

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A**

**Informe de revisión limitada sobre estados financieros  
intermedios resumidos consolidados correspondientes  
al periodo finalizado el 30 de junio de 2016**



## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Axiare Patrimonio Socimi, S.A. y sociedades dependientes:

### Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

#### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (en adelante la sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2016, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

#### Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

#### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

### *Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

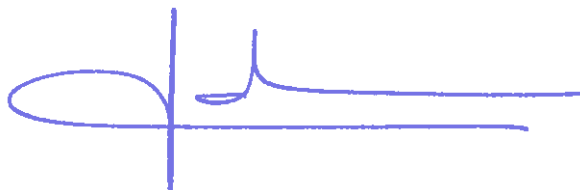
### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Axiare Patrimonio Socimi, S.A. y sociedades dependientes.

### **Otras cuestiones**

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de Axiare Patrimonio Socimi, S.A. En relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

27 de Julio de 2016

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/15903  
SELLO CORPORATIVO 30,00 EUR

.....  
Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas  
.....



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
e Informe de Gestión Intermedio  
correspondientes al periodo de  
seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

**Nota**

---

**Balance intermedio resumido consolidado**

**Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada**

**Estado del resultado global intermedio resumido consolidado**

**Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado**

**Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado**

**Notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados**

- 1 Actividad e información general
  - 2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados
  - 3 Cambios significativos en el ejercicio corriente sobre el que se informa
  - 4 Gestión del riesgo financiero
  - 5 Información financiera por segmentos
  - 6 Inversiones inmobiliarias
  - 7 Préstamos y partidas a cobrar
  - 8 Capital y prima de emisión
  - 9 Reservas y ganancias acumuladas
  - 10 Débitos y partidas a pagar
  - 11 Pagos basados en acciones
  - 12 Provisiones y contingencias
  - 13 Consejo de administración y alta dirección
  - 14 Transacciones con partes vinculadas
  - 15 Otra información
  - 16 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI
  - 17 Hechos posteriores
- Anexo I - Detalle de cargos y participaciones mantenidas por los Administradores en sociedades con un objeto social similar
- Informe de gestión correspondiente a los estados financieros intermedios resumidos consolidados

**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO**

(Expresado en miles de euros)

	Nota	A 30 de junio de 2016	A 31 de diciembre de 2015
<b>Activos</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizado material		478	511
Inversiones inmobiliarias	6	1.008.745	841.865
Créditos a terceros	7	2.382	-
Instrumentos financieros derivados		-	808
Inversiones financieras a largo plazo	7	6.525	6.070
		<b>1.018.130</b>	<b>849.254</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	13.265	13.353
Inversiones financieras a corto plazo	7	15	124
Otros activos		1.942	48
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		235.283	268.809
		<b>250.505</b>	<b>282.334</b>
<b>Total activos</b>		<b>1.268.635</b>	<b>1.131.588</b>
<b>Patrimonio neto y pasivos</b>			
<b>Patrimonio neto</b>			
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la sociedad dominante			
Capital social	8	718.750	718.750
Prima de emisión	8	35.869	35.869
Reservas	9	(37.111)	(30.119)
Ganancias acumuladas	9	183.524	102.742
		<b>901.032</b>	<b>827.242</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos y créditos bancarios	10	333.941	270.852
Instrumentos financieros derivados	10	12.757	1.382
Otros pasivos financieros no corrientes	10	7.875	6.886
		<b>354.573</b>	<b>279.120</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos y créditos bancarios	10	1.243	10.024
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	11.265	15.087
Otros pasivos		522	115
<b>Total pasivos</b>		<b>13.030</b>	<b>25.226</b>
<b>Total Patrimonio neto y pasivos</b>		<b>1.268.635</b>	<b>1.131.588</b>

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA**

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015
<b>Actividades continuadas</b>			
Prestación de servicios	5	23.387	18.748
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	85.523	27.643
Gastos de personal	11	(14.225)	(7.807)
Otros gastos de explotación	5	(7.790)	(5.991)
Dotación a la amortización		(38)	-
Otros resultados		60	10
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>86.917</b>	<b>32.603</b>
Ingresos financieros		275	264
Gastos financieros		(3.428)	(1.556)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(3.153)</b>	<b>(1.292)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>83.764</b>	<b>31.311</b>
Impuestos sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>83.764</b>	<b>31.311</b>
<b>GANANCIAS POR ACCIÓN ATRIBUIBLES A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>			
<b>Ganancia básica y diluida por acción</b>	<b>8</b>	<b>1,18</b>	<b>0,78</b>

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO**

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>5</b>	<b>83.764</b>	<b>31.311</b>
<b>Otro resultado global:</b>			
<b>Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados</b>			
Cobertura de flujos de efectivo		(12.183)	499
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>(12.183)</b>	<b>499</b>
<b>OTRO RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO</b>		<b>(12.183)</b>	<b>499</b>
<b>RESULTADO GLOBAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>		<b>71.581</b>	<b>31.810</b>

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.



**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO**

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	5	<b>83.764</b>	<b>31.311</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(69.701)</b>	<b>(19.707)</b>
Amortización del inmovilizado		38	-
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(85.523)	(27.643)
Gasto relacionado con el plan de incentivos		-	-
Variación de provisiones		460	171
Ingresos financieros		(275)	(264)
Gastos financieros		3.428	1.556
Otros ingresos y gastos	11	12.171	6.473
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(7.212)</b>	<b>(1.460)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(372)	1.750
Otros activos corrientes	7	(1.884)	(1.123)
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	714	9.903
Otros pasivos corrientes	10	(3.822)	(12.286)
Otros activos y pasivos no corrientes	10	(1.848)	296
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>6.851</b>	<b>10.144</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(81.362)</b>	<b>(167.167)</b>
Inmovilizado material		(5)	(163)
Inversiones inmobiliarias	6	(81.357)	(167.004)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(81.362)</b>	<b>(167.167)</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(7.287)</b>	<b>394.117</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	-	394.559
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(7.627)	(442)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	8	340	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>51.254</b>	<b>148.350</b>
Cobros por deuda financiera	10	54.409	238.530
Reembolso de deuda financiera	10	(306)	(84.837)
Cobro de intereses		374	886
Pago de intereses		(3.223)	(739)
Otras deudas		-	(5.490)
<b>Pagos por dividendos</b>		<b>(2.982)</b>	<b>(1.449)</b>
Dividendos	9	(2.982)	(1.449)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>40.985</b>	<b>541.018</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(33.526)</b>	<b>383.995</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo		268.809	4.265
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>		<b>235.283</b>	<b>388.260</b>

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

(Expresado en miles de euros)

	Atribuible a los propietarios de la sociedad dominante				
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Ganancias acumuladas	TOTAL
	Nota 8	Nota 8	Nota 9	Nota 9	
<b>SALDO 31 DE DICIEMBRE 2014</b>	<b>360.060</b>	-	<b>(20.435)</b>	<b>18.851</b>	<b>358.476</b>
Resultado del periodo	-	-	-	31.311	31.311
Otro resultado global del periodo	-	-	499	-	499
<b>Resultado global total del periodo</b>	-	-	<b>499</b>	<b>31.311</b>	<b>31.810</b>
Aumento de capital	358.690	35.869	(12.000)	-	382.559
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	-	-	(1.449)	(1.449)
Plan de incentivos (nota 11)	-	-	6.470	-	6.470
Operaciones con acciones propias (Nota 8)	-	-	(442)	-	(442)
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>358.690</b>	<b>35.869</b>	<b>(5.972)</b>	<b>(1.449)</b>	<b>387.138</b>
<b>SALDO 30 DE JUNIO DE 2015</b>	<b>718.750</b>	<b>35.869</b>	<b>(25.908)</b>	<b>48.713</b>	<b>777.424</b>
Resultado del periodo	-	-	-	54.029	54.029
Otro resultado global del periodo	-	-	(1.073)	-	(1.073)
<b>Resultado global total del periodo</b>	-	-	<b>(1.073)</b>	<b>54.029</b>	<b>52.956</b>
Operaciones con acciones propias (Nota 8)	-	-	(3.183)	-	(3.183)
Otros movimientos	-	-	45	-	45
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>718.750</b>	<b>35.869</b>	<b>(3.138)</b>	-	<b>751.481</b>
<b>SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	<b>718.750</b>	<b>35.869</b>	<b>(30.119)</b>	<b>102.742</b>	<b>827.242</b>
Resultado del periodo	-	-	-	83.764	83.764
Otro resultado global del periodo	-	-	(12.183)	-	(12.183)
<b>Resultado global total del periodo</b>	-	-	<b>(12.183)</b>	<b>83.764</b>	<b>71.581</b>
Distribución de dividendos (Nota 11)	-	-	-	(2.982)	(2.982)
Plan de incentivos (nota 11)	-	-	12.171	-	12.171
Operaciones con acciones propias (Nota 8)	-	-	(7.287)	-	(7.287)
Otros movimientos	-	-	307	-	307
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	-	-	<b>5.191</b>	<b>(2.982)</b>	<b>2.209</b>
<b>SALDO 30 DE JUNIO DE 2016</b>	<b>718.750</b>	<b>35.869</b>	<b>(37.111)</b>	<b>183.524</b>	<b>901.032</b>

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

#### **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 Axia 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:

- 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.

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

- 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 2016:

<b>Denominación</b>	<b>Domicilio</b>	<b>Actividad</b>	<b>Participación %</b>
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. 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.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

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

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

#### **2.1 Bases de presentación**

Para los períodos presentados en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados el Grupo ha elaborado estados financieros intermedios 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 de cada una de las sociedades que lo componen.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016, que han sido obtenidos de los registros contables de la sociedad matriz y del resto de las sociedades integradas en el Grupo al 30 de junio 2016, han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y deberán leerse conjuntamente con los estados financieros anuales consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados 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.

Los estados financieros intermedios resumidos 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 resumidos 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 resumidos consolidados.

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

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 27 de julio de 2016. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

#### **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 2016 [NIC 8.28]:

Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2010 – 2012: En diciembre de 2013 el IASB ha publicado las Mejoras Anuales a las NIIF para el Ciclo 2010-2012. Las modificaciones incorporadas en estas Mejoras Anuales generalmente aplican para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de febrero de 2015, si bien se permite su adopción anticipada. Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

- NIIF 2 “Pagos basados en acciones”: Definición de “condición para la irrevocabilidad de la concesión”.
- NIIF 3 “Combinaciones de negocios”: Contabilización de una contraprestación contingente en una combinación de negocios.
- NIIF 8 “Segmentos de explotación”: Información a revelar sobre la agregación de segmentos de explotación y conciliación del total de los activos asignados a los segmentos sobre los que se informa con los activos de la entidad.
- NIC 16 “Inmovilizado material” y NIC 38 “Activos intangibles”: Reexpresión proporcional de la amortización acumulada cuando se utiliza el modelo de revalorización.
- NIC 24 “Información a revelar sobre partes vinculadas”: Entidades que proporcionan servicios de personal clave de dirección como parte vinculada.

Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2012 – 2014: Las modificaciones afectan a NIIF 5, NIIF 7, NIC 19 y NIC 34 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2016, sujeto a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:

- NIIF 5, “Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas”: Cambios en los métodos de enajenación.
- NIIF 7, “Instrumentos financieros: Información a revelar”: Implicación continuada en contratos de administración.
- NIC 19, “Retribuciones a los empleados”: Determinación del tipo de descuento en las obligaciones por retribuciones post-empleo.
- NIC 34, “Información financiera intermedia”: Información presentada en otra parte en la información financiera intermedia.

b) 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 formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 16 “Arrendamientos”.
- NIC 7 (Modificación) “Iniciativa sobre información a relevar”.
- NIC 12 (Modificación) “Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas no realizadas”.
- NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes”.
- NIIF 9 “Instrumentos financieros”.
- NIIF 2 (Modificación) “Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acción”.
- 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”.
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Entidades de inversión: Aplicando la excepción a la consolidación”.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que puedan llegar a tener la nueva normativa en sus cuentas anuales consolidadas. En particular, el Grupo ha evaluado el impacto que existiría en los estados financieros la aplicación de la NIIF 16, no siendo significativo al no tener gastos por arrendamientos operativos materiales, igual que en el caso de la NIIF 15, al consistir su cifra de ingresos en prestaciones de servicios.

#### 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:

- i. 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.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. 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 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% (Nota 1).

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

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.

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

#### **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.

##### (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.



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

(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 inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, naves logísticas y demás estructuras en propiedad. Las inversiones inmobiliarias también incluyen 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 neta de todos los pagos que se espera que se realicen, 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.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados.

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.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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 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.

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).

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

#### **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**

Las 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. Posteriormente se valoran 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 RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

#### 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, sobre la alta efectividad de los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura 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 el coste de los bienes vendidos, en caso de las existencias, o en la amortización, en el caso del inmovilizado material.

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

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 traspaşa 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 doce 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, 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 RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

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.

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los propietarios de la sociedad, excluyendo cualquier coste del servicio del patrimonio neto distinto de las acciones ordinarias entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por los elementos de incentivos en acciones ordinarias emitidos durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

Para las ganancias diluidas por acción se ajustan las cifras empleadas en la determinación de las ganancias básicas por acción, a tener en cuenta el efecto después del impuesto sobre las ganancias de los intereses y otros costes financieros asociados con las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos, y el número medio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habría estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos.

#### **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 período de arrendamiento.

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

#### 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).

#### **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 del cual 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 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.

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

#### **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.

##### 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 efectivos 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. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL EJERCICIO CORRIENTE SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Durante el primer semestre del ejercicio 2016, el Grupo ha adquirido cuatro activos por un total de 96 millones de euros: un edificio de oficinas ocupado situado en el distrito de oficinas A-2/M-30 de Madrid por un importe de 13 millones de euros, totalmente desembolsado; un parque de medianas totalmente alquilado en Almería por un importe de 20 millones de euros, totalmente desembolsado; una parcela en la zona de oficinas de Las Tablas de Madrid por un importe de 16 millones de euros, totalmente desembolsado, con una superficie bruta alquilable aproximada de 20.000 m<sup>2</sup> y alrededor de 450 plazas de parking, para el que se está finalizando el proyecto llave en mano y se espera que comience en 2017; y, por último, un proyecto llave en mano de plataformas logísticas en San Fernando de Henares, Madrid por un importe de 43 millones de euros con 73.464 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable y 144 muelles de carga, del cual se han anticipado a la fecha 17 millones de euros.

Por otro lado, la actividad de arrendamiento en el primer semestre de 2016 ha sido intensa tanto en términos de nuevos contratos firmados como en renegociaciones de los contratos de arrendamiento existentes. El principal contrato de arrendamiento durante este semestre es el firmado con Kuehne + Nagel por el 100% de la plataforma logística de Constantí.



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

En cuanto a la obtención de recursos para la inversión, Axiare Patrimonio continua con la financiación de sus activos firmando un nuevo contrato de financiación con el Banco Santander por 14,9 millones de euros sobre los dos locales del edificio Velázquez. Asimismo, ha dispuesto en su totalidad de la financiación firmada a finales de 2015 con el Banco Sabadell por 39,9 millones de euros. Ver nota 16 de hechos posteriores donde se describen financiaciones acordadas con posterioridad al 30 de junio de 2016 pero antes de la formulación de las presentes notas a los estados financieros intermedios.

#### **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.

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 2016 aproximadamente el 85% (82% en 2015) 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 económicos 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 1.502 miles de euros o una disminución de 1.505 miles de euros, respectivamente, en el gasto financiero. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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. Los tipos de interés fijos varían entre el 1,90% y el 2,00% y los tipos de interés variables entre el 1,45% y el 2,00%.

#### 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 los 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:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	13.265	13.353
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7)	15	124
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 7)	235.283	268.809
	<b>248.563</b>	<b>282.286</b>

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 establecidos por la financiación.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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 235.283 miles de euros (268.809 miles de euros a 31 de diciembre de 2015) que se espera que generen flujos de entrada de efectivo.

#### d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y sociedades dependientes se acogieron al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 9).

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

#### 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) a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015:

	<u>30.06.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Deuda financiera (Nota 10)	335.184	280.876
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad dominante	901.032	827.242
Apalancamiento	37%	34%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo. Al 30 de junio de 2016 el apalancamiento se ha incrementado un 3% debido a una nueva operación de financiación (Nota 10).

El ratio de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como: (Deuda financiera) / (Valor razonable de inversiones inmobiliarias) a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es del 33% y 33%, 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:

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

- Nivel 1: El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos (tales como los derivados cotizados en bolsa, y títulos disponibles para la venta y para negociación) se basa en precios de cotización (no ajustados) de mercado al final del ejercicio sobre el que se informa. El precio de cotización de mercado usado para activos financieros mantenidos por el grupo es el precio corriente comprador. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

- Nivel 2: El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados OTC) se determina usando técnicas de valoración que maximizan el uso de variables observables del mercado cuando están disponibles y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas de la entidad. Si todas las variables significativas requeridas para calcular el valor razonable de un instrumento son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

- Nivel 3: Si una o más de las variables significativas no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el nivel 3. Este es el caso de los títulos de patrimonio neto sin cotización oficial. 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 2016

<b>Activos</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	-	-	-
<b>Total activos</b>	-	-	-	-
<b>Pasivos</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	12.757	-	12.757
<b>Total pasivos</b>	-	<b>12.757</b>	-	<b>12.757</b>

#### 31 de diciembre de 2015

<b>Activos</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	808	-	808
<b>Total activos</b>	-	<b>808</b>	-	<b>808</b>
<b>Pasivos</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	1.496	-	1.496
<b>Total pasivos</b>	-	<b>1.496</b>	-	<b>1.496</b>

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.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 no se han producido transferencias de niveles.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

#### 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 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 2016

	Miles de euros				Total
	Oficinas	Logístico	Otros	Corporativo	
Prestación de servicios	14.935	4.404	4.048	-	23.387
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	62.099	15.635	7.789	-	85.523
Gastos operativos	(4.550)	(1.020)	(1.166)	(15.257)	(21.993)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>72.484</b>	<b>19.019</b>	<b>10.671</b>	<b>(15.257)</b>	<b>86.917</b>
Ingresos financieros	263	-	-	12	275
Gastos financieros	(1.995)	(1.205)	(228)	-	(3.428)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(1.732)</b>	<b>(1.205)</b>	<b>(228)</b>	<b>12</b>	<b>(3.153)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>70.752</b>	<b>17.814</b>	<b>10.443</b>	<b>(15.245)</b>	<b>83.764</b>
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-	-
<b>Resultado del periodo</b>	<b>70.752</b>	<b>17.814</b>	<b>10.443</b>	<b>(15.245)</b>	<b>83.764</b>

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>24.833</b>	<b>14.671</b>	<b>1.920</b>	<b>(8.821)</b>	<b>32.603</b>
Ingresos financieros	1	8	-	255	264
Gastos financieros	(1.143)	(213)	(152)	(48)	(1.556)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(1.142)</b>	<b>(205)</b>	<b>(152)</b>	<b>207</b>	<b>(1.292)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>23.691</b>	<b>14.466</b>	<b>1.768</b>	<b>(8.614)</b>	<b>31.311</b>
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-	-
<b>Resultado del periodo</b>	<b>23.691</b>	<b>14.466</b>	<b>1.768</b>	<b>(8.614)</b>	<b>31.311</b>

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 intermedios resumidos consolidados. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

30 de junio de 2016

	Miles de euros				
	Oficinas	Logístico	Otros	Corporativo	Total
<b>Activos no corrientes</b>					
Inversiones inmobiliarias	707.625	164.220	136.900	-	1.008.745
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	-
Otros activos no corrientes	4.119	1.375	1.005	2.886	9.385
	<b>711.744</b>	<b>165.595</b>	<b>137.905</b>	<b>2.886</b>	<b>1.018.130</b>
<b>Activos corrientes</b>					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.414	1.420	464	8.982	13.280
Otros activos corrientes	88.677	2.197	3.508	142.843	237.225
	<b>91.091</b>	<b>3.617</b>	<b>3.972</b>	<b>151.825</b>	<b>250.505</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>					
Préstamos y créditos bancarios	263.507	56.107	14.327	-	333.941
Otros pasivos no corrientes	13.924	3.612	2.120	976	20.632
	<b>277.431</b>	<b>59.719</b>	<b>16.447</b>	<b>976</b>	<b>354.573</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>6.185</b>	<b>1.039</b>	<b>2.685</b>	<b>3.121</b>	<b>13.030</b>

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

(Expresadas en miles de euros)

**31 de diciembre de 2015**

	Miles de euros				
	Oficinas	Logístico	Otros	Corporativo	Total
<b>Activos no corrientes</b>					
Inversiones inmobiliarias	603.264	130.300	108.301	-	841.865
Inversiones financieras a largo plazo	3.923	1.437	681	837	6.878
Otros activos no corrientes	-	-	-	511	511
	<b>607.187</b>	<b>131.737</b>	<b>108.982</b>	<b>1.348</b>	<b>849.254</b>
<b>Activos corrientes</b>					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.190	1.949	1.273	1.941	13.353
Otros activos corrientes	4.374	1.735	35	262.837	268.981
	<b>12.564</b>	<b>3.684</b>	<b>1.308</b>	<b>264.778</b>	<b>282.334</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>					
Deuda financiera	(200.404)	(56.094)	(14.354)	-	(270.852)
Otros pasivos financieros no corrientes	(4.320)	(1.500)	(1.066)	(1.382)	(8.268)
	<b>(204.724)</b>	<b>(57.594)</b>	<b>(15.420)</b>	<b>(1.382)</b>	<b>(279.120)</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>(16.166)</b>	<b>(992)</b>	<b>(2.970)</b>	<b>(5.098)</b>	<b>(25.226)</b>

**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
	<b>Inversiones inmobiliarias</b>
<b>Saldo a 31-12-2014</b>	<b>419.625</b>
Adquisiciones	348.335
Desembolsos posteriores capitalizados	5.069
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	68.836
<b>Saldo a 31-12-2015</b>	<b>841.865</b>
Adquisiciones	76.399
Desembolsos posteriores capitalizados	4.958
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	85.523
<b>Saldo a 30-06-2016</b>	<b>1.008.745</b>

Durante el primer semestre de 2016 la Sociedad ha adquirido cuatro activos. En la Nota 16 se refleja un desglose de los inmuebles adquiridos.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Asimismo, las inversiones inmobiliarias recogen un anticipo de 17.000 miles de euros para la adquisición de un activo situado en San Fernando de Henares (Madrid), cuyo precio de adquisición asciende a 43.000 miles de euros.

Se han constituidos diferentes garantías hipotecarias sobre determinados inmuebles, cuyo valor de mercado asciende a 750.775 miles de euros (665.350 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por la Sociedad. A 30 de junio de 2016, el importe nominal de esta financiación asciende a 340.917 miles de euros (286.422 miles de euros a 31 de diciembre de 2015) (Nota 10).

#### 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.

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016</b>	<b>Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015</b>
Ingresos por arrendamiento (Nota 5)	23.387	18.748
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (Nota 5)	(6.479)	(4.951)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento (Nota 5)	(317)	(60)
	<b>16.591</b>	<b>13.737</b>

#### b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Menos de un año	34.819	36.821
Entre uno y cinco años	61.949	52.790
Más de cinco años	13.577	20.607
	<b>110.345</b>	<b>110.218</b>

#### 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 RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

#### c) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015:

	Miles de euros			
	30.06.2016		31.12.2015	
	Valor de coste	Valor razonable	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	839.665	1.008.745	758.308	841.865

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 RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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 previsibles.

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:

Miles de euros		
RESULTADO TEÓRICO		
VARIACIÓN YIELD		
	-0,25%	0,25%
Oficinas	21.119	19.374
Logístico	6.204	5.823
Comercial	3.528	3.346
Hoteles	400	400
Suelo	1.550	1.500
	<b>32.801</b>	<b>30.443</b>

YIELDS	PRIME	DESCENTRALIZADO
Oficinas	4,25% - 6%	7,0% - 8,5%
Logístico	6,25% - 7,75%	9,50%
Comercial	5% - 8%	7,5% - 11%
Hoteles	6,75%	10%

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada 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 determinado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que están disponibles, basándose en menor medida en estimaciones específicas de las entidades.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 no se han producido transferencias de niveles.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

#### 7. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	30.06.2016	31.12.2015
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>		
- Créditos a terceros	2.382	-
- Derivados	-	808
- Otros activos financieros	6.525	6.070
	<b>8.907</b>	<b>6.878</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.811	1.891
- Deudores varios	2.472	9.521
- Personal	130	-
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	8.852	1.941
- Otros activos financieros	15	124
	<b>13.280</b>	<b>13.477</b>
	<b>22.187</b>	<b>20.355</b>

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 2016, habían vencido cuentas a cobrar a clientes y deudores varios por importe de 571 miles de euros (1.179 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), de los cuales no ha sido provisionado ningún importe (367 miles de euros a 31 de diciembre de 2015) según la política de antigüedad de saldos de clientes establecida y la evaluación de los mismos realizada por el Grupo. Por otro lado, se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias en concepto de créditos fallidos 460 miles de euros adicionales a los ya provisionados a 31 de diciembre de 2015. Asimismo, a cierre del periodo, el epígrafe de clientes recoge un importe de 1.240 miles de euros pendientes de facturar que corresponden a determinados incentivos al arrendamiento (1.079 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

Deudores varios recoge, principalmente, un importe en concepto de provisiones de fondos para las operaciones habituales de la Sociedad con notarías y registros por importe de 2.010 miles de euros (4.674 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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	
	30.06.2016	31.12.2015
Hasta 3 meses	1.610	1.465
Entre 3 y 6 meses	103	368
Más de 6 meses	98	58
	<b>1.811</b>	<b>1.891</b>

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

#### 8. 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 el capital escriturado se compone de 71.874.988 acciones ordinarias totalmente desembolsadas.

El desglose del capital social a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2016	31.12.2015
Capital escriturado	718.750	718.750
Capital no desembolsado	-	-
	<b>718.750</b>	<b>718.750</b>

##### b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

#### c) Valores propios

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	2016		2015	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	418.928	4.631	100.000	1.006
Aumentos/compras	958.259	10.681	376.128	4.260
Disminuciones	(825.649)	(9.524)	(55.200)	(635)
Al cierre del ejercicio	<b>553.538</b>	<b>5.788</b>	<b>420.928</b>	<b>4.631</b>

Con fecha de 31 de octubre de 2014, Axiare Patrimonio suscribió con JB Capital Markets, S.V, S.A.U. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad. Dicho contrato entró en vigor el 2 de enero de 2015.

La Junta General de Accionistas del 7 de mayo de 2015 acordó la entrada en vigor de un plan de incentivos para directivos consistente en la entrega de acciones o caja a discreción de la Sociedad (Nota 11).

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de junio de 2016 representan el 0,77% del capital social de la Sociedad (0,58% a 31 de diciembre de 2015) y totalizan 553.538 acciones (420.928 acciones a 31 de diciembre de 2015). El coste medio de las acciones propias ha sido de 10,494 euros por acción (11,039 euros por acción a 31 de diciembre de 2015).

De las acciones mantenidas por la Sociedad a 30 de junio de 2016, 460.016 acciones (264.476 acciones a 31 de diciembre de 2015), se corresponden con el plan de incentivos señalado anteriormente.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de junio de 2016 por importe de 5.788 miles de euros (4.631 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

La Sociedad dominante 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 dominante.

#### 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.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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 refleja en la Nota 10, 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:

#### Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	<b>Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016</b>	<b>Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015</b>
Beneficio neto (miles de euros)	83.764	31.311
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	71.874.988	39.991.443
Número medio ponderado de acciones propias en cartera (acciones)	629.050	94.726
Ganancias básicas y diluidas básico por acción (euros)	<u>1,18</u>	<u>0,78</u>

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 resumidos 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 2016.

## 9. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

### Reservas

A 30 de junio de 2016 un importe de 533 miles de euros (201 miles de euros a 31 de diciembre de 2015) 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% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% 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.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros	
	30.06.2016	31.12.2015
<b>Reserva Legal</b>	533	201
<b>Otras Reservas</b>		
Reserva de cobertura	(12.757)	(574)
Acciones propias	(5.788)	(4.631)
Plan de incentivos sobre acciones	12.171	6.470
Otros	(31.270)	(31.585)
<b>Total Reservas</b>	<b>(37.111)</b>	<b>(30.119)</b>
<b>Ganancias acumuladas</b>		
Resultados acumulados	186.506	104.191
Distribución de dividendos	(2.982)	(1.449)
<b>Total ganancias acumuladas</b>	<b>183.524</b>	<b>102.742</b>

Bajo el epígrafe de Otros se registran, principalmente:

- Los gastos asociados a la emisión de acciones y a la ampliación de capital llevada a cabo. El importe de dichos gastos asciende a 31.400 miles de euros y corresponde principalmente a bancos y asesores.
- Adicionalmente, como consecuencia de la compraventa de acciones propias, la Sociedad ha registrado un importe de 243 miles de euros (45 miles de euros a 31 de diciembre de 2015) en reservas voluntarias.

#### Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante Axiare Patrimonio Socimi, S.A del ejercicio 2015 que aprobó la Junta General de Accionistas fue la siguiente:

	Miles de euros
	31.12.2015
<b><u>Base de reparto</u></b>	
Pérdidas y ganancias	3.314
<b><u>Aplicación</u></b>	
Reserva legal	331
Dividendos	2.983
	<b>3.314</b>

La distribución del resultado de 2015 aprobada incluía la distribución de dividendos por importe de 2.983 miles de euros, que fue abonado a sus accionistas en mayo de 2016.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

#### 10. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	30.06.2016	31.12.2015
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
- Deudas con entidades de crédito	333.941	270.852
- Otros pasivos financieros	7.875	6.886
- Instrumentos financieros derivados (Nota 4.3)	12.757	1.382
	<b>354.573</b>	<b>279.120</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Deudas con entidades de crédito	1.243	10.024
- Acreedores y otras cuentas a pagar	10.490	14.879
- Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 14)	-	89
- Remuneraciones pendientes de pago	44	1
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	731	118
	<b>12.508</b>	<b>25.111</b>
	<b>367.081</b>	<b>304.231</b>

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 los siguientes préstamos:

- 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% a la fecha de formalización del préstamo. Está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 70.542 miles de euros.
- Préstamo 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% a la fecha de formalización del préstamo. Está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 48.792 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 fecha de formulación de estas cuentas anuales 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% a la fecha de formalización del préstamo. El préstamo está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 9.084 miles de euros. A 30 de junio de 2016, un importe de 1.500 miles de euros está pendiente de disponer.



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

- 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 fijo hasta 2018. Este importe representaba un loan-to-value del 52% a la fecha de formalización del préstamo. Está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 23.935 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 representaba un loan-to-value del 55% a la fecha de formalización del préstamo. Está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 36.532 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 el inmueble Crisialia 5 y 6. Devenga un tipo de interés fijo hasta 2018. Este importe representaba un loan-to-value del 54% a la fecha de formalización del préstamo. Está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 27.144 miles de euros.
- Préstamo firmado con la entidad financiera Banco Santander el 17 de julio de 2015 por importe de 42.350 miles de euros con un vencimiento a 7 años, mediante el cual se hipotecan los inmuebles de Tucumán y Velázquez. Devenga un tipo de interés anual referenciado al Euribor más un diferencial. Este importe representaba un loan-to-value del 57% a la fecha de formalización del préstamo. Está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 40.685 miles de euros. A 30 de junio de 2016, un importe de 1.000 miles de euros está pendiente de disponer.
- Préstamo firmado con la entidad financiera CaixaBank el 18 de septiembre de 2015 por importe de 30.000 miles de euros con un vencimiento a 15 años, mediante el cual se hipotecan los inmuebles de Francisca Delgado y Fernando el Santo. Devenga un tipo de interés anual referenciado al Euribor más un diferencial. Este importe representaba un loan-to-value del 51% a la fecha de formalización del préstamo. Está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 24.420 miles de euros. A 30 de junio de 2016, un importe de 5.000 miles de euros está pendiente de disponer.
- Préstamo firmado con la entidad financiera Banco Sabadell el 22 de diciembre de 2015 por importe de 39.900 miles de euros con un vencimiento a 10 años, mediante el cual se hipotecan los inmuebles de Avenida de Bruselas, Juan Ignacio Luca de Tena 6 y Don Ramón de la Cruz. Devenga un tipo de interés anual referenciado al Euribor más un diferencial. Este importe representaba un loan-to-value del 55% a la fecha de formalización del préstamo. Está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 39.439 miles de euros.
- Préstamo firmado con la entidad financiera Banco Santander el 4 de marzo de 2016 por importe de 14.900 miles de euros con un vencimiento a 6 años, mediante el cual se hipotecan los dos locales del edificio Velázquez. Devenga un tipo de interés anual referenciado al Euribor más un diferencial. Este importe representaba un loan-to-value del 57% a la fecha de formalización del préstamo. Está registrado en contabilidad a su coste amortizado, ascendiendo este importe a 14.611 miles de euros.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales es el siguiente:

	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>						
-Deudas a largo plazo entidades de crédito	306	1.626	5.505	9.305	324.176	340.918
	<b>306</b>	<b>1.626</b>	<b>5.505</b>	<b>9.305</b>	<b>324.176</b>	<b>340.918</b>

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. En caso de incumplimiento, los prestamistas podrían solicitar la amortización anticipada del principal. Dichas obligaciones deben ser cumplidas al cierre de cada ejercicio.

A 30 de junio de 2016, los gastos de formalización de deudas pendientes de periodificar ascienden a 6.118 miles de euros (6.081 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

Los préstamos detallados se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 30 de junio de 2016 asciende a 750.775 miles de euros (Nota 6).

Al 30 junio de 2016 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados ascendía a 385 miles de euros (535 miles de euros a 31 de diciembre de 2015). 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 2016 ha sido del 1,95%, aproximadamente (1.91% aproximadamente a 31 de diciembre de 2015).

#### 11. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

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 período de devengo del 1 de julio al 30 de junio, y se liquida mediante la entrega de acciones transcurrido el período anual de cálculo.

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 de las condiciones establecidas en el plan, relacionadas ambas con el incremento del NAV (net asset value) de la Sociedad. El NAV es el Valor Neto de la Compañía entendido como el valor razonable de los activos inmobiliarios menos la deuda neta, ajustado por otros activos y pasivos a su valor razonable. El incremento sobre el NAV es ajustado a los flujos netos obtenidos en una ampliación de capital.

Durante el primer semestre del ejercicio 2016, el Grupo ha procedido a la entrega de las acciones devengadas en el período anterior, comprendido entre el 9 de julio de 2014 y el 30 de junio de 2015.

A 30 de junio de 2016, han sido registrados en el patrimonio neto 12.171 miles de euros relacionados con el plan de incentivos devengado a 30 de junio de 2016 (6.470 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), que corresponde a 1.060.168 acciones al precio de 11,48 euros por acción (557.787 acciones al precio de 11,60 euros por acción a 31 de diciembre de 2015).

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

#### **12. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

A 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

#### **13. 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

A continuación, se muestra un detalle con la remuneración global percibida por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016:

- Dietas por asistencia a reuniones del Consejo de Administración, percibidas por todos los miembros del Consejo: 162 miles de euros (102 miles de euros a 30 de junio de 2015).
- Sueldos y salarios: 600 miles de euros (450 miles de euros a 30 de junio de 2015), que incluye una retribución variable en función de objetivos fijados y aprobados en última instancia por el Consejo de Administración.
- Primas de seguros de vida: 9 miles de euros (8 miles de euros a 30 de junio de 2015).
- Pagos basados en acciones: 2.776 miles de euros (0 miles de euros a 30 de junio de 2015).

La Sociedad ha concedido préstamos a sus Administradores por importe de 1.239 miles de euros (0 miles de euros a 30 de junio de 2015) y no posee fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo.

A 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control del Grupo, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

#### 14. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

	Miles de euros	
	Período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016	Período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015
<b>Transacciones con partes vinculadas</b>		
Rodex Agrupada Comunicación, S.L.	-	5
Alza Real Estate, S.A.	-	1
	-	6

A 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2015	31.12.2015
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		
Rodex Agrupada Comunicación, S.L. (Nota 10)	-	89
	-	89

#### 15. OTRA INFORMACIÓN

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

Categorías	Total	
	30.06.2016	30.06.2015
Directores	6	5
Titulados superiores	10	7
Administrativos y otros	4	3
	20	15

#### 16. 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 RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

- 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.

No se han distribuido con cargo a reservas (Nota 9).

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

Junta General de Accionistas de fecha 12 de mayo de 2016 (Nota 9).

- f) 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 RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

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, 28027 Madrid	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 RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
Ramírez de Arellano	Edificio situado en la Calle Ramírez de Arellano 15, de Madrid	21 de julio de 2015
Velázquez	Local ubicado en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	29 de julio de 2015
Constantí	Parcela Industrial sita en el término de Constantí, ubicada en el Polígono Industrial de Constantí (Tarragona)	30 de julio de 2015
Velázquez	Plazas de garaje ubicadas en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	5 de agosto de 2015
Juan Ignacio Luca de Tena 6	Edificio situado en la Calle Juan Ignacio Luca de Tena 6, 28027 – Madrid	23 de septiembre de 2015
Alcalá	Edificio situado en la Calle Alcalá 506, 28027 – Madrid	23 de septiembre de 2015
Avenida de Bruselas	Edificio situado en la Avenida de Bruselas 38, 28108 – Alcobendas (Madrid)	23 de septiembre de 2015
Las Mercedes Open Park	Parque de medianas sito en la Calle Campezo 12, 28022, Madrid	23 de septiembre de 2015
Don Ramón de la Cruz	Edificio situado en la Calle Don Ramón de la Cruz 84, 28006– Madrid	8 de octubre de 2015
P. Somport	Parcela VIII situada en el Distrito de Fuencarral, Madrid, Polígono I “Avenida de Burgos”	23 de diciembre de 2015
Josefa Valcárcel 24	Parcela Norte con edificio de oficinas en la calle Josefa Valcárcel, 24. Madrid	26 de enero de 2016
Víapark	Finca urbana con seis medianas en el municipio de Vívar, Almería	14 de abril de 2016
San Fernando *	Finca L-2a, sectores SUP I-1 y SUP I-2, San Fernando de Henares, Madrid	28 de abril de 2016
Manuel de Falla	Finca urbana con un edificio de oficinas en la calle Manuel de Falla, 7 - Madrid	24 de mayo de 2016
P. Somport	Parcelas VII y IX situadas en el Distrito de Fuencarral, Madrid, Polígono I “Avenida de Burgos”	16 de junio de 2016

\* Este activo se encuentra bajo construcción. Se espera que esté completado a finales de 2017.

- g) 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.

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

- h) 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.

#### **17. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 18 de julio de 2016 el Grupo ha firmado un acuerdo de financiación bilateral con Bankinter, S.A. por 31.200 miles de euros, una duración de 5 años y un apalancamiento de aproximadamente el 50% loan-to-value (LTV). Los inmuebles financiados son un edificio de oficinas en la Calle Alcalá con 6.260 m<sup>2</sup> y 198 plazas de garaje y un complejo de medianas, denominado Las Mercedes Open Park, con una superficie bruta alquilable (SBA) de 21.111 m<sup>2</sup> y 540 plazas de aparcamiento, está situado junto al centro comercial Plenilunio, en la A-2. Ambos inmuebles se encuentran en Madrid.

Asimismo, con fecha 19 de julio de 2016 el Grupo ha firmado otro acuerdo de financiación bilateral con BBVA, por 7.000 miles de euros, una duración de 5 años y un apalancamiento de aproximadamente el 54% loan-to-value (LTV). El inmueble financiado es un edificio de oficinas en la Calla Josefa Valcárcel 24, con una superficie bruta alquilable (SBA) de 5.640 m<sup>2</sup> y una dotación de 90 plazas de aparcamiento.



**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ANEXO I - Detalle de cargos y participaciones mantenidas por los Administradores en sociedades con un objeto social similar**

**Luis Alfonso López de Herrera-Oria**

<b>Sociedad</b>	<b>Cargo o funciones</b>	<b>% Participación</b>
Rodex Asset Management, S.L.	Administrador único	100
Agrodesarrollos Integrados, S. L.	Administrador único	100
Inmodesarrollos Integrados, S.L.	Representante persona física del administrador único	100
Puerto Feliz, S.A.	Representante persona física del administrador único	78,88
La Feliciano, S.A.	Administrador único	-
Heracles Proyectos y Promociones Inmobiliarias, S.A.	Administrador único	100

**Luis María Arredondo Malo**

<b>Sociedad</b>	<b>Cargo o funciones</b>	<b>% Participación</b>
Nieve de Andalucía, S.A.	Apoderado	-
Castellar Ingenieros, S.L.	Apoderado	99,99
Olivarera del Condado	Consejero	18,01
Aljaral S.A.	Consejero	80,69
Xiaraxi de Negocios, S.A.	Presidente	-

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2016**

#### **1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (Axiare Patrimonio) se constituyó en España el 19 de marzo de 2014 en España, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital mediante la emisión de 10.000 acciones nominativas con un valor nominal de 6 euros cada una. Con Fecha 10 de junio de 2014 se celebró Junta General 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.

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.

Con fecha 9 de julio de 2014, Axiare Patrimonio salió a Bolsa con la realización de una ampliación de capital de 360 millones de euros con la emisión de 36 millones de acciones ordinarias con un valor nominal de 10 euros cada una.

Axiare Patrimonio era una sociedad de nueva creación que nació sin activos, lo que se considera un “blind pool” que permitió aprovechar las oportunidades del sector inmobiliario español. A 31 de diciembre de 2014, la Compañía había invertido 1,2 veces el capital obtenido en su salida a bolsa, con una inversión total de 424 millones. El valor de mercado de dicha inversión, ascendía a 31 de diciembre de 2014 a 439 millones (incluyendo Manuel de Falla).

Con el objetivo de captar los fondos necesarios para continuar con su plan de inversiones, la Compañía inició en mayo de 2015 un proceso de ampliación de capital de 395 millones de euros que cubrió con éxito. En total se suscribieron 35.868.988 nuevas acciones, por un valor de 394.558.868 euros, duplicando así, su capitalización por encima de los 800 millones de euros. Una de las particularidades de esta operación es que se realizó sin *underwriting* o garantía de los bancos. Las nuevas acciones fueron adquiridas a un precio de 11 euros por acción, que representa una prima del 10 por ciento respecto al precio marcado en el inicio de cotización de la Compañía.

Tras esta operación de ampliación de capital, el capital escriturado se compone de 71.874.988 acciones ordinarias totalmente desembolsadas. En su accionariado figuran grandes fondos internacionales muy interesados por el mercado inmobiliario español tan conocidos como Perry European Investments, Gruss Capital Management; Pelham Capital Management, Trowe Price y Taube Hodson Stonex.

Axiare Patrimonio centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de alta calidad y fuerte potencial de crecimiento. La política comercial está basada principalmente, en explotar oficinas en los centros financieros de Madrid y Barcelona, así como en otros enclaves de primera calidad fuera del centro urbano, propiedades logísticas en los núcleos de distribución más importantes de España, así como centros comerciales consolidados.

La filial del Grupo, Acotango Spain, S.L., ha adquirido en la zona de oficinas de Madrid de Las Tablas, una parcela con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 20.000 m2 y alrededor de 450 plazas de parking. En la actualidad, se está finalizando el proyecto de llave en mano que se espera empiece en 2017.

El Consejo de Administración de Axiare desarrolla su actividad conforme a las 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.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

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 de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

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

#### 2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La Sociedad, desde su salida al mercado bursátil en el ejercicio 2014, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios, que han supuesto unas ganancias acumuladas a 30 de junio de 2016 de 184 millones de euros a nivel consolidado.

La cifra de "Importe neto de la cifra de negocios" derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos, ha ascendido a 23.387 miles de euros a 30 de junio de 2016 (18.748 miles de euros en el mismo período en 2015).

El EBITDA durante el primer semestre de 2016 asciende a 86.955 miles de euros frente al EBITDA para el mismo período de 2015 que alcanzaba 32.607 miles de euros. (EBITDA: Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones).

El valor de mercado de los activos de la compañía a 30 de junio de 2016, asciende a 1.048,9 millones de euros, lo que implica un incremento del 25,3 % sobre el precio de compra y del 8,7 % sobre la cartera like-for-like a 31 de diciembre 2015.

#### 3. INFORMACIÓN EPRA

A continuación, se detallan los ratios definidos en las recomendaciones de mejores prácticas de EPRA:

Indicadores EPRA	(Miles de €)	
	30/06/2016	31/12/2015
Resultado EPRA ajustado	11.109	22.707
Resultado EPRA ajustado por Acción	0	0
Resultado EPRA	(1.759)	16.504
Resultado EPRA por Acción	(0,02)	0,29
EPRA NAV	927.978	835.819
EPRA NAV por acción	13,01	11,70
EPRA NNNNAV	909.488	829.200
EPRA NNNNAV por acción	12,75	11,60
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	4,1%	5,0%
EPRA "Topped-up" NIY	4,5%	5,0%
EPRA tasa de disponibilidad	18,9%	18,9%

**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2016**

<b>Resultado EPRA y Resultado EPRA por acción</b>	<b>(Miles de €)</b>	
	<b>1S2016</b>	<b>2015</b>
<b>Resultado del ejercicio bajo IFRS</b>	<b>83.764</b>	<b>85.340</b>
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(85.523)	(68.836)
<b>Resultado EPRA</b>	<b>(1.759)</b>	<b>16.504</b>
<b>Resultado EPRA por acción</b>	<b>(0,02)</b>	<b>0,29</b>
<b>Ajustes específicos compañía:</b>	0,00	0,00
(a) Ajustes específicos compañía	12.868	6.203
<b>Resultado EPRA ajustado</b>	<b>11.109</b>	<b>22.707</b>
<b>Resultado EPRA ajustado por acción</b>	<b>0,16</b>	<b>0,40</b>

<b>EPRA Net Asset Value (NAV)</b>	<b>(Miles de €)</b>	
	<b>30/06/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>NAV según estados financieros (*)</b>	<b>915.221</b>	<b>835.245</b>
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
<b>NAV Diluido</b>	<b>915.221</b>	<b>835.245</b>
Excluir:		
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	12.757	574
<b>EPRA NAV</b>	<b>927.978</b>	<b>835.819</b>
<b>EPRA NAV por acción (en euros)</b>	<b>13,01</b>	<b>11,70</b>

(\*) Incluye plusvalías San Fernando

<b>Triple NAV (NNNAV)</b>	<b>(Miles de €)</b>	
	<b>30/06/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>927.978</b>	<b>835.819</b>
Incluir:		
(i) Valor razonable instrumentos financieros	(12.757)	(574)
(ii) Valor razonable deuda	(5.733)	(6.045)
(iii) Impuestos diferidos	-	-
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>909.488</b>	<b>829.200</b>
<b>EPRA NNNAV por acción</b>	<b>12,75</b>	<b>11,60</b>

**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2016**
**TASA DE DISPONIBILIDAD EPRA**

	Q2 2016			Q4 2015		
	Vacant Space ERV	Total ERV	EPRA vacancy rate	Vacant Space ERV	Total ERV	EPRA vacancy rate
Offices	7.836	31.208	25,11%	6.390	27.178	23,51%
Logistics	1.732	11.925	14,52%	2.352	11.925	19,72%
Others	236	8.819	2,68%	182	8.199	2,22%
<b>Total</b>	<b>9.804</b>	<b>51.952</b>	<b>18,87%</b>	<b>8.924</b>	<b>47.302</b>	<b>18,87%</b>

**EPRA YIELD – 30 DE JUNIO DE 2016**

	Q2 2016			
	Oficinas	Logístico	Otros	Total (Miles de €)
<b>EPRA YIELDS</b>				
Inversiones inmobiliarias	707.625	204.400	136.900	1.048.925
Menos activos bajo remodelación	(165.050)	(57.200)	-	(222.250)
<b>Inversiones inmobiliarias completadas</b>	<b>542.575</b>	<b>147.200</b>	<b>136.900</b>	<b>826.675</b>
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	8.410	2.282	2.122	12.813
<b>Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)</b>	<b>550.985</b>	<b>149.482</b>	<b>139.022</b>	<b>839.488</b>
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	22.638	7.835	8.450	38.922
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(2.425)	(968)	(905)	(4.298)
<b>Renta neta anual (A)</b>	<b>20.213</b>	<b>6.867</b>	<b>7.545</b>	<b>34.624</b>
Bonificaciones o carencias	846	2.218	237	3.300
<b>Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (c)</b>	<b>21.058</b>	<b>9.085</b>	<b>7.782</b>	<b>37.924</b>
<b>EPRA NIY (A/B)</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,6%</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,1%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY (C/B)</b>	<b>3,8%</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,5%</b>

**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2016**

**EPRA YIELDS – 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Miles de €)

	Oficinas	Logístico	Otros	Total
Inversiones inmobiliarias	620.200	130.300	108.300	858.800
Menos activos bajo remodelación	(96.000)	-	-	(96.000)
<b>Inversiones inmobiliarias completadas</b>	<b>524.200</b>	<b>130.300</b>	<b>108.300</b>	<b>762.800</b>
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	8.125	2.020	1.679	11.823
<b>Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)</b>	<b>532.325</b>	<b>132.320</b>	<b>109.979</b>	<b>774.623</b>
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	24.980	9.679	7.820	42.478
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(2.263)	(653)	(1.218)	(4.133)
<b>Renta neta anual (A)</b>	<b>22.717</b>	<b>9.026</b>	<b>6.602</b>	<b>38.345</b>
Bonificaciones o carencias	13	-	6	19
<b>Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (c)</b>	<b>22.731</b>	<b>9.026</b>	<b>6.608</b>	<b>38.364</b>
<b>EPRA NIY (A/B)</b>	<b>4,3%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,0%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY (C/B)</b>	<b>4,3%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,0%</b>

**4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN**



El gráfico adjunto muestra la evolución de la cotización de la acción desde el 1 de julio de 2015, partiendo de una cotización de 11,79 €/acción y cerrando el primer semestre del ejercicio a un valor de 11,48 €/acción.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

#### 5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	H12016		FY2015	
	Número acciones propias	Miles de euros	Número acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	418.928	4.631	100.000	1.006
Aumentos/compras	958.259	10.681	376.128	4.260
Disminuciones	(825.649)	(9.524)	(55.200)	(635)
Al cierre del ejercicio	<b>553.538</b>	<b>5.788</b>	<b>420.928</b>	<b>4.631</b>

Con fecha de 31 de octubre de 2014, Axiare Patrimonio suscribió con JB Capital Markets, S.V, S.A.U. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad. Dicho contrato entró en vigor el 2 de enero de 2015.

La Junta General de Accionistas del 7 de mayo de 2015 acordó la entrada en vigor de un plan de incentivos para directivos consistente en la entrega de acciones o caja a discreción de la Sociedad.

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de junio de 2016 representan el 0,77% del capital social de la Sociedad (0,58% a 31 de diciembre de 2015) y totalizan 553.538 acciones (420.928 acciones a 31 de diciembre de 2015). El coste medio de las acciones propias ha sido de 10,494 euros por acción (11,039 euros por acción a 31 de diciembre de 2015).

De las acciones mantenidas por la Sociedad a 30 de junio de 2016, 460.016 acciones (264.476 acciones a 31 de diciembre de 2015), se corresponden con el plan de incentivos señalado anteriormente.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de junio de 2016 por importe de 5.788 miles de euros (4.631 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

La Sociedad dominante 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 dominante.

#### 6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

El dividendo a distribuir por el Grupo Axiare es sobre el resultado Spanish Gaap del ejercicio. La siguiente tabla recoge una conciliación entre el resultado IFRS y el resultado Spanish Gaap del ejercicio 2015, que ha servido de base para el reparto del dividendo:

<b>Reconciliación Spanish GAAP vs IFRS</b>	<b>(Miles de €)</b>
	<b>2015</b>
<b>Resultado del ejercicio bajo Spanish GAAP</b>	<b>3.314</b>
Ajustes:	
(i) Consolidación	(3)
(ii) Amortización inversiones inmobiliarias	13.193
(iii) Revalorización inversiones inmobiliarias	68.836
<b>Resultado del ejercicio bajo IFRS</b>	<b>85.340</b>



## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

La tabla de abajo recoge la distribución del resultado y el cálculo del dividendo de acuerdo a la norma SOCIMI:

<b>DISTRIBUCIÓN DE RESULTADO</b>		<b>(Miles de €)</b>
		<b>2015</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		
Beneficio		3.314
<b>Distribución</b>		
Reserva legal	10% Beneficio	331
Dividendos	100% Beneficio distribuible	2.983
		<b>3.314</b>

La distribución del resultado anterior fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de mayo de 2016 y el dividendo fue pagado a sus accionistas en mayo de 2016.

#### 7. GESTIÓN DE RIESGOS

Axiare tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria adjunta.

La nota 4 de las notas explicativas adjuntas recoge la gestión del riesgo del Grupo.

#### 8. EL EQUIPO

El equipo de profesionales que integran Axiare Patrimonio constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar sus estrategias y alcanzar sus objetivos.

Axiare Patrimonio es un grupo de inversión inmobiliaria auto-gestionada que integra el equipo gestor en su estructura organizativa.

Este equipo interno trabaja en exclusiva – y con plena dedicación- para la compañía y sus accionistas. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario y con un profundo conocimiento del mercado. Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor: desde la identificación de la inversión hasta la gestión activa y potencial rotación del inmueble.

La compañía esta supervisada por un Consejo de Administración con amplia mayoría de consejeros independientes que agrupan competencias en el sector inmobiliario, financiero y legal. Este consejo cuenta con el asesoramiento de un Comité de Inversiones, un Comité de Nombramientos y Retribuciones y un Comité de Auditoría y Control que vela por el cumplimiento de los requisitos de inversión y rentabilidad que ha marcado la compañía.

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2016**

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 acceso a oportunidades de inversión diferenciadas en el mercado inmobiliario español.

#### **9. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO**

La nota 17 de las Notas explicativas adjuntas recoge los hechos ocurridos tras el cierre y antes de la formulación de las presentes nota.

#### **10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD**

El Grupo Axiare Patrimonio tiene capacidad inversora asociada a la tesorería y a la capacidad de financiación de los activos pendientes de financiar. El grupo va a seguir durante el 2016 con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios comerciales en España.

Asimismo, el Grupo va a continuar con la gestión activa centrada en la mejora de aquellos contratos con vencimiento situado en 2016, así como la mejora de la ocupación.

El Grupo tiene varios activos bajo remodelación cuya finalización se espera para el ejercicio 2016.



**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2016**

El Consejo de Administración de la Sociedad Axiare Patrimonio Socimi, S.A. en fecha 27 de julio de 2016, 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 resumidos consolidados y el informe de gestión consolidado intermedio correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 30 de junio de 2016, 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



**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.**

Report on limited review of condensed  
interim consolidated financial statements  
of the period ended at june 30, 2016



***This version of our report is a free translation of the original, which will be prepared in Spanish. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation of information, views or opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation.***

## **REPORT ON LIMITED REVIEW OF CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

To the shareholders of Axiare Patrimonio Socimi, S.A.:

### **Introduction**

We have performed a limited review of the accompanying condensed interim consolidated financial statements (hereinafter, the interim financial statements) of Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (hereinafter, “the parent company”) and its subsidiaries (hereinafter, “the group”), which comprise the statement of financial position as at June 30, 2016, and the income statement, statement of other comprehensive income, statement of changes in equity, cash flow statement and related notes, all condensed and consolidated, for the six months period then ended. The parent company’s directors are responsible for the preparation of these interim financial statements in accordance with the requirements of International Accounting Standard (IAS) 34, “Interim Financial Reporting”, as adopted by the European Union, for the preparation of condensed interim financial information, as provided in Article 12 of Royal Decree 1362/2007. Our responsibility is to express a conclusion on these interim financial statements based on our limited review.

### **Scope of Review**

We conducted our limited review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410, “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”. A limited review of interim financial statements consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A limited review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with legislation governing the audit practice in Spain and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion on these interim financial statements.

### **Conclusion**

Based on our limited review, that cannot be considered as an audit, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial statements for the six months period ended June 30, 2016 have not been prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of International Accounting Standard (IAS) 34, “Interim Financial Reporting”, as adopted by the European Union, for the preparation of condensed interim financial statements, as provided in Article 12 of Royal Decree 1362/2007.

### **Emphasis of Matter**

We draw attention to Note 2, in which it is mentioned that these interim financial statements do not include all the information required of complete consolidated financial statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, as adopted by the European Union, therefore the accompanying interim financial statements should be read together with the consolidated annual accounts of the group for the year ended December 31, 2015. This matter does not modify our conclusion.



### **Report on Other Legal and Regulatory Requirements**

The accompanying interim consolidated directors' Report for the six months period ended June 30, 2016 contains the explanations which the parent company's directors consider appropriate regarding the principal events of this period and their impact on the interim financial statements presented, of which it does not form part, as well as the information required under the provisions of Article 15 of Royal Decree 1362/2007. We have verified that the accounting information contained in this directors' Report is in agreement with that of the interim financial statements for the six months period ended June 30, 2016. Our work is limited to checking the interim consolidated directors' Report in accordance with the scope mentioned in this paragraph and does not include a review of information other than that obtained from Axiare Patrimonio Socimi, S.A. and its subsidiaries' accounting records.

### **Other Matter**

This report has been prepared at the request of Axiare Patrimonio Socimi, S.A. management in relation to the publication of the half-yearly financial report required by Article 119 of Royal Legislative Decree 4/2015 of 23 October, approving the revised text of the Securities Market Law developed by the Royal Decree 1362/2007, of 19 October.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

27 de Julio de 2016





## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

Condensed interim consolidated financial statements  
and Interim Directors' Report  
for the six month period  
ended 30 June 2016



**Note**

---

**Condensed consolidated interim balance sheet**

**Condensed consolidated interim income statement**

**Condensed consolidated interim statement of comprehensive income**

**Condensed consolidated interim cash flow statement**

**Condensed consolidated interim statement of changes in equity**

**Notes to the condensed consolidated interim financial statements**

- 1 Activities and general information
  - 2 Basis of presentation of the condensed interim consolidated financial statements
  - 3 Transfer to International Financial Reporting Standards
  - 4 Financial risk management
  - 5 Segment reporting
  - 6 Investment properties
  - 7 Loans and receivables
  - 8 Capital and share premium
  - 9 Reserves and retained earnings
  - 10 Creditors and payables
  - 11 Share-based payments
  - 12 Provisions and contingencies
  - 13 Board of Directors and Senior Management
  - 14 Other related-party transactions
  - 15 Other information
  - 16 Information requirements deriving from Socimi status, Law 11/2009, amended through Law 16/2012
  - 17 Subsequent events
- Annex I - Detail of positions and interests held by the directors in companies with a similar corporate purpose.
- Directors' report for the summarized consolidated interim financial statement

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM BALANCE INCOME STATEMENT

(In thousand Euro)

		At 30 June 2016	At 31 December 2015
	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Assets</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Property, plant and equipment		478	511
Investment property	6	1,008,745	841,865
Loans to third parties	7	2,382	-
Financial derivatives		-	808
Long-term investments	7	6,525	6,070
		<u>1,018,130</u>	<u>849,254</u>
<b>Current assets</b>			
Trade and other receivables	7	13,265	13,353
Short-term investments	7	15	124
Other assets		1,942	48
Cash and cash equivalents		235,283	268,809
		<u>250,505</u>	<u>282,334</u>
<b>Total deferred tax assets</b>		<u>1,268,635</u>	<u>1,131,588</u>
<b>Equity and liabilities</b>			
<b>Equity</b>			
Equity attributable to the owners of the parent company			
Share capital	8	718,750	718,750
Share premium	8	35,869	35,869
Reserves	9	(37,111)	(30,119)
Retained earnings	9	183,524	102,742
		<u>901,032</u>	<u>827,242</u>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-current liabilities</b>			
Financial debt	10	333,941	270,852
Financial derivatives	10	12,757	1,382
Other non-current financial liabilities	10	7,875	6,886
		<u>354,573</u>	<u>279,120</u>
<b>Current liabilities</b>			
Financial debt	10	1,243	10,024
Trade and other payables	10	11,265	15,087
Other liabilities		522	115
<b>Total deferred tax liabilities</b>		<u>13,030</u>	<u>25,226</u>
<b>Total equity and liabilities</b>		<u>1,268,635</u>	<u>1,131,588</u>

The accompanying notes 1 to 17 to the accounts are an integral part of the condensed consolidated interim financial statements.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM BALANCE INCOME STATEMENT

(In thousand Euro)

	Note	Six month period ended 30 June 2016	Six month period ended 30 June 2015
<b>Continued operations</b>			
Rendering of services	5	23,387	18,748
Changes in fair value of financial investments	6	85,523	27,643
Staff costs	11	(14,225)	(7,807)
Other operating expenses	5	(7,79)	(5,991)
Amortization/Depreciation		(38)	-
Other results		60	10
<b>Operating results</b>		<b>86,917</b>	<b>32,603</b>
Financial income		275	264
Financial expenses		(3,428)	(1,556)
<b>Financial income/(expense)</b>		<b>(3,153)</b>	<b>(1,292)</b>
<b>Profit/(loss) before taxes</b>		<b>83,764</b>	<b>31,311</b>
Corporate income tax			
<b>Results for the period attributable to the parent company's owners</b>		<b>83,764</b>	<b>31,311</b>
<b>Earnings per share attributable to the parent company's owners</b>			
<b>Basic and diluted profit per share (euro)</b>	<b>8</b>	<b>1,18</b>	<b>0,78</b>

The accompanying notes 1 to 17 to the accounts are an integral part of the condensed consolidated interim financial statements.

**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**

(In thousand Euro)

	Note	Six month period ended 30 June 2016	Six month period ended 30 June 2015
<b>Profit (Loss) for the period</b>	<b>5</b>	<b>83,764</b>	<b>31,311</b>
<b>Other comprehensive income:</b>			
<b>Items that may subsequently be reclassified to results</b>			
On cash-flow hedges		(12,183)	499
<b>Total transfers to the income statement</b>		<b>(12,183)</b>	<b>499</b>
<b>Other comprehensive results for the period</b>		<b>(12,183)</b>	<b>499</b>
<b>Total comprehensive income for the period</b>		<b>71,581</b>	<b>31,81</b>

The accompanying notes 1 to 17 to the accounts are an integral part of the condensed consolidated interim financial statements.

**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**
**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM CASH FLOW STATEMENT**

(In thousand Euro)

	Note	Six month period ended 30 June 2016	Six month period ended 30 June 2015
<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES:</b>			
<b>Profit/ (loss) for the year before tax</b>	5	<b>83,764</b>	<b>31,311</b>
<b>Adjustments to profit/loss</b>		<b>(69,701)</b>	<b>(19,707)</b>
Depreciation	6	38	-
Changes in fair value of financial investments		(85,523)	(27,643)
Change in provisions		460	171
Financial income		(275)	(264)
Financial expenses	11	3,428	1,556
Other income and expenses		12,171	6,473
<b>Changes in working capital</b>		<b>(7,212)</b>	<b>(1,460)</b>
Debtors and other receivables	7	(372)	1,750
Other current assets	7	(1,884)	(1,123)
Creditors and other payables	10	714	9,903
Other current liabilities	10	(3,822)	(12,286)
Other non-current assets and liabilities	10	(1,848)	296
<b>Cash flows from operating activities</b>		<b>6,851</b>	<b>10,144</b>
<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
<b>Payment on investments</b>		<b>(81,362)</b>	<b>(167,167)</b>
Property, plant and equipment		(5)	(163)
Investment property	6	(81,357)	(167,004)
<b>Cash flows from investing activities</b>		<b>(81,362)</b>	<b>(167,167)</b>
<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
<b>Collections and payments for equity instruments</b>		<b>(7,287)</b>	<b>394,117</b>
Issuance of equity instruments	8	-	394,559
Acquisition of treasury shares	8	(7,627)	(442)
Disposal of treasury shares	8	340	-
<b>Collections and payments on financial liability instruments</b>		<b>51,254</b>	<b>148,350</b>
Debt issue with credit institutions	10	54,409	238,53
Repayment of debts with credit institutions	10	(306)	(84,837)
Interest received		374	886
Interest paid		(3,223)	(739)
Other debt write-offs		-	(5,490)
<b>Payment of dividends</b>		<b>(2,982)</b>	<b>(1,449)</b>
Dividend payments	9	(2,982)	(1,449)
<b>Cash flows from financing activities</b>		<b>40,985</b>	<b>541,018</b>
<b>NET INCREASE /(DECREASE) in cash and cash equivalents</b>		<b>(33,526)</b>	<b>383,995</b>
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		268,809	4,265
<b>Cash flows from financing activities</b>		<b>235,283</b>	<b>388,260</b>

The accompanying notes 1 to 17 to the accounts are an integral part of the condensed consolidated interim financial statements.

**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**
**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY**

(In thousand Euro)

	Attributable to the Parent Company's owners				TOTAL
	Capital	Share premium	Reserves	Accumulated earnings	
	Note 8	Note 8	Note 9	Note 9	
<b>BALANCE AT 31 DECEMBRE 2014</b>	<b>360,060</b>	<b>-</b>	<b>(20,435)</b>	<b>18,851</b>	<b>358,476</b>
Profit /(loss) for the period	-	-	-	31,311	31,311
Other comprehensive results for the period	-	-	499	-	499
<b>Total comprehensive income for the period</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>499</b>	<b>31,311</b>	<b>31,810</b>
Capital increase	358,690	35,869	(12,000)	-	382,559
Distribution of dividends (Note 9)	-	-	-	(1,449)	(1,449)
Share incentive plan (Note 11)	-	-	6,470	-	6,470
Others results in treasury shares (Note 8)	-	-	(442)	-	(442)
<b>Total transactions with owners, recognised directly in equity</b>	<b>358,690</b>	<b>35,869</b>	<b>(5,972)</b>	<b>(1,449)</b>	<b>387,138</b>
<b>BALANCE AT 30 JUNE 2015</b>	<b>718,750</b>	<b>35,869</b>	<b>(25,908)</b>	<b>48,713</b>	<b>777,424</b>
Profit /(loss) for the period	-	-	-	54,029	54,029
Other comprehensive results for the period	-	-	(1,073)	-	(1,073)
<b>Total comprehensive income for the period</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,073)</b>	<b>54,029</b>	<b>52,956</b>
Others results in treasury shares (Note 8)	-	-	(3,183)	-	(3,183)
Other movements	-	-	45	-	45
<b>Total transactions with owners, recognised directly in equity</b>	<b>718,750</b>	<b>35,869</b>	<b>(3,138)</b>	<b>-</b>	<b>751,481</b>
<b>BALANCE AT 31 DECEMBRE 2015</b>	<b>718,750</b>	<b>35,869</b>	<b>(30,119)</b>	<b>102,742</b>	<b>827,242</b>
Profit /(loss) for the period	-	-	-	83,764	83,764
Other comprehensive results for the period	-	-	(12,183)	-	(12,183)
<b>Total comprehensive income for the period</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12,183)</b>	<b>83,764</b>	<b>71,581</b>
Distribution of dividends (Note 9)	-	-	-	(2,982)	(2,982)
Share incentive plan (Note 11)	-	-	12,171	-	12,171
Others results in treasury shares (Note 8)	-	-	(7,287)	-	(7,287)
Other movements	-	-	307	-	307
<b>Total transactions with owners, recognised directly in equity</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,191</b>	<b>(2,982)</b>	<b>2,209</b>
<b>BALANCE AT 30 JUNE 2016</b>	<b>718,750</b>	<b>35,869</b>	<b>(37,111)</b>	<b>183,524</b>	<b>901,032</b>

The accompanying notes 1 to 17 to the accounts are an integral part of the condensed consolidated interim financial statements.



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS** (In thousand Euro)

#### **1. ACTIVITIES AND GENERAL INFORMATION**

Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (the "Company") was incorporated in Spain on 19 March 2014 in accordance with the Spanish Companies Act 2010 under the name of Axia Real Estate Socimi, S. A. It changed to its current name on 7 May 2015. Its registered office is at José Ortega y Gasset 29, 28006 Madrid.

Its corporate objects are described in Article 2 of its bylaws and consist of:

- The acquisition and refurbishment of urban properties earmarked for lease.
- The ownership of interests in the share capital of other Listed Corporations for Investment in the Real Estate Market (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario or "SOCIMIs") or other companies not resident in Spain with a company object identical to that of the former, which are subject to a regime similar to that established for the SOCIMIs in relation to the obligatory profit distribution policy stipulated by law or the By Laws.
- The ownership of interests in the share capital of other companies, resident or not in Spain, the principal company object of which is the acquisition of urban properties earmarked for lease, which are subject to the regime established for SOCIMIs in relation to the obligatory profit distribution policy stipulated by law or the By Laws, and meet the investment requirements referred to in Article 3 of Law 11/2009, of 26 October, amended by Law 16/2012, of 27 December, regulating SOCIMIs.
- The ownership of shares or ownership interests in property collective investment undertakings governed by Collective Investment Undertakings Law 35/2003, of 4 November.

The performance of other ancillary activities, which are deemed to be those that generate income that in the aggregate represents less than 20% of the Company's income in each tax period.

All activities required by law to meet special requirements that are not met by the Company are excluded.

The aforementioned business activities may also be fully or partially carried on indirectly by the Company through ownership interests in another company or other companies with a similar object.

#### **a) Regulatory Regime**

The Company is regulated by the Spanish Companies Act.

Additionally, on 12 June 2014 the Company reported to the Tax Agency its decision to opt to apply the scheme for Listed Real Estate Investment Public Limited Companies (SOCIMIs) and is therefore subject to Law 11/2009, following its amendment through Law 16/2012, governing SOCIMIs. Article 3 of Law 11/2009, of 26 October, establishes certain requirements for this type of companies, namely:

- i) They must have invested at least 80% of the value of their assets in urban properties earmarked for lease, in land to develop properties to be earmarked for that purpose, provided that development begins within three years following its acquisition, and in equity investments in other companies referred to in Article 2.1 of Law 11/2009.



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

(In thousand Euro)

- ii) At least 80% of the rental income from the tax period corresponding to each year, excluding the rental income deriving from the transfer of the ownership interests and the properties used by the Company to achieve its principal object, once the retention period referred to below has elapsed, should arise from the lease of properties and dividends or shares of profits arising from the aforementioned investments.
- iii) The properties included in the company's assets should remain leased for at least three years. The time during which the properties have been made available for lease will be included in calculating this term, with a maximum of one year.

Transitional Provision One of the SOCIMI Law permits the application of the SOCIMI tax scheme, as laid down in Article 8 of the SOCIMI Law, even when the requirements contained therein are not met on the date of incorporation provided that such requirements are met in the two years following the date on which it is decided to apply that scheme. In the opinion of the Company's Directors, these requirements will be fully met in time and form.

The Company has been listed on the Spanish stock exchange and Spanish markets since 9 July 2014.

#### b) Subsidiaries

The parent Company, Axiare Patrimonio Socimi, S.A, is the parent of a Group of companies made up of the following subsidiary at 30 June 2016:

<b>Company name</b>	<b>Address</b>	<b>Activity</b>	<b>% Shareholding</b>
Acotango Spain, S.L.	España	Inmobiliaria	100 - direct

On 6 February 2015, the Company acquired 100% of the shares of Acotango Spain, S.L. This purchase is part of an acquisition of assets, as the acquired company does not constitute a business, as defined in IFRS 3. At the time of the acquisition, Axiare Patrimonio Socimi, S.A was covered in the parent company of a group of companies of which it has control.

## **2. BASIS OF PRESENTATION OF THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

The main accounting policies adopted in the preparation of these condensed consolidated interim financial statements are described below. These policies have been applied consistently to all periods presented unless otherwise stated.

### **2.1 Bases of presentation**

For the periods presented in these condensed consolidated interim financial statements the Group has prepared interim financial statements for the individual companies in accordance with current Spanish Company Law and the Spanish Chart of Accounts approved by Royal Decree 1514/2007, as amended by Royal Decree 1159/2010, so as to provide a true and fair view of the Group's net worth, its financial situation and the results of its operation.



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS** (In thousand Euro)

The condensed consolidated interim financial statements for the six-month period ended 30 June 2016, that were obtained from the accounting records of the parent company and the rest of the companies involved in the Group at 30 June 2016, were prepared in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting" and should be read jointly with the annual consolidated financial statements for the year 2015, which were prepared in accordance with the International Financial Report Standards (IFRS) adopted by the European Union.

These condensed consolidated interim financial statements were prepared in accordance with the International Financial Report Standards (IFRS) and the International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) adopted by the European Union (together, IFRS-EU), in accordance with Regulation (EC) No. 1606/2002 of the European Parliament and Council and successive amendment.

The condensed consolidated interim financial statements have been prepared on a historical cost basis, as modified by the revaluation of investment properties, financial assets and financial liabilities (including derivative instruments) at fair value through profit or loss.

The preparation of these condensed consolidated interim financial statements in conformity with IFRS-EU requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires that management exercise judgement in the process of applying the Group's accounting policies. Note 2.3 discloses the areas that require a higher level of judgement or complexity and areas where assumptions and estimates have a significant effect on the condensed consolidated interim financial statements.

The figures stated in these condensed consolidated interim financial statements are expressed in thousand euro, unless stated otherwise.

These condensed consolidated interim financial statements were prepared to be issued by the parent Company's Directors on 27 July 2016. The condensed consolidated interim financial statements have undergone a limited review, but have not been audited.

#### **2.2 New EU-IFRS standards, amendments and IFRIC interpretations issued**

a) Mandatory standards, amendments and interpretation for all years starting 01 January 2016:

Annual Improvements to IFRS 2010 – 2012 Cycle: In December 2013 the IASB has issued Annual Improvements to IFRSs Cycle 2010-2012. The amendments included in these Annual Improvements generally applied for annual periods beginning or after February 1, 2015, although early adoption is permitted. The main amendments included relate to:

- IFRS 2 "Share-based Payments": Definition of "condition for the vesting".
- IFRS 3 "Business Combinations": Accounting of a contingent consideration in a business combination.
- IFRS 8 "Operating Segments": Disclosures about the aggregation of operating segments and reconciliation of total assets allocated to the segments that reported with the assets of the entity.
- IAS 16 "Tangible assets" and IAS 38 "Intangible Assets": proportional Restatement of accumulated amortization when the revaluation model is used.
- IAS 24 "Disclosures about related parties": Entities that provide key management personnel as related party.

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS** (In thousand Euro)

Annual improvements to IFRS 2012 - 2014 Cycle: Amendments to IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 and IAS 34 and apply to annual periods beginning or after January 1, 2016, subject to adoption by the EU. The main changes relate to:

- IFRS 5 "Non-current assets held for sale and discontinued operations": Changes in the methods of disposal.
- IFRS 7, "Financial Instruments: Disclosures": Continuing involvement in management contracts.
- IAS 19, "Employee Benefits": Determination of the discount rate in obligations for post-employment benefits.
- IAS 34, "Interim Financial Information": information presented elsewhere in the interim financial information.

b) Standards, amendments and interpretations which have not yet come into effect but which may be adopted early in the years starting or after 01 January 2015:

At the date these condensed consolidated interim financial statements were signed, the IASB had published the following standards, amendments and interpretations, which EU has not decided to apply early.

- IFRS 16 "Leases"
- IAS 7 (Amendment) Disclosure initiatives.
- IAS 12 (Amendment) "Income tax".
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers.
- IFRS 9 "Financial Instruments".
- IFRS 2 (Amendment) "Classification and valuation of transactions with share-based payments"
- IAS 27 (Amendment) "Equity method in separate financial statements".
- IFRS 10 (Amendment) and IAS 28 (Amendment) "Sale or contribution of assets between an investor and its associates or joint ventures".
- IFRS 10 (Amendment), IFRS 12 (Amendment) and IFRS 28 (Amendment) "Investment entities": Applying the Consolidation Exception.

The Group is analysing the impacts that the new regulations could have on its condensed consolidated interim financial statements. In particular, the Group has assessed the impact that would exist in the financial statements applying IFRS 16, not material having no material expenses for operating leases, as in the case of IFRS 15, as its revenue figure consisting of provision of services.

### **2.3 Use of estimates**

Estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are considered reasonable under the circumstances.

The Group makes estimates and judgments concerning the future. The resulting accounting estimates, by definition, rarely equal real results. The estimates and judgements that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

#### ▪ Fair value of Investment property

The best evidence of the fair value of investment property in an active market is the price of similar assets. In the absence of such information and in light of the current market situation, the Company determines fair value using a range of reasonable values. When making such judgements, the Company uses a series of sources, including:

- i. Current prices on an active market of different kinds of properties in different condition or location, adjusted for differences with the Company's assets.
- ii. Recent prices of properties on other less active markets, adjusted for changes in economic conditions since the transaction date.
- iii. Discounting of cash flows based on estimates deriving from the terms and conditions of current lease contracts and, if possible, the evidence of the market prices of similar properties in the same location, through the use of discount rates reflecting the uncertainty of the time factor.

#### ▪ Fair value of derivatives or other financial instruments.

The fair value of financial instruments that are not listed on an active market (for example, derivatives not listed on an official market) is calculated using measurement techniques. The Group uses judgments to select a variety of methods and to develop assumptions that are primarily based on the market conditions existing at each balance sheet date. The Group has used discounted cash flow analyses for various interest rate contracts that are not traded on active markets.

#### ▪ Corporate income tax

The Company has availed itself of the system established in Law 11/2009 (26 October), governing Listed Real Estate Investment Companies (SOCIMI), which in practice means that provided certain requirements are met, the Company is subject to a corporate income tax rate of 0%.

The Directors are tracking compliance with the relevant legal requirements in order to secure the tax advantages established therein.

In this respect, the Directors consider that such requirements will be met within the established terms and periods and have therefore recognised no income or expense in respect of corporate income tax

## 2.4 Consolidation

### (a) Subsidiaries

Subsidiaries are all entities (including special-purpose entities) over which the Group has control. The existence and effect of potential voting rights that are currently exercisable or convertible are considered when assessing whether the Group controls another entity. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group. They are de-consolidated from the date that control ceases.

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS** (In thousand Euro)

The purchase method of accounting is used to account for business combinations by the Group. The consideration paid for the acquisition of a subsidiary consists of the fair value of the assets transferred, the liabilities incurred with the former owners of the acquired company and the equity shares issued by the Group. The consideration transferred includes the fair value of any asset or liability deriving from an agreement for contingent consideration. The identifiable assets acquired and the liabilities and contingent liabilities assumed on a business combination are initially measured at fair value on the acquisition date. For each business combination, the Group may opt to recognise any non-controlling interest in the acquiree at fair value or at the proportional part of the non-controlling interest of the amounts recognised in respect of the net identifiable assets of the acquiree.

Related costs are expensed in the year in which they are incurred.

If the business combination is achieved in stages, the carrying value on the acquisition date of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is re-measured at fair value at the acquisition date. Any gain or loss arising on this subsequent measurement is recognised in profit or loss for the year.

Any contingent consideration to be transferred by the Group is recognised at fair value on the acquisition date. Subsequent changes in the fair value of contingent consideration classified as an asset or a liability are recognised in accordance with IAS 39 in profit or loss or in other comprehensive income. Contingent consideration which is classified as equity is not remeasured and its subsequent settlement is recognised in equity.

Intercompany transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated. Amounts presented by the subsidiaries have been adjusted where necessary to adapt them to the Group's accounting policies.

#### **(b) Changes in the ownership stakes in subsidiaries without any change in control**

Transactions involving non-controlling shareholdings that do not result in a loss of control are recognised as equity transactions, i.e. as transactions with owners in their capacity as such. The difference between the fair value of the compensation paid and the acquired proportional amount of the carrying value of the subsidiary's net assets is recognised under equity. Gains or losses on the disposal of non-controlling shareholdings are recognised under equity.

#### **(c) Disposal of subsidiaries**

When the Group ceases to have control, any shareholding retained in the company is restated at fair value on the date on which control is lost, recognising the change in the carrying value in the income statement. Fair value is the initial carrying value for the purposes of the subsequent recognition of the shareholding maintained as an associate, joint venture or financial asset. In addition, any amount previously recognised under other comprehensive income with respect to that company is recorded as if the Group had directly sold the related assets and liabilities. This could entail that the amounts previously recognised in the other comprehensive income are reclassified to the income statement.

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS** (In thousand Euro)

#### **2.5 Segment reporting**

Information on operating segments is reported on the basis of the internal information supplied to the ultimate decision making body. The investments committee, responsible for strategic decision making, with final approval by the Board of Directors, has been identified as the highest decision-making authority, being responsible for allocating resources and assessing the performance of operating segments.

#### **2.6 Investment properties**

Property held to obtain long-term rent or capital gains or both and which is not occupied by Group companies is classified as investment property. Investment property includes office buildings, logistics warehouses and other freehold property. Investment property also includes property under construction or developed for future use as investment property.

Investment property is initially carried at cost, including related transaction costs and financing costs, if applicable. Following initial recognition, investment property is carried at fair value.

The fair value of investment reflects, inter alia, rental income under leases and other assumptions that market players would take into account on valuing the property under current market conditions.

Subsequent expenses are recognised at the asset's carrying value only when it is likely that future profits associated with the expenses will flow to the Group and the item's cost may be reliably measured. Other repair and upkeep expenses are recognised under expenses for the year in which they are incurred. When part of an investment property is replaced, the carrying amount of the replaced part is written off.

If the valuation obtained for a property held for rent is net of all payments which are expected to be made, any liabilities recognised separately on the balance sheet in respect of lease are again added to arrive at the carrying amount of the investment property for accounting purposes.

Fair value changes are recognised in the income statement.

When the Group has a property at fair value on a transaction under arm's length conditions, the carrying amount immediately prior to the sale is adjusted to the transaction price and the adjustment is recognised in the income statement, included in the gain net of the adjustment to the fair value of the investment property.

If an investment property is converted into a property occupied by its owners, it is reclassified to property, plant and equipment. Fair value at the reclassification date becomes cost for subsequent accounting purposes.

If a property occupied by its owners becomes an investment property, due to a change of use, the resulting difference between the carrying amount and fair value of that asset on the transfer date is treated in the same way as a restatement according to IAS 16. Any resulting increase in the carrying amount of property is recognised in the income statement insofar as it reverses a previous impairment loss. Any remaining increase is recognised in other comprehensive income, directly increasing equity in the revaluation reserve. Any resulting fall in the carrying amount of the property is initially recognised in other comprehensive income against any previously recognised restatement reserve, with the remaining decrease recognised in the income statement.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

When there is a change in the use of an investment property, evidenced by the start of promotion work with a view to its sale, the property is transferred to inventories. The attributed property cost for subsequent recognition as inventories is its fair value at the date on which its use is changed.

#### 2.7 Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are stated at acquisition price or production cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses recognised.

Subsequent expenses are recognised at the asset's carrying value only when it is likely that future profits associated with the expenses will flow to the Group and the item's cost may be reliably measured. Recurring maintenance expenses are charged to the income statement in the period in which they are incurred.

Depreciation of property, plant and equipment, with the exception of land, which is not depreciated, is calculated systematically using the straight-line method over the assets' estimated useful lives based on the actual decline in value brought about by operation, use and possession. The estimated useful lives are as follows:

	<u>Depreciation rate</u>
Other equipment	10%
Furniture	10%
Data processing equipment	25%
Vehicles	25%
Other fixed assets	10%

The fixed assets' useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period. If a fixed asset's carrying amount is greater than its estimated recoverable value, its carrying amount is written down immediately to its recoverable value (Note 2.8).

#### 2.8 Impairment of non-financial assets

Assets subject to amortisation/depreciation are subjected to impairment reviews provided that some event or a change in circumstances indicates that the book value may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable value. The recoverable value is the higher of fair value of an asset less selling costs or value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest level for which there are mainly separate cash inflows (Cash Generating Units). Previous impairment losses on non-financial assets (other than goodwill) are reviewed for their possible reversal on each reporting date.

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS** (In thousand Euro)

#### **2.9 Inventories**

Group Inventories arise when there is a change in the use of investment properties, evidenced by the beginning of a development to be sold, and the properties are reclassified as inventories at attributed cost, which is the fair value at the reclassification date. These are subsequently measured at the lower of cost and net realisable value. The realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less costs for completing the development and sales costs. At the period end, the Group has no inventories.

#### **2.10 Financial investment**

##### Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted on an active market. This item is included under current assets, unless maturing in more than 12 months after the balance sheet date, in which case the item is recognised under non-current assets. Loans and receivables are included in "Trade and other receivables" in the balance sheet.

Financial assets are initially carried at fair value, including directly attributable transaction costs, and are subsequently measured at amortised cost. Accrued interest is recognised at the effective interest rate, which is the discount rate that brings the instrument's carrying amount into line with all estimated cash flows to maturity. Trade receivables falling due in less than one year are carried at their face value at both initial recognition and subsequent measurement, provided that the effect of not discounting flows is not significant.

At the year-end, at least, the necessary value adjustments are made to account for impairment when there is objective evidence that all receivables will not be collected.

The amount of the impairment loss is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the effective interest rate prevailing at the date of initial recognition. Value adjustments, and reversals, where applicable, are recognised in the income statement.

##### Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents includes cash holdings, sight deposits with credit institutions, other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less, and bank overdrafts.

#### **2.11 Financial derivatives and hedge accounting**

Financial derivatives are measured at fair value at both initial recognition and subsequent measurement. Resulting gains and losses are recognised depending on whether the derivative is designated as a hedging instrument or not and, if so, the nature of the item being hedged.

Hedge instruments are measured and recognised in accordance with their nature to the extent that they are not, or do not cease to be efficient hedges.

In the case of derivatives that do not qualify for hedge accounting, gains or losses in their fair value are immediately recognised in the income statement.

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS** (In thousand Euro)

The Group designates certain derivatives as hedges of a specific risk associated with a recognised asset or liability or with a highly probable forecast transaction (cash flow hedges)

The Group documents at inception the relationship between the hedging instruments and hedged items and its risk management objectives and strategy for arranging various hedging transactions. The Group also documents its evaluation from the start, and continuously thereafter, as to whether the derivatives being used in the hedging transactions are highly effective to offset changes in fair value or in cash flows from hedged items.

The total fair value of a hedging derivative is classified as non-current assets or liabilities if the time remaining to maturity of the hedged item is more than 12 months and as current assets or liabilities if the time remaining to maturity of the hedged item is less than 12 months. Derivatives held for trading are classified as current assets or liabilities.

#### Cash flow hedges

The effective portion of changes in the fair value of derivatives designated and qualifying as cash flow hedges is recognised in other comprehensive income. The profit or loss on the inefficient part is recognised immediately in the income statement under "other (losses)/gains - net".

Amounts accumulated in equity are reclassified to profit or loss in the periods when the hedged item affects profit or loss (for example, when the forecast sale that is hedged takes place). Gains or losses on the effective part of interest rate swaps covering loans at variable rates are recognised in the income statement under "Profit/(loss)". However, when the forecast transaction that is hedged results in the recognition of a non-financial asset (for example, inventory or property, plant and equipment), the gains and losses previously deferred in equity are transferred from equity and included in the initial measurement of the cost of the asset. The deferred amounts are definitively recorded as a cost of the assets sold, in the case of inventories, or as depreciation in the case of property, plant and equipment.

When the hedging instrument matures or is sold or when the requirements for the application of hedge accounting cease to be met, the gains or losses accumulated in equity to that date will remain in equity and will be recognised when the forecast transaction is finally recognised in the income statement. When the forecast transaction is expected not to take place, the profit or loss accumulated in equity is taken immediately to the income statement within the "other results".

## **2.12 Borrowings**

### Creditors and payables

This category includes trade and non-trade payables. Borrowings are classed as current liabilities unless the Company has an unconditional right to defer settlement for at least 12 months as from the balance sheet date.



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS** (In thousand Euro)

Payables are initially recognised at fair value, adjusted for directly attributable transaction costs, and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method. This effective interest is the discount rate which equates the instrument's book value and expected future payment flows until maturity of the liability.

Nonetheless, trade payables falling due in less than one year without a contractual interest rate are carried at their face value at both initial recognition and subsequent measurement, provided that the effect of not discounting flows is not significant.

#### Bank borrowings and obligations under finance leases

Financial debts are initially recognised at fair value, less any transaction costs incurred. Financial debts are subsequently carried at amortised cost: any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in the income statement over the period of the borrowings using the effective interest method.

#### **2.13 Offsetting of financial instruments**

Financial assets and financial liabilities are offset and are presented at the net amount on the balance sheet where there is a legally enforceable right to offset the amounts recognised and the Group intends to settle them for the net amount or realise the asset or cancel the liability simultaneously. The legally enforceable right should not be contingent on future events and should be enforceable in the normal course of business and in the event of a breach, insolvency or bankruptcy of the company or counterparty.

#### **2.14 Share capital**

Share capital consists of ordinary shares.

The costs of issuing new shares or options are recognised directly in equity as a reduction in reserves.



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS** (In thousand Euro)

In the event that the Company acquires treasury shares, the compensation paid including any incremental cost that is directly attributable, is deducted from equity until the shares are redeemed, issued again or otherwise disposed of. When treasury shares are subsequently sold or reissued, any amount received is taken to equity net of directly attributable incremental costs.

Basic earnings per share are calculated by dividing the profit attributable to the company's owners, excluding any cost of servicing equity other than ordinary shares, among the average number of ordinary shares outstanding during the year, adjusted for incentives in ordinary shares issued during the year and excluding treasury shares.

For diluted earnings per share, the figures used in determining basic earnings per share are adjusted taking into account the effect after income tax of interest and other financial costs associated with dilutive potential ordinary shares and the weighted average number of additional ordinary shares that would have been outstanding, assuming the conversion of all dilutive potential ordinary shares.

#### **2.15 Current and deferred income tax**

Following the special tax regime for Socimis, the Company is subject to an income tax rate of 0%.

As established by Article 9.2 of Law 11/2009, of 26 October, the Company will be subject to a special tax charge of 19% on the full amount of any dividends or shares in profit paid to shareholders with an ownership interest in the share capital of the Company equal to or more than 5%, when such dividends are tax exempt or taxed at a rate below 10% in the tax domicile of the shareholder (for these purposes, final tax due under the Spanish Non Resident Income Tax Law is also taken into consideration).

However, the aforementioned special charge will not be applicable when the dividends or shares in profit are paid to entities the object of which is the ownership of interests in the share capital of other Socimis or other companies not resident in Spain with a company object identical to that of the former, which are subject to a regime similar to that established for the Socimis in relation to the obligatory profit distribution policy stipulated by law or the ByLaws, with respect to shareholders with an ownership interest equal to or more than 5% in the share capital thereof and are taxed on these dividends or shares in profit at a tax rate of at least 10%.

#### **2.16 Leases**

##### **a) When the Group is the lessee - Operating lease**

Leases in which the lessor maintains a significant part of the risks and benefits arising from ownership are classified as operating leases. Operating lease payments (net of any incentive received by the lessor) are charged to the income statement for the year in which they accrue on a straight-line basis over the lease period.

## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS** (In thousand Euro)

#### b) When the Company is the lessor

Properties transferred under operating lease include the investment property in the balance sheet. Lease revenues are recognised on a straight-line basis over the lease period (Note 2.19).

#### **2.17 Share-based payments**

The Group manages a share-based payment compensation plan, settled through equity instruments, under which the Company receives services from employees who in turn receive, as consideration, shares in the Company. The fair value of the employee services received in exchange for such shares is recognised as an expense. The total amount to be expensed is determined by reference to the fair value of the shares granted:

- Including any market performance conditions;
- Excluding the impact of any service vesting or non-market performance conditions (for example, profitability, sales growth targets or remaining an employee of the entity over a specified time period).
- Including the impact of any other non-determining conditions on vesting (e.g. requiring employees to save or hold shares for a specific period of time).

At the end of each reporting period, the Group revises its estimates of the number of shares that are expected to vest based on the non-market vesting conditions and service conditions. It recognises the impact of the revision to original estimates, if any, in the income statement, with a corresponding adjustment to equity.

#### **2.18 Provisions**

Provisions for legal claims are recognised when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events; it is likely that an outflow of resources will be required to settle the obligation; and the amount has been reliably estimated. Provisions are not recognised for future operating losses.

Provisions are carried at the present value of forecast payments that are expected to be required to settle the obligation, using a rate before taxes that reflects the current market assessment of the time value of money and the specific risks of the obligation. The adjustments to the provision due to the restatement are recognised as a financial expense as they accrue.

Provisions maturing in one year or less, the financial effect of which is immaterial, are not discounted. When it is expected that a portion of the payment necessary to cancel the provision will be reimbursed by a third party the reimbursement is recognised as an independent asset, provided that receipt of the reimbursement is practically certain.

#### **2.19 Revenue recognition**

Revenues are stated at the fair value of the consideration to be received and represent the amounts to be collected for the services rendered during the ordinary course of the Group's activities, less returns, discounts, rebates and VAT.



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS** (In thousand Euro)

#### Rendering of services

The Group provides lease services. Revenues from property rentals are recognised on a straight-line basis over the rental period. When the Group offers incentives to its tenants, the cost of the incentive is recognised during the lease period on a linear basis, as a reduction in income on rent. The costs associated with each rental payment are recognised as an expense.

#### Interest Income

Interest income is recognised using the effective interest method. When a receivable is impaired, the Group reduces the carrying amount to its recoverable amount, which is calculated as the estimated future cash flow discounted at the original effective interest rate of the instrument, and continues unwinding the discount as interest income.

#### **2.20 Dividend distribution**

The payment of dividends to the Company's shareholders is recognised as a liability in the Group's financial statements in the period in which the dividends are approved by the Company's shareholders.

### **3 SIGNIFICANT CHANGE DURING THE CURRENT REPORTING PERIOD**

In the first half of 2016, Axiare Patrimonio acquired four assets for a total of €96 million: an occupied office building off the A-2/M-30 in Madrid for €13 million, totally paid; a fully leased retail complex in Almería for €20 million, totally paid; a plot of land in an area of Las Tablas in Madrid for €16 million, totally paid, with a gross leasable space of 20,000m<sup>2</sup> and 450 parking spaces, for which a turnkey project is being finalised and is expected to commence in 2017; and finally a turnkey project for a logistical platform in San Fernando de Henares, Madrid for €43 million with a gross leasable space of 73,464m<sup>2</sup> and 144 loading docks, €17 million of these have been anticipated.

Leasing in the first half of 2016 was very intense in terms of new contracts signed and renegotiations of existing leases. The most important lease signed in the first half of the year was with Kuehne + Nagel for 100% of the Constantí logistics platform.

As for the investment resources obtained, Axiare Patrimonio continued to finance its assets by signing a new financing agreement with Banco Santander for €14,9 million for two properties in the Velázquez building. Moreover, the entire amount of the €39,9 million loan extended by Banco Sabadell at the end of 2015 has been drawn down. See note 16 on subsequent events which describes the financing signed after 20 June 2016 but before the notes to the interim financial statements were prepared.

### **4 FINANCIAL RISK MANAGEMENT**

The Group's activities are exposed to various financial risks: market risk (interest rate risk), credit risk and liquidity risk. The Group's risk management program focuses on uncertainty in financial markets and seeks to minimise the potential adverse impact on its financial profitability.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

Risk management is carried out by the Group's Finance Department, which identifies, evaluates and hedges financial risks in accordance with the policies approved by the Board of Directors. The Board provides policies for overall risk management and written policies covering specific areas such as interest rate risk, liquidity risk, use of derivatives and non-derivatives and investing excess liquidity.

#### 4.1 Financial risk management

##### a) Market Risk

The Group's interest rate risk arises from financial debt. Borrowings issued at floating rates expose the Group to the cash flow interest rate risk. At 30 June 2016, approximately 85% (82% in 2015) of its financing is referenced at a variable rate. The Group's borrowings at variable interest rates are denominated in euro.

The Group analyses its exposure to interest rate risk dynamically. Several scenarios are generated taking into account the financing and hedging possibilities. Based on those scenarios, the Group estimates the impact of a certain interest rate change in the result (scenarios are only used for liabilities representing the most significant positions which are subject to an interest rate). These analyses take into account the following;

- Economic environment in which it conducts business: Design of different economic scenarios modifying key variables that may impact the group (interest rates, share price, percentage of ownership of property investments, etc.) Identification of interdependent variables and level of connection.
- Timing framework in which the evaluation is being done: The analysis time frame and its possible diversions will be taken into account.

According to the simulations, the recalculated impact of profit after tax of a variation of 1% in the interest rate would entail a maximum increase of €1,502 thousand or a decrease of €1,505 thousand, respectively. The simulation is done regularly to make sure the potential maximum loss is within the limits established by Management.

On the basis of the different scenarios, the Group manages the cash flow interest rate risk through variable to fixed - interest rate swaps. These interest rate swaps have the economic effect of converting variable interest borrowings to fixed interest borrowings. Generally the Group obtains long-term borrowings at variable interest rates and swaps them for borrowings at fixed interest rates lower than those which would be available if the Group obtained borrowings directly at fixed interest rates. Under interest rate swaps, the Group undertakes with third parties to exchange on a regular basis the difference between fixed and variable interest, calculated on the basis of the principal notional contracted. Fixed interest rates range from 1.90% to 2.00% and variable interest rates between 1.45% and 2.00%.

##### b) Credit risk

Credit risk is managed at Group level. The Group defines the policy for managing and analysing the credit risk of its new customers before offering them normal terms and conditions. Credit risk mainly arises from deposits made in the corresponding bodies, financial derivatives, receivables for sales and services rendered as well as sundry receivables.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

The Group's credit risk establishes the credit quality the customers must have, bearing in mind their financial position, past experience and other factors. Individual credit limits are established based on internal and external ratings in accordance with the limits established by the Board of Directors. Credit limits are regularly reviewed.

The Group considers that it has no significant concentrations of credit risk, the possible impact on the income statement being understood as the default of receivables.

The Group's maximum exposure to credit risk, by type of financial asset, except financial derivatives and deposits, is as follows:

	<b>Thousand Euro</b>	
	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Current assets net of impairment provisions</b>		
Trade and other receivables (Note 7)	13,265	13,353
Short-term investments (Note 7)	15	124
Cash and cash equivalents (Note 7)	235,283	268,809
	<b>248,563</b>	<b>282,286</b>

Deposits to be returned to the Group's tenants will be withheld if the balances payable by the tenants to the Group are not paid or there is a breach in the lease contract.

The fair value of Cash and cash equivalents approximates the carrying value in the above table.

#### c) Liquidity risk

Cash flow predictions are carried out by the Group's Finance Department. It monitors the Group's liquidity needs forecasts in order to ensure that it has sufficient cash to meet its operational needs while maintaining sufficient liquidity available at all times to ensure that the Group complies with the pertinent financing limits and covenants. Those forecasts take into account the Group's financing plans, ratio compliance, compliance with internal objectives and, if applicable, regulatory or legal requirements.

Cash excess kept by the Group is usually invested in interest-bearing current accounts at a certain interest rate or in term deposits, choosing appropriate maturities or enough liquidity to provide the appropriate flexibility according to the aforementioned forecasts. At the balance sheet date the Group has other cash assets amounting to €235,283 thousand (€ 268,809 thousand in 2015) expecting to generate cash inflows.

#### d) Tax risk

As mentioned in Note 1, the parent company and subsidiaries availed themselves of the special tax regime for listed real estate investment companies (SOCIMI). In accordance with Article 6 of Law 11/2009, amended by Law 16/2012, on SOCIMI, the companies availing themselves of this scheme are required to distribute in the form of dividends to their shareholders, following compliance with the pertinent corporate obligations, the profit obtained in the year. The distribution must be approved within the six months following the year end and paid within one month of the distribution agreement (Note 9).

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

(In thousand Euro)

If the General Shareholders' Meeting of such companies does not approve the dividend distribution proposed by the Board of Directors, calculated in accordance with the requirements of that Law, they would be in breach of said Law and they would therefore be taxed under the general tax scheme and not the scheme applicable to SOCIMI.

#### 4.2 Capital management

The Group's main capital management objectives are to ensure long and short-term financial stability, the positive performance of Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., shares, the appropriate financing of investments and the reduction in debt levels. Financial leveraging ratios, calculated as follows: (Financial debt / (Financial debt + Equity)) at 30 June 2016 and 31 December 2015 are as follows:

	<u>30.06.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Bank borrowings (Note 10)	335,184	280,876
Equity attributable to the Parent company	901,032	827,242
Leverage	37%	34%

Management believes that the level of indebtedness of the Group is low. At 30 June 2016, leveraging rose to 3% due to new financing (Note 10).

Investment properties leveraging ratios, calculated as follows: Financial debt / Investment properties at fair value at 30 June 2016 and 31 December 2015 are 33% and 33%, respectively. The Group's objective is to maintain these ratios between 50-60%.

#### 4.3 Estimation of fair value of financial instruments

The table shown below includes an analysis of the financial instruments measured at fair value, classified by measurement method. The different levels have been defined as follows:

- Level 1: The fair value of negotiable financial instruments traded in active markets (such as derivatives that trade on the stock market and assets available for sale and for trading) is based on quoted (not adjusted) market prices at the end of the reporting period. The quoted market price for financial assets held by the group is the current bid price. These instruments are included in Level 1.

- Level 2: The fair value of negotiable financial instruments not traded in active markets (e.g. OTC derivatives) is determined using valuation techniques that maximise the use of observable market variables when available and is based as little as possible on the company's own estimates. If all significant variables required to calculate the fair value of an instrument are observable, the instrument is included in level 2.

- Level 3: If one or more of the significant variables is not based on observable market data, the instrument is included in level 3. An example of this would be equity securities with no official quoted price.

The table below shows the Group's financial assets and liabilities at fair value. See Note 6 for a breakdown of the land and buildings measured at fair value.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

30 June 2016

Assets	Level 1	Level 2	Level 3	Total
<b>Long-term investments</b>				
Interest rate hedging derivatives	-	-	-	-
<b>Total deferred tax assets</b>	-	-	-	-
Liabilities	Level 1	Level 2	Level 3	Total
<b>Non-current loans</b>				
Interest rate hedging derivatives	-	12,757	-	12,757
<b>Total liabilities</b>	-	<b>12,757</b>	-	<b>12,757</b>

31 December 2015

Assets	Level 1	Level 2	Level 3	Total
<b>Long-term investments</b>				
Interest rate hedging derivatives	-	808	-	808
<b>Total deferred tax assets</b>	-	<b>808</b>	-	<b>808</b>
Liabilities	Level 1	Level 2	Level 3	Total
<b>Non-current loans</b>				
Interest rate hedging derivatives	-	1,496	-	1,496
<b>Total liabilities</b>	-	<b>1,496</b>	-	<b>1,496</b>

The fair value of interest rate swaps is calculated as the actual value of future cash-flows estimated on the interest rate curve.

During the six-month period ended 30 June 2016, there were no transfers of levels.

#### 4.4 Financial asset and liability compensation

The Group's only financial assets and liabilities are, respectively, deposits made in official bodies and deposits to return to tenants, that in accordance with the Group's intention, those financial assets and liabilities will be settled on a gross basis.

## 5 SEGMENT REPORTING

The investments committee, together with Board of Directors are identified as the maximum decision-making authority of the Group. Management has determined the operation segments based on information which is revised by these bodies for the purpose of assigning resources and evaluating performance. Management analyses the performance of the operating segments based on the results for the period. Management considers office, logistic and other activities separately.



## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

#### Six-month period ended 30 June 2016

	Thousand Euro				
	Offices	Logistics	Others	Corporate	Total
Rendering of services	14,935	4,404	4,048	-	23,387
Changes in fair value of financial investments	62,099	15,635	7,789	-	85,523
Operating expenses	(4,550)	(1,020)	(1,166)	(15,257)	(21,993)
<b>Profit from operations</b>	<b>72,484</b>	<b>19,019</b>	<b>10,671</b>	<b>(15,257)</b>	<b>86,917</b>
Financial income	263	-	-	12	275
Financial expenses	(1,995)	(1,205)	(228)	-	(3,428)
<b>Financial results</b>	<b>(1,732)</b>	<b>(1,205)</b>	<b>(228)</b>	<b>12</b>	<b>(3,153)</b>
<b>Results before taxes</b>	<b>70,752</b>	<b>17,814</b>	<b>10,443</b>	<b>(15,245)</b>	<b>83,764</b>
Corporate income tax	-	-	-	-	-
<b>Results for the period</b>	<b>70,752</b>	<b>17,814</b>	<b>10,443</b>	<b>(15,245)</b>	<b>83,764</b>

#### Six-month period ended 30 June 2015

	Thousand Euro				
	Offices	Logistics	Others	Corporate	Total
Rendering of services	11,091	5,279	2,378	-	18,748
Changes in fair value of financial investments	17,874	9,548	221	-	27,643
Operating expenses	(4,132)	(156)	(679)	(8,821)	(13,788)
<b>Profit from operations</b>	<b>24,833</b>	<b>14,671</b>	<b>1,920</b>	<b>(8,821)</b>	<b>32,603</b>
Financial income	1	8	-	255	264
Financial expenses	(1,143)	(213)	(152)	(48)	(1,556)
<b>Financial results</b>	<b>(1,142)</b>	<b>(205)</b>	<b>(152)</b>	<b>207</b>	<b>(1,292)</b>
<b>Results before taxes</b>	<b>23,691</b>	<b>14,466</b>	<b>1,768</b>	<b>(8,614)</b>	<b>31,311</b>
Corporate income tax	-	-	-	-	-
<b>Results for the period</b>	<b>23,691</b>	<b>14,466</b>	<b>1,768</b>	<b>(8,614)</b>	<b>31,311</b>

The amounts provided to the Investments Committee and the Board of Directors regarding total assets and liabilities are measured in accordance with the same criteria as those applied in the financial statements. These assets and liabilities are assigned based on the segment activities.

**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

(In thousand Euro)

30 June 2016	Thousand Euro				
	Offices	Logistics	Others	Corporate	Total
<b>Non-current assets</b>					
Investment property	707,625	164,220	136,900	-	1,008,745
Long-term investments:	-	-	-	-	-
Other non-current assets	4,119	1,375	1,005	2,886	9,385
	<b>711,744</b>	<b>165,595</b>	<b>137,905</b>	<b>2,886</b>	<b>1,018,130</b>
<b>Current assets</b>					
Trade and other receivables	2,414	1,420	464	8,982	13,280
Other current assets	88,677	2,197	3,508	142,843	237,225
	<b>91,091</b>	<b>3,617</b>	<b>3,972</b>	<b>151,825</b>	<b>250,505</b>
<b>Non-current liabilities</b>					
Financial debt	263,507	56,107	14,327	-	333,941
Other non-current liabilities	13,924	3,612	2,120	976	20,632
	<b>277,431</b>	<b>59,719</b>	<b>16,447</b>	<b>976</b>	<b>354,573</b>
<b>Current liabilities</b>	<b>6,185</b>	<b>1,039</b>	<b>2,685</b>	<b>3,121</b>	<b>13,030</b>

31 December 2015	Thousand Euro				
	Offices	Logistics	Others	Corporate	Total
<b>Non-current assets</b>					
Investment property	603,264	130,300	108,301	-	841,865
Long-term investments:	3,923	1,437	681	837	6,878
Other non-current assets	-	-	-	511	511
	<b>607,187</b>	<b>131,737</b>	<b>108,982</b>	<b>1,348</b>	<b>849,254</b>
<b>Current assets</b>					
Trade and other receivables	8,190	1,949	1,273	1,941	13,353
Other current assets	4,374	1,735	35	262,837	268,981
	<b>12,564</b>	<b>3,684</b>	<b>1,308</b>	<b>264,778</b>	<b>282,334</b>
<b>Non-current liabilities</b>					
Financial debt	(200,404)	(56,094)	(14,354)	-	(270,852)
Other non-current liabilities	(4,320)	(1,500)	(1,066)	(1,382)	(8,268)
	<b>(204,724)</b>	<b>(57,594)</b>	<b>(15,420)</b>	<b>(1,382)</b>	<b>(279,120)</b>
<b>Current liabilities</b>	<b>(16,166)</b>	<b>(992)</b>	<b>(2,970)</b>	<b>(5,098)</b>	<b>(25,226)</b>

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

#### 6. INVESTMENT PROPERTIES

Investment properties comprise buildings, logistic warehouses and other constructions owned by the Company for rent on a long-term basis and not occupied by the Company.

Set out below is a breakdown of and movements in the accounts recorded under investment properties:

	<b>Thousand Euro</b>
	<b>Investment property</b>
<b>Opening balance at 31 December 2014</b>	<b>419,625</b>
Additions	348,335
Subsequent capitalised disbursements	5,069
Results due to the valuation of investment properties	68,836
<b>Balance to 31 December 2015</b>	<b>841,865</b>
Additions	76,399
Subsequent capitalised disbursements	4,958
Results due to the valuation of investment properties	85,523
<b>Balance to 30 June 2016</b>	<b>1,008,745</b>

In the first half of 2016 the Company acquired four assets. Note 16 contains more detailed information on the properties acquired.

Real estate investments include a down payment of €17 million for the acquisition of an asset located in San Fernando de Henares (Madrid), the purchase price of which is €43 million.

Mortgages were taken out on different properties with a total market value of €750,775 thousand (€665,350 thousand at 31 December 2015), to guarantee the fulfilment of the obligations assumed in connection with the financing extended to the Company. At 30 June 2016, the nominal amount of this financial was €340,917 thousand (€286,422 thousand at 31 December 2015) (Note 10).

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

#### a) Income and expenses on investment properties

The following revenues and expenses relating to investment property have been recognised in the income statement.

	Thousand Euro	
	Six month period ended 30 June 2016	Six month period ended 30 June 2016
Lease revenue (Note 5)	23,387	18,748
Expenses relating to operation of investment properties generating lease revenues (Note 5)	(6,479)	(4,951)
Expenses relating to operation of investment properties not generating lease revenues (Note 5)	(317)	(60)
	<b>16,591</b>	<b>13,737</b>

#### b) Operating leases

Total amount of future minimum collections under non-cancellable operating leases is as follows:

	Thousand Euro	
	30.06.2016	31.12.2015
Less than 1 year	34,819	36,821
Between one and five years	61,949	52,790
More than five years	13,577	20,607
	<b>110,345</b>	<b>110,218</b>

#### c) Insurance

It is Company policy to arrange all the insurance policies necessary to cover possible risks affecting investment properties. The coverage provided by these policies is considered to be sufficient.

#### c) Valuation process

Below is the cost and fair value of investment properties at 30 June 2016 and 31 December 2015:

	Cost at 30/06/2016	Fair value at 30/06/2016	Cost at 31/12/2015	Fair value at 31/12/2015
Investment Properties	839,665	1,008,745	758,308	841,865



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS** (In thousand Euro)

The market value of the Group's properties has been determined based on the valuation carried out by independent expert appraisers.

The valuations of such real estate assets were carried out under market value assumptions. The valuations were completed in accordance with the Appraisal-Valuation method of assets and guidance published by the Royal Institution of Chartered Surveyors of Great Britain (RICS) (valuation standard, 8 edition).

Market value is defined as the estimated amount at which it should be possible to exchange an asset at the valuation date, between a prudent willing knowledgeable seller and buyer not acting under duress, following a reasonable marketing period.

The valuation methodology adopted by independent appraisers in terms of determining fair value was basically the discounted cash flow method at 10 years and the rent capitalisation method (reflecting net rent, capitalised expenses etc.), in addition to verifying the information against comparables.

The discounted cash flow method is based on predictions of the probable net income that will be generated by assets over a specific time period, taking into account the assets' residual value at the end of that period. Cash flows are discounted at an internal rate of return in order to arrive at the present net value. That internal rate of return is adjusted to reflect the risk associated with the investment and assumptions adopted. Key variables are therefore net income, approximate residual value and internal rate of return.

The income capitalisation method consists of capitalising estimated net income from each property on the basis of the lease period and reversal. This entails capitalising current income over the period together with the valuation of probable subsequent rentals or following the discounting of income or the arrangement of new rentals in each forecast period, always taking present value as a basis. The yield applied to income categories reflects all forecasts and risks associated with cash flows and investments.

Therefore the key variables of the capitalisation method are the determination of net income, the period over which it is discounted, the approximate value at which it is realised at the end of each reporting period and the target internal rate of return used to discount cash flows.

The estimated yield depends on the type and age of the properties and their location. The properties were valued individually, considering each of the lease contracts in force at the year end and any foreseeable contracts.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

On the basis of the simulations performed, the impact recalculated on the fair value of the property of a shift of 0.25% in the yield would be as follows:

	THEORETIC RESULTS	
	YIELD VARIATION	
	(0.25%)	0.25%
	Thousand euro	
Offices	21,119	19,374
Logistics	6,204	5,823
Sales staff	3,528	3,346
Hotels	400	400
Floor	1,550	1,500
<b>Total</b>	<b>32,801</b>	<b>30,443</b>

YIELDS	PRIME	DECENTRALISED
Offices	4,25% - 6%	7,0% - 8,5%
Logistics	6,25% - 7,75%	9,50%
Sales staff	5% - 8%	7,5% - 11%
Hotels	6,75%	10%

The valuation of investment properties is classified under level 2, according to the definition in Note 4.3 above. The fair value of investment properties was calculated by independent valuation experts through valuation techniques observable on the market and which are available based, to a lesser extent, on specific estimates of entities.

During the six-month period ended 30 June 2016, no level transfers took place.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

#### 7. LOANS AND RECEIVABLES

	Thousand Euro	
	30.06.2016	31.12.2015
<b>Long-term loans and receivables:</b>		
Other financial assets	6,525	6,070
Financial derivatives	-	808
Credits to third parties	2,382	-
	<b>8,907</b>	<b>6,878</b>
<b>Current loans and receivables</b>		
Trade receivables for sales and services rendered	1,811	1,891
Receivables from related parties	130	-
Sundry receivables	2,472	9,521
Other financial assets	15	124
Other receivables from Administration	8,852	1,941
	<b>13,280</b>	<b>13,477</b>
	<b>22,187</b>	<b>20,355</b>

The carrying amounts of Loans and receivables (both long and short-term) approximate their fair values, since the effect of discounting is immaterial.

Other long-term financial assets include the deposits made in the corresponding bodies.

Of total short-term loans and receivables, at 30 June 2016, overdue trade and sundry receivables amount to €571 thousand (€1,179 thousand at 31 December 2015), for which no provisions of any kind have been set up (€367 thousand at 31 December 2015) according to the established aging policy for trade receivable and the Group's assessment of those receivables. The Group recognises €460 thousand in bad debts on the income statement, in addition to those which had already been provisioned at 31 December 2015. Also, at the end of the period, customers include an amount of 1,240 thousand euro pending billing corresponding to certain lease incentives (1,079 thousand euros at 31 December 2015).

Sundry receivables mainly include a provision of funds for the Company's ordinary operations with notaries and registries amounting to €2,010 thousand (€4,674 thousand at 31 December 2015).

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

The age analysis of receivables for sales and services rendered, receivables from related parties and sundry receivables is as follows:

	Thousand Euro	
	30.06.2016	31.12.2015
Up to 3 months	1,610	1,465
Between 3 and 6 months	103	368
More than 6 months.	98	58
	<b>1,811</b>	<b>1,891</b>

The carrying value of loans and receivables is denominated in euro.

#### 8. CAPITAL AND SHARE PREMIUM

##### a) Capital

The Company was incorporated on 19 March 2014 through the issuance of 10,000 registered shares of €6. par value each. As at the incorporation date, Rodex Asset Management, S.L. held 9,999 Ordinary Shares representing 99.99% of the issued share capital of the Company and Inmodesarrollos Integrados, S.L. held 1 Ordinary Share representing 0.01% of the issued share capital of the Company.

On 10 June 2014 the Extraordinary General Shareholders' Meeting was held during which it was resolved to increase capital, the shareholders' waiving their preferential subscription right, through an offer for the subscription of the Company's shares to be carried out prior to their stock market flotation.

On 7 May 2015 the Company's General Shareholders' Meeting it was resolved to increase share capital. On 13 May 2015 the Board of Directors approved the agreements relating to the capital increase. On 10 June 2015, this was entered in the Madrid Mercantile Registry and 35,868,988 new shares were listed with a par value of €10 and €1 share premium.

After this share capital operation, authorised capital consists of 71,874,988 fully paid in ordinary shares.

The details of the share capital at 30 June 2016 and 31 December 2015 is as follows:

	Thousand Euro	
	30.06.2016	31.12.2015
Authorised capital	718,75	718,75
Non-paid capital	-	-
	<b>718,75</b>	<b>718,75</b>



## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

#### b) Share premium

This reserve is freely available for distribution.

#### c) Treasury shares

The movement of treasury shares is as follows:

	2016		2015	
	Number of treasury shares	Thousand euros	Number of treasury shares	Thousand euros
Beginning balance	418,928	4,631	100,000	1,006
Additions / purchases	958,259	10,681	376,128	4,260
Reductions	(825,649)	(9,524)	(55,200)	(635)
<b>Ending balance</b>	<b>553,538</b>	<b>5,788</b>	<b>420,928</b>	<b>4,631</b>

On 31 October 2014 Axiare Patrimonio entered into a liquidity contract with JB Capital Markets, S.V., S.A.U. in order to increase liquidity and favour the regular trading of the Company's shares. This contract came into effect on 2 January 2015.

The General Shareholders' Meeting of 7 May 2015 resolved to implement the manager incentive plan consisting of the delivery of shares or cash (on a discretionary basis) to Company management (Note 11).

The shares of the Company owning the same at 30 June 2016 represent 0.77% of the Company's Share Capital (0.58% at 31 December 2015) and total €553,538 shares (420,928 shares at 31 December 2015). The average acquisition price was €10,494 per share (€11,039 per share at 31 December 2015).

On the basis of the above, of the shares held by the Company at 30 June 2016, 460,016 shares relate to this incentive plan (264.476 shares at 31 December 2015).

These shares are carried by reducing the Company's equity at 30 June 2016 by €5,788 thousand (€4,631 thousand at 31 December 2015).

The Company has complied with the requirements of Article 509 of the Capital Companies Act, which establishes that the par value of acquired shares listed on official secondary markets, together with those already held by the Parent Company and its subsidiaries must not exceed 10% of the share capital. The subsidiaries do not hold treasury shares or shares in the Company.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

#### d) Earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing net profit/(loss) of the period attributable to the owners of the parent Company by the weighted average number of ordinary shares in the period, excluding the weighted average number of treasury shares held during the period.

Diluted earnings per share are calculated by dividing net profit/(loss) of the period attributable to the owners of the parent Company by the weighted average number of ordinary shares in the year, plus the weighted average number of shares which would be issued when converting all potentially diluting instruments. As in Note 17, the Group has a remuneration plan in force (incentives) based on the granting of a number of shares. The Group's directors have evaluated the diluting effect of these plans calculating the impact of earnings per share concluding that this effect is not significant, and therefore making no distinction between them.

The following table shows income and information on the number of shares used to calculate basic and diluted earnings per share:

#### Calculation of basic and diluted earnings.

	<b>Six month period ended 30 June 2016</b>	<b>Six month period ended 30 June 2015</b>
Profits (losses) attributable to the parent company's owners (Thousand Euro)	83,764	31,311
Weighted average number of shares issued (shares)	71,874,988	39,991,443
Weighted average number of treasury shares held (shares)	629,050	94,726
Basic and diluted profit per share (euro)	<u>1,18</u>	<u>0,78</u>

In relation to the calculation of earnings per share, there were no transactions on ordinary shares or potential ordinary shares between the close of the condensed consolidated interim financial statements and the preparation of the same, that have not been taken into account for the calculations for the six-month period ended 30 June 2016.

## 9. RESERVES AND RETAINED EARNINGS

### Reserves

At 30 June 2016, the total balance of €533 thousand (€201 thousand at 31 December 2015) relates to the Legal Reserve. This reserve has been funded in accordance with Article 274 of the Spanish Companies Act, which establishes that a figure equal to 10% of the profit for the year must always be allocated to the legal reserve until it reaches at least 20% of the share capital. The legal reserve is not available for distribution. Should it be used to offset losses in the event of no other reserves being available, it must be replenished out of future profits.

**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

(In thousand Euro)

	<b>Thousand Euro</b>	
	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Legal reserve	533	201
<b>Other reserves:</b>		
Hedging reserve	(12,757)	(574)
Treasury shares	(5,788)	(4,631)
Stock Incentive Plans	12,171	6,47
Other	(31,270)	(31,585)
<b>Total Reserves</b>	<b>(37,111)</b>	<b>(30,119)</b>
<b>Retained earnings</b>		
Accumulated results	186,506	104,191
Distribution of dividends	(2,982)	(1,449)
<b>Total accumulated earnings</b>	<b>183,524</b>	<b>102,742</b>

The heading Other Reserves includes:

- The costs associated with share issues and capital increases. These costs totalled €31,400 thousand and referred primarily to banks' and advisers' fees.
- Additionally, as a result of the purchase-sale of treasury shares, the Company recorded €243 thousand in voluntary reserves. (€45 thousand at 31 December 2015)

Allocation of profit

The proposal to be presented to the General Shareholders' Meeting of the parent Company, Axiare Patrimonio Socimi, S.A, regarding the distribution of results is as follows:

	<b>Thousand Euro</b>
	<b>31.12.2015</b>
<b><u>Basis of distribution</u></b>	
Profit/(loss)	3.314
<b><u>Distribution</u></b>	
Voluntary reserves	331
Dividends	2.983
	<b>3.314</b>

The distribution of 2015 results approved included the distribution of dividends amounting to €2,983 thousand, which was paid to the shareholders in May 2016.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

#### 10. TRADE AND OTHER PAYABLES

	Thousand Euro	
	30.06.2016	31.12.2015
<b>Long-term creditors and payables:</b>		
Bank loans and overdrafts	333,941	270,852
Other financial liabilities	7,875	6,886
Derivative financial instruments (Note 4.3)	12,757	1,382
	<b>354,573</b>	<b>279,120</b>
<b>Short-term creditors and payables :</b>		
Bank loans and overdrafts	1,243	10,024
Creditors and other payables	10,490	14,879
Payables to related parties (Note 14)	-	89
Personnel	44	1
Other payables to Administration	731	118
	<b>12,508</b>	<b>25,111</b>
	<b>367,081</b>	<b>304,231</b>

The carrying amount of creditors and payables (both long and short term) approximates fair value since the effect of discounting is not significant. Bank borrowings are recognised as amortised cost.

Long-term bank borrowings include the balance of the following loans arranged by the Company:

- The mortgage loan arranged with financial institution CaixaBank on 02 February 2015 amounting to €72,281 thousand, maturing in 14 years, mortgaging the properties in Diagonal, Avenida de la Vega, Rivas and Dos Hermanas This bears interest annually tied to Euribor plus a market spread. This amount represented a loan-to-value of 55% at the date the loan was arranged. It is recorded at amortised cost, and totals €70,542 thousand.
- The mortgage loan arranged with financial institution Banco Santander on 25 March 2015 amounting to €50,000 thousand, maturing in 7 years, mortgaging the properties in Les Gavarres and Cabanillas (Modules 1 and 3). This bears interest annually tied to Euribor plus a market spread. This amount represented a loan-to-value of 54.5% at the date the loan was arranged. It is recorded at amortised cost, and totals €48,792 thousand.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

(In thousand Euro)

- Loan signed with the bank 'CaixaBank' on 31 March 2015 amounting €10,850 thousand with a maturity of the date of formulation of these financial statements in 13 years time, which the property of Juan Ignacio Luca de Tena are mortgaged. This loan has an annual interest rate tied to Euribor plus a spread. This amount represented a loan-to-value of 63.82% at the date the loan was arranged. The loan is registered in accounting records at amortized cost, totalling this amount to €9,084 thousand. A 30 June 2016, an amount of €1,500 thousand is pending of disposal.
- The loan arranged with financial institution Bankinter on 15 April 2015 amounting to €24,100 thousand, maturing in 5 years, mortgaging a property in Ribera del Loira. This bears interest annually tied to Euribor plus a market spread. This amount represented a loan-to-value of 52% at the date the loan was arranged. It is recorded at amortised cost, and totals €23,935 thousand.
- The loan arranged with financial institution ING Bank on 17 June 2015 amounting to €37,300 thousand, maturing in 7 years, mortgaging properties in Cabanillas (module 2), Miralcampo, Guadalix, Camarma and Tarragona. This bears interest annually tied to Euribor plus a market spread. This amount represented a loan-to-value of 55% at the date the loan was arranged. It is recorded at amortised cost, and totals €36,532 thousand.
- The loan arranged with financial institution Bankinter on 30 June 2015 amounting to €27,500 thousand, maturing in 5 years, mortgaging a property in Cristalia 5 and 6. This bears interest annually tied to Euribor plus a market spread. This amount represented a loan-to-value of 54% at the date the loan was arranged. It is recorded at amortised cost, and totals €27,144 thousand.
- The loan arranged with Banco Santander on 17 July 2015 amounting to €42,350 thousand, maturing in 7 years, mortgaging the properties in Tucumán and Velazquez. This loan bears interest annually tied to Euribor plus a spread. This amount represented a loan-to-value of 57% at the date the loan was arranged. It is accounted for at amortised cost. The amount involved totals €40.685 thousand. At 30 June 2016, €1,000 thousand is pending of disposal.
- The loan arranged with CaixaBank on 18 September 2015 amounting to €30,000 thousand, maturing in 15 years, mortgaging the properties in Francisca Delgado and Fernando el Santo. This loan bears interest annually tied to Euribor plus a spread. This amount represented a loan-to-value of 51% at the date the loan was arranged. It is accounted for at amortised cost, amounting to €24,420 thousand. At 30 June 2016, €5,000 thousand is pending of disposal.
- The loan signed with Banco Sabadell on 22 December 2015 in the amount of €39,900 thousand maturing in 10 years, mortgaging the properties at Avenida de Bruselas, Juan Ignacio Luca de Tena 6 and Don Ramón de la Cruz. The loan bears interest annually tied to the Euribor plus a spread. This amount represented a loan-to-value of 55% at the date the loan was arranged . It is accounted for at amortised cost, amounting to €39,439 thousand.
- The loan signed with Banco Santander on 6 March 2016 in the amount of €14,900,000 maturing in 6 years, mortgaging the two properties in the Velázquez Building. The loan bears interest annually tied to the Euribor plus a spread. This amount represented a loan-to-value of 57% at the date the loan was arranged . It is accounted for at amortised cost, amounting to €14,611 thousand.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

Set out below is a breakdown of long-term bank borrowings at the year end by maturity:

	2016	2017	2018	2019	Subsequent years	Total
<b>Payables:</b>						
-Long-term bank loans	306	1,626	5,505	9,305	324,176	340,918
	<b>306</b>	<b>1,626</b>	<b>5,505</b>	<b>9,305</b>	<b>324,176</b>	<b>340,918</b>

The financing contracts arranged by the Company require certain financial ratios to be met, that the Group must meet while they are in force, and in the event of non-compliance, the lenders could request early repayment of the principal. These obligations must be met at each year end.

At 30 June 2016, arrangement expenses accrued amount to 6.118 thousand euro (6.081 thousand euro at 31 December 2015).

The loans described are guaranteed through a mortgage over certain properties the market value of which at 30 June 2015 amounts to €750,775 thousand (Note 6).

At 30 June 2016, financial expenses accrued and not paid amount to €385 thousand (€ 535 thousand at 31 December 2015). Variable rate loans and credit facilities accrue interest referenced to Euribor plus a market spread. Average nominal interest accrued in the six-month period ended 30 June 2016 was 1.95%, approximately (1.91% approximately at 31 December 2015).

#### 11. SHARE-BASED PAYMENTS

On 7 May 2015 the General Shareholders' Meeting approved the entry into effect of the executive incentive plan based on the delivery of company shares, granted to the management team. The incentive plan is accrued between July 1st and June 30th of the next year and it is settled through the company shares delivery after the annual calculation period.

That plan will be in effect for 7 years and the right to receive shares as incentives will vest when for a specific calculation period, two of the plan conditions are met, both related to the increase in the Company's NAV (net asset value). NAV is the Net Value of the Company understood as the fair value of the real estate assets less net debt, adjusted for other assets and liabilities at fair value. The increase in NAV is adjusted to the net flows obtained in a capital increase.

During the first half of 2016, the Group delivered the shares accrued in the previous period between 9 June 2014 and 30 June 2015.

At 30 June 2016, the amount of €12,171 thousand has been recorded in equity in relation to the incentive plan accrued as of 30 June 2016 (6,470 thousand euro at 31 December 2015), which includes 1,060,168 shares at a price of €11.48 per share (557.787 shares at a price of €11.60 per share at 31 December 2015).



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS** (In thousand Euro)

#### **12. PROVISIONS AND CONTINGENCIES**

At 30 June 2016 and 31 December 2015 the Group has no provisions and contingencies.

#### **13. BOARD OF DIRECTORS AND SENIOR MANAGEMENT**

##### Shareholdings, positions and activities of the members of the Board of Directors

Article 229 of the Spanish Companies Act 2010, adopted by virtue of Royal Legislative Decree 1/2010, requires the Directors to notify the Company's governing body of any direct or indirect conflict of interest they may have with the Company's interests.

Likewise, directors must disclose any direct or indirect interest they or persons related to them may hold in any company engaging in activities which are identical, analogous or complementary to those comprising the company's objects, and also disclose the positions or duties they might have in the same. Appendix I sets out the information provided by the directors concerning the positions and functions exercised in companies having an identical, analogous or complementary kind of activity.

##### Directors' and senior management remuneration

The total remuneration received by the members of the Board of Directors during the biannual period ended 30 June 2016 is as follows:

- Expenses for the Board of Directors meetings attendance received by all of the Directors: €162 thousand (30 June 2015: €102 thousand).
- Wages and salaries: €600 thousand (30 June 2015: €450 thousand), including a variable remuneration based on the objectives set and approved in the last instance by the Board of Directors.
- Life insurance premium: €9 thousand (30 June 2015: €8 thousand).
- Shared-based payments: €2.776 thousand (30 June 2015: €0 thousand).

The Company has authorized credits to its Directors amounting on €1.239 thousand (30 June 2015: €0 thousand) and has not signed pension funds or any other similar liability in favor of its Directors.

At 30 June 2016 and 31 December 2015 there are no employees considered senior management personnel. The Company's key planning, management and control decisions together with decisions affecting economic and strategic policies are taken by the Board of Directors.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (In thousand Euro)

#### 14. OTHER RELATED-PARTY TRANSACTIONS

Transactions (services rendered) below were carried out with related parties for the six-month period ended 30 June 2016 and 2015:

	Thousand Euro	
	Six month period ended 30 June 2016	Six month period ended 30 June 2015
<b>Related-party transactions:</b>		
Rodex Agrupada Comunicación, S.L.	-	5
Alza Real Estate, S.A.	-	1
	-	6

At 30 June 2016 and 31 December 2015 outstanding balances with the related parties break down as follows:

	Thousand Euro	
	30.06.2016	31.12.2015
<b>Trade and other receivables</b>		
Rodex Agrupada Comunicación, S.L.	-	89
	-	89

#### 15. OTHER INFORMATION

The average number of employees in the period, by category, is as follows:

Category	Total	
	30.06.2016	30.06.2015
Executives	6	5
Graduates	10	7
Administrative personnel and other	4	3
	20	15

#### 16. INFORMATION REQUIREMENTS DERIVING FROM SOCIMI STATUS, LAW 11/2009, AMENDED THROUGH LAW 16/2012

- a) Reserves from years prior to the application of the tax scheme contained in Law 11/2009, amended by Law 16/2012.

Not applicable.





## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS** (In thousand Euro)

- b) Reserves from years in which the tax scheme contained in Law 11/2009, amended by Law 16/2012, has been applied.

Not applicable.

- c) Dividends distributed against profits each year in which the tax scheme contained in this Law is applicable, differentiating the part from income subject to tax at 0% or 19% from those where tax has been levied at the general rate.

The total dividend distributed comes from returns subject to a 0% rate.

- d) For distribution against reserves, identifying the year from which the reserves applied derive and if they have been taxed at 0%, 19% or the general rate.

This was not distributed against reserves (Note 9).

- e) Date of the agreement for the distribution of dividends referred to in c) and d) above.

General Shareholders' Meeting at 12 May 2016 (Note 9).

- f) Date of acquisition of buildings for rent and interests in the capital of companies referred to in Article 2.1. of this Law.

There are no interests in the capital of the companies referred to in Article 2.1. of the SOCIMIS Law.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

(In thousand Euro)

Property	Location	Acquisition date
Francisca Delgado	Plot TN- 5B, Single Sector , Francisca Delgado Street , No. 11, Alcobendas (Madrid )	28 July 2014
Cabanillas del Campo	Plot 2.4, 1.2 and 3 Buildings, Industrial Park P-5, Cabanillas del Campo (Guadalajara)	29 July 2014
Miralcampo	Logistic building, Avda. de la Construcción, nº 9 and 11, Industrial Park Miralcampo Azuqueca de Henares (Guadalajara)	30 July 2014
Nave Dos Hermanas	Plots 47 a 50 Industrial Park "La Isla", Dos Hermanas (Sevilla)	30 July 2014
Fernando El santo	Fernando el Santo Street number 15, 28010 Madrid	24 September 2014
Arroyo de la Vega	Avenue Arroyo de la Vega, nº 15, Arroyo de la Vega, Alcobendas (Madrid)	24 September 2014
Rivas-Vaciamadrid	Plots 18-14 y 19-13, Calle Mariano Benlliure, Rivas-Vaciamadrid (Madrid)	24 September 2014
Planetocio - Collado Villalba	Avenue Juan Carlos 1 número 46, Collado Villalba (Madrid)	24 September 2014
Tarragona	Logistic Building, Avenue del Polígono, 5. Valls Industrial Park (Tarragona)	9 October 2014
Guadalix	Department No. 3, property of the U.A. - 47 and building "B " , San Agustín de Guadalix (Madrid )	9 October 2014
Camarma	Logistic Building, sector S1-4 "La Raya Industrial", Camarma de Esteruelas (Madrid)	9 October 2014
Diagonal	Building Diagonal. Avenue Diagonal 197, 08018 Barcelona	4 December 2014
Ribera del Loira	Building Ribera del Loira. Ribera del Loira Street, 28, 28042 Madrid	4 December 2014
Cristalia	Buildings 2 and 3 Business Park Cristalia. Vía de los Poblados s/n (Madrid)	4 December 2014
Les Gavarres	Building Tarragona, land number two sub-polygon PP -9, Industrial park Les Gavarres (Tarragona)	4 December 2014
Hotel	Hotel. Omega Business Park. Road from Alcobendas to Barajas 1,100 kilometer Alcobendas (Madrid)	20 February 2015
Juan Ignacio Luca de Tena	Juan Ignacio Luca de Tena street number 14, 28027 Madrid	30 March 2015

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

(In thousand Euro)

Tucumán	Building Tucumán. Glorieta del mar caribe number 1, Madrid	30 March 2015
Cristalia	Buildings 5 and 6 Business Park Cristalia. Vía de los Poblados Street s/n (Madrid)	22 March 2015
Velázquez	Several properties located on a building in Padilla street number 17, corner with Velázquez street, 28006 Madrid	15 June 2015
Ramírez de Arellano	Building located on Ramírez de Arellano street 15, Madrid	21 July 2015
Velázquez	Local located in the building located at calle Padilla number 17, corner Street Velazquez, 28006 Madrid	29 July 2015
Constantí	Industrial plot located on Constantí (Tarragona)	30 July 2015
Velázquez	Parking located on the building at Padilla Street number 17 , corner Street Velazquez, 28006 Madrid	5 July 2015
Juan Ignacio Luca de Tena 6	Building located on Juan Ignacio Luca de Tena Street 6, 28027 – Madrid	23 September 2015
Alcalá	Building located on Alcalá Street 506, 28027 – Madrid	23 September 2015
Avenida de Bruselas	Building located on Avenida de Bruselas 38, 28108 – Alcobendas (Madrid)	23 September 2015
Las Mercedes Open Park	Retail Park located in Campezo Street 12, 28022, Madrid	23 September 2015
Don Ramón de la Cruz	Building located in Don Ramón de la Cruz Street 84, 28006– Madrid	8 October 2015
P. Somport	VIII plot located in the District of Fuencarral, Madrid, " Avenida de Burgos "	23 December 2015
Josefa Valcárcel 24	Offices Building located on Josefa Valcárcel Street, 24. Madrid	26 January 2016
Víapark	Property located on Vícar, Almería	14 April 2016
San Fernando *	Land L-2a, sectors SUP I-1 y SUP I-2, San Fernando de Henares, Madrid	28 April 2016
Manuel de Falla	Offices building located on Manuel de Falla Street, 7 - Madrid	24 May 2016
P. Somport	VII and IX plots located in the District of Fuencarral, Madrid , " Avenida de Burgos "	16 June 2016

\* This asset is under construction and is expected to be finished at the end of 2017.



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

(In thousand Euro)

- g) Identification of assets taken into account in the 80% referred to in Article 3.1 of this Law.

The assets taken into account in the 80% referred to in Section 1 Article 3 of the SOCIMI Law are reflected in the table above.

- h) Reserves from years in which the tax system applicable in this Law was applicable, which were made available in the tax period, not for distribution or offsetting losses, identifying the year from which the reserves derive.

Not applicable.

#### **17. SUBSEQUENT EVENTS**

On July 18, 2016 the Group signed a bilateral financing agreement with Bankinter, S.A. in the amount of €31,200 thousand with a 5-year term and a loan-to-value (LTV) ratio of approximately 50%. The financed properties are an office building at Calle Alcalá with 6,260 m<sup>2</sup> of space and 198 parking spaces and a retail complex named Las Mercedes Open Park, with gross leasable space (GLS) of 21,111,000 m<sup>2</sup> and 540 parking spaces located next to the Plenilunio shopping center on the A-2. Both properties are in Madrid.

On July 19, 2016 the Group signed another bilateral financing agreement with BBVA in the amount of €7,000,000 with a 5-year term and a loan-to-value (LTV) ratio of approximately 54%. The financed property is an office building at Calle Josefa Valcárcel 24, with gross leasable space (GLS) of 5,640 m<sup>2</sup> and 90 parking spaces.



## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### ANNEX I - Detail of positions and interests held by the directors in companies with a similar corporate purpose

#### Luis Alfonso López de Herrera-Oria

Shareholders	Office or duty	% interest
Rodex Asset Management, S.L.	Sole Administrator	100
Agrodesarrollos Integrados, S. L.	Sole Administrator	100
Inmodesarrollos Integrados, S.L.	Representative of sole administrator	100
Puerto Feliz, S.A.	Representative of sole administrator	78,88
La Feliciano, S.A.	Sole Administrator	-
Heracles Proyectos y Promociones Inmobiliarias, S.A.	Sole Administrator	100

#### Luis María Arredondo Malo

Shareholders	Office or duty	% interest
Nieve de Andalucía, S.A.	Attorney	-
Castellar Ingenieros, S.L.	Attorney	99,99
Olivarera del Condado	Director	18,01
Aljaral S.A.	Director	80,69
Xiaraxi de Negocios, S.A.	President	-



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **DIRECTOR'S CONSOLIDATED INTERIM REPORT FOR THE SIX MONTH PERIOD ENDED 30 JUNE 2016**

#### **1. ORGANIZATIONAL STRUCTURE AND OPERATION**

Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (Axiare Patrimonio) was constituted in Spain on 19 March 2014, in accordance with the Law of limited liability Companies through the issuance of 10,000 registered shares with a par value of €6 each. On June 10, 2014 General Shareholders' Meeting was held through which capital increase was decided waiving the preferential subscription right of the shareholders through an offering of shares of the Company.

The Company reported with date 12 June 2014 to the Tax Agency, its option for implementing the arrangements for Listed Companies Investment in Real Estate Market.

On July 9, 2014, Axiare Patrimonio went public with the realization of a capital increase of €360 million by issuing 36 million ordinary shares with a nominal value of 10 euros each.

Axiare Patrimonio was a new company born without assets, which is considered a "blind pool" that allowed to take advantage of the opportunities for the Spanish real estate sector. On 31 December 2014, the Company had invested 1.2 times the capital raised in the IPO, with a total investment of €424 million. The market value of this investment amounted to 31 December 2014 to €439 million (including Manuel de Falla).

In order to capture the necessary funds to continue with its investment plan, the Company initiated in May 2015 a process of capital increase of €395 million that covered successfully. In total 35,868,988 new shares were subscribed, amounting to €394,558,868, doubling its capitalization in excess of €800 million. One of the peculiarities of this operation was that it was performed without underwriting or guarantee banks. The new shares were acquired at a price of €11 per share, representing a premium of 10 percent over the price set at the start of trading of the Company.

After this capital increase operation, the subscribed capital consisted on 71,874,988 fully paid ordinary shares. Its shareholders include large well known international funds very interested in the Spanish property market as Perry European Investments, Gruss Capital Management, Pelham Capital Management, Trowe and Taube Hodson Stonex Price.

Axiare Patrimonio business strategy focuses on investments in rental assets of high quality and strong growth potential. Trade policy is based mainly on exploiting offices in the financial centers of Madrid and Barcelona, as well as in other premium locations outside the city center, logistic real estate in the most important centers of distribution in Spain and consolidated shopping centers.

The Group's subsidiary, Acotango Spain, S.L., acquired a plot of land in the office building area of las Tablas in Madrid with a gross leasable area (GLA) of approximately 20,000 m<sup>2</sup> and 450 parking spaces. The turnkey project is in the planning stages at this time and is expected to begin in 2017.

The Board of Directors of Axiare conducts its business in accordance with the rules of good corporate governance contained in the Articles of Association, the Rules of the General Meeting of Shareholders and the Rules of the Board of Directors, primarily.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### DIRECTOR'S CONSOLIDATED INTERIM REPORT FOR THE SIX MONTH PERIOD ENDED 30 JUNE 2016

The Board of Directors is the supervisory and control activity of the company, with jurisdiction over matters such as the adoption of policies and strategies of the Company's corporate governance policy and corporate social responsibility, and policy control and risk management and, in any case, on the fulfillment of the requirements for maintaining the status Socimi Society.

The Board of Directors has two committees, an Audit Committee and Control and Appointments and Remuneration Committee, which essential function is to support for the Board of Directors in its tasks of monitoring and control for the current business of the Company.

#### 2. DEVELOPMENT AND PERFORMANCE OF THE BUSINESS

The Company since its release to the stock market last year, has made several acquisitions of real estate assets, which have led to a positive result amounting to €184 million at 30 June 2016 on a consolidated basis.

The amount of "Rendering of services" deriving from the lease of the acquired real estate assets amounted to €23,387 thousand at 30 June 2016 (€18,748 thousand at 30 June 2015).

EBITDA for the first semester of 2016 amounted to €86,955 thousand compared to the first semester of 2015 EBITDA reaching €32,607 thousand (EBITDA: earnings before interest, taxes, depreciation and amortization).

The market value of the assets of the company at 30 June 2016 amounted to €1,048.9 million, representing an increase of 25.3% on the purchase price and 8.7% of the portfolio like-for-like at 31 December 2015.

#### 3. EPRA INFORMATION

The ratios defined in the recommendations of EPRA best practices are as follows:

EPRA Indicators	(Thousand €)	
	30/06/2016	31/12/2015
Adjusted EPRA results	11,109	22,707
Adjusted EPRA per share results	-	-
EPRA results	(1,759)	16,504
EPRA per share results	(0.02)	0.29
EPRA NAV	927,978	835,819
EPRA NAV per share	13.01	11.70
EPRA NNNAV	909,488	829,200
EPRA NNNAV per share	12.75	11.60
EPRA initial net yield (IN Y)	4.1%	5.0%
EPRA "Topped-up" NI Y	4.5%	5.0%
EPRA availability rate	18.9%	18.9%

**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**DIRECTOR'S CONSOLIDATED INTERIM REPORT FOR THE SIX MONTH PERIOD ENDED 30 JUNE 2016**

<b>EPRA results and EPRA per share results</b>		<b>(Thousand €)</b>	
	<b>1S2016</b>	<b>2015</b>	
<b>FY profit (loss) under IFRS</b>	<b>83,764</b>	<b>85,340</b>	
Adjustments for calculating EPRA results, excluding:			
(i) Revaluation of real estate investments	(85,523)	(68,836)	
<b>EPRA results</b>	<b>(1,759)</b>	<b>16,504</b>	
<b>EPRA per share results</b>	<b>(0.02)</b>	<b>0.29</b>	
<b>Special adjustments by company:</b>	0.00	0.00	
(a) Special adjustment by company	12,868	6,203	
<b>EPRA adjusted results</b>	<b>11,109</b>	<b>22,707</b>	
<b>EPRA adjusted per share results</b>	<b>0.16</b>	<b>0.40</b>	

<b>EPRA Net Asset Value (NAV)</b>		<b>(Thousand €)</b>	
	<b>30/06/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	
<b>NAV according to financial statements (*)</b>	<b>915,221</b>	<b>835,245</b>	
Effect of exercising options, convertibles and other interest	-	-	
<b>Diluted</b>	<b>915,221</b>	<b>835,245</b>	
Exclude:			
(iv) Fair value of financial instruments	12,757	574	
<b>EPRA NAV</b>	<b>927,978</b>	<b>835,819</b>	
<b>EPRA NAV per share (in euros)</b>	<b>13.01</b>	<b>11.70</b>	

(\*) Includes San Fernando capital gains

<b>Triple NAV (NNNAV)</b>		<b>(Thousand €)</b>	
	<b>30/06/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	
<b>EPRA NAV</b>	<b>927,978</b>	<b>835.819</b>	
Include:			
(i) Fair value of financial instruments	(12,757)	(574)	
(ii) Fair value of debt	(5,733)	(6.045)	
(iii) Deferred taxes	-	-	
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>909,488</b>	<b>829.200</b>	
<b>EPRA NNNAV per share</b>	<b>12.75</b>	<b>11,60</b>	



**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**DIRECTOR'S CONSOLIDATED INTERIM REPORT FOR THE SIX MONTH PERIOD ENDED 30 JUNE 2016**

**EPRA AVAILABILITY RATE**

	Q2 2016			Q4 2015		
	ERV Available space	Total ERV	EPRA Availability rate	ERV Available space	Total ERV	EPRA Availability rate
Offices	7.836	31.208	25,11%	6.390	27.178	23,51%
Logistics	1.732	11.925	14,52%	2.352	11.925	19,72%
Other	236	8.819	2,68%	182	8.199	2,22%
	<b>9.804</b>	<b>51.952</b>	<b>18,87%</b>	<b>8.924</b>	<b>47.302</b>	<b>18,87%</b>

**EPRA YIELD – 30 JUNE 2016**

	Q2 2016			
	Offices	Logistics	Other	(Thousand €) Total
<b>EPRA YIELDS</b>				
Investment property	707,625	204,400	136,900	1,048,925
Less assets undergoing refurbishment	(165,050)	(57,200)	-	(222,250)
<b>Investment properties completed</b>	<b>542,575</b>	<b>147,200</b>	<b>136,900</b>	<b>826,675</b>
Estimated costs of real estate assets	8,410	2,282	2,122	12,813
<b>Total valuation investment property portfolio (B)</b>	<b>550,985</b>	<b>149,482</b>	<b>139,022</b>	<b>839,488</b>
Annual yield on investment property	22,638	7,835	8,450	38,922
Irrevocable operating expenses associated with assets	(2,425)	(968)	(905)	(4,298)
<b>Net annual rent (A)</b>	<b>20,213</b>	<b>6,867</b>	<b>7,545</b>	<b>34,624</b>
Discounts or rent free periods	846	2,218	237	3,300
<b>Maximum net yield on investment property (c)</b>	<b>21,058</b>	<b>9,085</b>	<b>7,782</b>	<b>37,924</b>
<b>EPRA NIY (A/B)</b>	<b>3.7%</b>	<b>4.6%</b>	<b>5.4%</b>	<b>4.1%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY (C/B)</b>	<b>3.8%</b>	<b>6.1%</b>	<b>5.6%</b>	<b>4.5%</b>

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### DIRECTOR'S CONSOLIDATED INTERIM REPORT FOR THE SIX MONTH PERIOD ENDED 30 JUNE 2016

#### EPRA YIELDS – 31 DECEMBER 2015

(Thousand €)

	Offices	Logistics	Other	Total
Investment property	620,200	130,300	108,300	858,800
Less assets undergoing refurbishment	(96,000)	-	-	(96,000)
<b>Investment properties completed</b>	<b>524,200</b>	<b>130,300</b>	<b>108,300</b>	<b>762,800</b>
Estimated costs of real estate assets	8,125	2,020	1,679	11,823
<b>Total valuation investment property portfolio (B)</b>	<b>532,325</b>	<b>132,320</b>	<b>109,979</b>	<b>774,623</b>
Annual return on investment property	24,980	9,679	7,820	42,478
Irrevocable operating expenses associated with assets	(2,263)	(653)	(1,218)	(4,133)
<b>Net annual rent (A)</b>	<b>22,717</b>	<b>9,026</b>	<b>6,602</b>	<b>38,345</b>
Discounts or rent free periods	13	-	6	19
<b>Maximum net yield on investment property (c)</b>	<b>22,731</b>	<b>9,026</b>	<b>6,608</b>	<b>38,364</b>
<b>EPRA NIY (A/B)</b>	<b>4.3%</b>	<b>6.8%</b>	<b>6.0%</b>	<b>5.0%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY (C/B)</b>	<b>4.3%</b>	<b>6.8%</b>	<b>6.0%</b>	<b>5.0%</b>

#### 4. PERFORMANCE OF THE COMPANY'S SHARES



The graph shows the share price performance since 1 July 2015, taking as a starting point, a price of €11.79/share and ending the first half of the year at €11.48/share.

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### DIRECTOR'S CONSOLIDATED INTERIM REPORT FOR THE SIX MONTH PERIOD ENDED 30 JUNE 2016

#### 5. TREASURY SHARES

Movements in treasury shares are set out below:

	H12016		FY2015	
	Number of treasury shares	Thousand Euro	Number of treasury shares	Thousand Euro
Opening balance	418,928	4,631	100,000	1,006
Additions / purchases	958,259	10,681	376,128	4,260
Decreases	(825,649)	(9,524)	(55,200)	(635)
Closing balance	<b>553,538</b>	<b>5,788</b>	<b>420,928</b>	<b>4,631</b>

On 31 October 2014 Axiare Patrimonio entered into a liquidity contract with JB Capital Markets, S.V., S.A.U. in order to increase liquidity and favour the regular trading of the Company's shares. This contract came into effect on 2 January 2015.

The General Shareholders' Meeting of 7 May 2015 resolved to implement an incentive plan for the management team consisting of the delivery of shares or cash (on a discretionary basis).

The own shares held by the Company at 30 June 2016 represent 0.77% of the Company's Share Capital (0.58% at 31 December 2015) and total 553,538 shares (420,928 shares at 31 December 2015). The average cost of treasury shares has been €10,494 per share (€11,039 per share at 31 December 2015).

Of the shares held by the Company at 30 June 2016, 460,016 shares (264,476 shares at 31 December 2015) relate to the aforementioned incentive plan.

These shares are carried by reducing the Company's equity at 30 June 2016 by €5,788 thousand (€4,631 thousand at 31 December 2015).

The parent company has complied with the requirements of Article 509 of the Capital Companies Act, which establishes that the par value of acquired shares listed on official secondary markets, together with those already held by the Parent Company and its subsidiaries must not exceed 10% of the share capital. The subsidiaries do not hold treasury shares or shares in the Parent Company.

#### 6. Dividend policy

SOCIMIs are governed by the special tax scheme set out in Law 11/2009, as amended by Law 16/2012, governing listed real estate investment companies. They will be required to distribute in the form of dividends to shareholders, once the related corporate obligations have been met, the profit obtained in the year, the distribution of which must be approved within six months of each year end, as follows:

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### DIRECTOR'S CONSOLIDATED INTERIM REPORT FOR THE SIX MONTH PERIOD ENDED 30 JUNE 2016

a) All profits from dividends or shares in profits paid by the entities referred to in Article 2.1. of Law 11/2009.

b) At least 50% of the profits arising from the transfer of property, shares or ownership interests referred to in Article 2.1. of Law 11/2009, carried out once the deadlines referred to in Article 3.3 of Law 11/2009 have expired, which are used to achieve the company's principal object. The remainder of these profits should be reinvested in other property or investments related to the performance of this object within three years of the transfer date. Otherwise, these profits should be distributed in full together with any profit arising in the year in which the reinvestment period expires. If the items in which the reinvestment has been made are transferred prior to the end of the holding period, profits should be distributed in full, together with the part of the profits, attributable to the years in which the Company was not taxed under the special tax scheme provided in said Law.

c) At least 80% of the remaining profits obtained.

The dividend should be paid within one month of the distribution agreement. When dividends are distributed with a charge to reserves out of profits for a year in which the special tax scheme had been applied, the distribution must be approved as set out above.

The Company is required to appropriate 10% of profits for the year to the legal reserve until the balance of this reserve amounts to 20% of share capital. The balance of this reserve is not available for distribution until it exceeds the 20% limit. The Bylaws of these companies may not establish any other restricted reserve.

The dividend to be distributed by the Axiare Group is determined based on profits for the year under Spanish GAAP. The table below sets out the reconciliation of IFRS results to Spanish GAAP results for 2015 on which the dividend distribution is based:

<b>Reconciliation Spanish GAAP vs IFRS</b>	<b>(Thousand €)</b>
	<b>2015</b>
<b>Profit for the year under Spanish GAAP</b>	<b>3,314</b>
Adjustments:	
(i) Consolidation	(3)
(ii) Depreciation investment properties	13,193
(iii) Restatement of investment property	68,836
<b>Profit for the year under IFRS</b>	<b>85,340</b>

## AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### DIRECTOR'S CONSOLIDATED INTERIM REPORT FOR THE SIX MONTH PERIOD ENDED 30 JUNE 2016

The table below sets out the profit distribution and calculation of the dividend under SOCIMI legislation:

DISTRIBUTION OF PROFITS		(Thousand €)
		<b>2015</b>
<b>Profit for year</b>		
Profit		3,314
<b>Distribution</b>		
Legal reserve	10% profit	331
Dividends	100% distributable profit	2,983
		<b>3,314</b>

The above profit distribution was approved the General Shareholders' Meeting of 12 May 2016 and the dividend was paid to shareholders in May 2016.

#### 7. RISK MANAGEMENT

Axiare has a risk control system in place that covers its operations and is suited to its risk profile. Such policies are controlled by the Board of Directors.

The main risk regarding the attainment of the Company's objectives concerns compliance with the necessary legislative requirements to ensure it retains its SOCIMI status.

The risk control system also includes financial risk management. The policies to hedge against each type of risk are detailed in the accompanying notes.

Note 4 details the Group's risk management.

#### 8. THE TEAM

The team of professionals who make up Axiare Patrimonio is one of the Company's main strengths. Since its incorporation, the Group has hired the necessary personnel to develop its strategy and reach its objectives.

Axiare Patrimonio is a self-managed real estate investment group that includes the management team in its organisation structure.

This internal team works solely and is fully devoted to the company and its shareholders. The team is made up of specialist professionals with broad experience and a recognised track record in the real estate sector and with a deep understanding of the market. This expert group of professionals is able to undertake highly complex investment operations in short periods of time and carry out in an integrated manner all value creation processes ranging from the identification of the investment to the active management and potential rotation of the property.



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **DIRECTOR'S CONSOLIDATED INTERIM REPORT FOR THE SIX MONTH PERIOD ENDED 30 JUNE 2016**

The company is overseen by a Board of Directors on which a majority of the directors are independent, grouping together skills in the real estate, financial and legal sector. This Board is advised by an Investment Committee, an Appointments and Remuneration Committee and an Audit and Control Committee that watches over compliance with the investment and profitability requirements established by the Company.

Axiare Patrimonio has assembled a solid team of real estate professionals who combine a professional career of more than 100 years and is devoted exclusively to the creation of value for the company and the shareholders, and to the satisfaction of their customers. Their specialization and existing contact network provides the management team with access to distinctive investment opportunities in the Spanish real estate market.

#### **9. Major events after the balance sheet date**

Note 17 to the accounts sets out the events taking place after the year end and prior to the preparation of these notes.

#### **10. BUSINESS OUTLOOK**

The Axiare Patrimonio Group has investment capacity associated to the cash and to the capacity to finance assets pending financing. In 2016 the Group will continue its investment strategy which focuses on commercial real estate assets in Spain.

Similarly, the Group will continue to actively manage specifically those contracts maturing in 2016 and improve occupancy.

The Group has several assets which are being refurbished. Completion of the refurbishment is expected to take place in 2016.



## **AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **PREPARATION OF THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AND THE DIRECTOR'S CONSOLIDATED INTERIM REPORT FOR THE SIX MONTH PERIOD ENDED 30 JUNE 2016**

The Board of Directors of the Company Axiare Patrimonio Socimi, S.A. as of July 27, 2016, and in compliance with the requirements of Article 253 of the Capital Companies Act and Article 37 of the Commercial Code, proceeds to prepare the condensed consolidated interim financial statements and the consolidated interim management report for the period between 1 January 2016 and 30 June 2016, which are formed by the attached documents preceding this writing.

D. Luis María Arredondo Malo  
Chair

D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria  
Director

D. Fernando Bautista Sagüés  
Director

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz  
Director

D. Chetan Gulati  
Director