuerte potencial de revalorización, en la mayoría de zonas consolidadas de España. El Grupo tiene implantado un plan de negocio a largo plazo que se centra en la creación de valor a través de la gestión activa y el reposicionamiento de la cartera, con especial atención a la sostenibilidad medioambiental.

3. Riesgos operativos

En su actividad, el Grupo establece sistemas específicos que engloban los requisitos de negocio, de sistematización y de documentación de procesos.

Para mitigar los riesgos de procesos se establecen controles ad hoc para hacer estos más transparentes y así evitar la ocurrencia de errores.

4. Riesgos de SOCIMI

El Grupo tiene que cumplir en todas sus actuaciones con la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI. Derivado de ello, el Grupo está en constante seguimiento y coteja que sus actividades sean acordes con la legislación vigente en esta materia.

5. Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales

Estos riesgos se controlan mediante la prevención y control de las operaciones llevadas a cabo por el Grupo, de conformidad con la legislación aplicable.

6. El equipo

El equipo de Axiare Patrimonio, constituye una de las principales fortalezas del Grupo. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar sus estrategias y alcanzar sus objetivos.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros salvo otra indicación)

Axiare Patrimonio ha reunido a un sólido equipo de profesionales del sector inmobiliario cuyos integrantes suman más de 100 años de trayectoria profesional, que está dedicado de forma exclusiva a la creación de valor para la compañía y los accionistas, y a satisfacción de sus clientes. Su especialización y red de contactos existente, confiere al equipo directivo de gestión, acceso a oportunidades de inversión diferenciadas en el mercado inmobiliario español.

7. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

La nota 23 de la memoria consolidada recoge los hechos posteriores ocurridos tras el cierre del primer semestre del ejercicio 2015.

8. Evolución previsible del Grupo

Tras la ampliación de capital llevada a cabo durante el primer semestre de 2015, ha aumentado la capacidad inversora del Grupo, que continuará con su estrategia de inversión marcada desde su salida a bolsa en julio de 2014.

Asimismo, el Grupo va a seguir con su objetivo de obtener financiación a través del apalancamiento para poder seguir invirtiendo en activos que se encuentren muy bien posicionados y de los que se pueda sacar la mayor rentabilidad.

Con la cartera actual, es objetivo del Grupo el seguir rentabilizándola al máximo, aumentando el grado de ocupación de los activos y mejorando las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales.

9. Política de dividendos

El Grupo tiene intención de mantener una política de dividendos que tenga en cuenta unos niveles sostenibles de distribución de dividendos, que reflejen la previsión futura de obtención de beneficios. El Grupo efectuará distribuciones cuando el Consejo de Administración lo considere adecuado. Lo obstante, de conformidad con el Régimen de Socimi, el Grupo estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a sus accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

Los estatutos sociales disponen que los dividendos serán pagaderos a los 30 días de la fecha de adopción del acuerdo de distribución de dividendos, salvo que la junta de Accionistas o el Consejo de Administración acuerden una fecha distinta.

La Junta General de Accionistas del 7 de mayo de 2015 aprobó la distribución del resultado de 2014, que incluía el reparto de un dividendo por importe de 1.449 miles de euros



AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2015**

El Consejo de Administración de la Sociedad Axiare Patrimonio Socimi, S.A. en fecha 27 de agosto de 2015, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 30 de junio de 2015, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Luis María Arredondo Malo
Presidente

D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Consejero

D. Fernando Bautista Sagüés
Consejero

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero

D. Chetan Gulati
Consejero