

En cumplimiento de los deberes de información previstos en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores (Real Decreto Legislativo 4/2015), Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Axiare Patrimonio**” o la “**Sociedad**”) pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el siguiente

### **COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

En cumplimiento de los deberes de información previstos en el artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A (“**Axiare Patrimonio**” o “la compañía”) pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el siguiente

### **HECHO RELEVANTE**

Axiare Patrimonio ha recibido el informe de valoración de 30 de junio de 2017 de su cartera de activos inmobiliarios adquiridos hasta esa fecha. El valor de mercado de la cartera de la compañía que refleja dicho informe es de 1.709.530.000€ (MIL SETECIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL EUROS), lo que supone un incremento del 33,3% sobre el precio neto de adquisición de la cartera.

Las valoraciones de los activos han sido realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 30 de junio de 2017.

Se adjunta documento del certificado de valoración.

Madrid a 27 de julio de 2017,

D. Luis López de Herrera-Oria  
Consejero Delegado  
Axiare Patrimonio

# INFORME DE VALORACIÓN

CARTERA DE PROPIEDADES DE AXIARE PATRIMONIO

En nombre de  
AXIARE PATRIMONIO SOCIMI S.A.  
Calle Ortega y Gasset 29, 5º Planta  
28006 - Madrid

**Fecha de valoración: 30 de junio de 2017**

---

# ÍNDICE

---

<b>1. INFORME DE VALORACION</b>	<b>2</b>
INFORME DE VALORACIÓN	3
DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO	10
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	13
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN	15

CBRE se hará responsable en cuanto a lo referido en este informe hacia:

- (i) Los destinatarios de este Informe; o
- (ii) Aquellas partes que previamente han recibido conformidad por parte de CBRE para el uso del informe mediante la emisión de una Reliance Letter.

Este informe debe ser leído y entendido en su totalidad y nuestra compañía únicamente se hará responsable de su contenido en tanto en cuanto a los apartados y limitaciones de responsabilidad indicados en la página 18 de nuestro informe. Les rogamos que por favor, de manera previa a realizar cualquier actuación en base a este informe, revisen esta información. En caso de que no sea entendida, les recomendamos que cuenten con asesoramiento legal independiente.

---

# 1

## INFORME DE VALORACION

---

# INFORME DE VALORACIÓN

# CBRE

CBRE Valuation Advisory S.A.  
Edificio Castellana 200  
Pº de la Castellana, 202 8º  
28046 Madrid  
Switchboard +34 91 598 19 00  
Fax + 34 91 556 96 90

<b>Fecha del Informe</b>	5 de julio de 2017
<b>Destinatario</b>	AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. C/ Jose Ortega y Gasset 29, 5º Planta 28006- MADRID A/A D. Guillermo Fernández – Cuesta. Director Inmobiliario y Adjunto al Consejero Delegado.
<b>Las Propiedades</b>	Este informe constituye la valoración de la cartera de propiedades de AXIARE PATRIMONIO.
<b>Descripción de las Propiedades</b>	La cartera de Axiare está formada por cuarenta y cinco propiedades, entre las que destacan edificios de oficinas y naves logísticas. Adicionalmente se incluyen Anticipos, Opciones o Promesas dos suelos, tal como detallamos a continuación:

Referencia CBRE	Cartera Inmuebles AXIARE	Localización
1	Almagro	Madrid
2	Avda. de la Vega 15	Madrid
3	Avenida de Bruselas 38	Madrid
4	C/ Alcalá 506 (Edificio Aragón)	Madrid
5	C/ Fernando El Santo 15	Madrid
6	C/ Francisca Delgado 11	Madrid
7	C/ Manuel de Falla 7	Madrid
8	Cristalia 2 & 3	Madrid
9	Cristalia 5 & 6	Madrid
10	Diagonal 197	Barcelona
11	Don Ramón de la Cruz	Madrid
12	Edificio Cedro	Madrid
13	Edificio Peugeot	Madrid
14	Edificio Vocento	Madrid
15	Josefa Valcárcel	Madrid

# CBRE

Referencia CBRE	Cartera Inmuebles AXIARE	Localización
16	Luca de Tena 14	Madrid
17	Luca de Tena 6	Madrid
18	Miguel Ángel 23	Madrid
19	Padilla 17	Madrid
20	Puerto de Somport	Madrid
21	Ramírez Arellano	Madrid
22	Ribera del Loira 28	Madrid
23	Sagasta 31-33	Madrid
24	Sagasta 27	Madrid
25	Tucumán	Madrid
26	Parcugat	Barcelona
27	Cabanillas M1	Guadalajara
28	Cabanillas M2	Guadalajara
29	Cabanillas M3	Guadalajara
30	Camarma de Esteruelas	Madrid
31	Constantí	Tarragona
32	Dos Hermanas	Sevilla
33	Hotel Rafael Madrid Norte	Madrid
34	Miralcampo	Guadalajara
35	Nave Grupo Street	Guadalajara
36	Nave Hellmann	Madrid
37	Rivas Vaciamadrid	Madrid
38	San Agustín de Guadalix	Madrid
39	Valls	Barcelona
40	Bauhaus	Tarragona
41	Planetocio	Madrid
42	Las Mercedes Open Park	Madrid
43	Viapark	Almería

Referencia CBRE	Anticipos Opciones y Promesas	Localización
44	San Fernando (SUP I 1)	Madrid
45	San Fernando (SUP I 1 F2)	Madrid

## Destino de las Propiedades

## Instrucciones

### Inversión

Asesorar acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a sus instrucciones a fecha 23 de Noviembre de 2014 según el contrato trienal firmado Axiare.

Destacar, sin embargo, que se han tenido en cuenta varias consideraciones especiales de valoración en la determinación del Valor de Mercado en varios de los activos de referencia y que detallamos más adelante en el capítulo correspondiente.

<b>Fecha de Valoración</b>	30 de Junio de 2017
<b>Calidad del Valorador</b>	Externo
<b>Objeto de la Valoración</b>	Información para los Órganos de Decisión de la Compañía. Efectos contables.
<b>Valor de Mercado</b>	1.599.330.000 €
<b>Patrimonio en Renta</b>	(MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL EUROS) Excluido IVA
<b>Valor Anticipos Opciones y Promesas</b>	110.200.000 € (CIENTO DIEZ MILLONES DOSCIENTOS MIL EUROS) Excluido IVA

Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Hemos valorado las propiedades de manera individual, y no hemos considerado ningún descuento o prima que pudiese negociarse en el mercado de llevarse a cabo, de manera simultánea, la comercialización de parte o de la totalidad del porfolio, bien en lotes, bien de manera completa.

### Limitaciones

A fecha 31 de marzo de 2015 se realizó un chequeo de la documentación comprobando que los datos aportados por nuestro Cliente en los paneles de arrendamiento, que sirven de base para la valoración realizada a 31 de marzo de 2015, son correctos y se corresponden con lo que figura en los siguientes documentos:

- Títulos de propiedad (escrituras de compraventa):
- Planos de los inmuebles.
- Contratos de arrendamiento
- Licencias
- Certificados de eficiencia energética

Para aquellas propiedades adquiridas con fecha posterior al 31 de marzo de 2015 se ha asumido la información aportada por el cliente. No obstante, y a efectos de la presente valoración debemos resaltar que no se han chequeado datos como actualizaciones de renta o cualesquiera circunstancias que pudieran variar el valor de los inmuebles desde la fecha antes mencionada, habiendo confiado plenamente en la veracidad de la información facilitada al respecto por el cliente.

### **Adecuación con los estándares de valoración**

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2014 "Red Book"

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

### **Consideraciones especiales**

Siguiendo instrucciones de nuestro cliente, las propiedades incluidas dentro del apartado Opciones, Anticipos y Promesas, se han valorado bajo la hipótesis de plena propiedad.

Las propiedades identificadas con las referencias 44 y 45 se han valorado bajo la hipótesis de edificio terminado.

### **Consideraciones**

Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.



<b>Variaciones sobre los Estándares de Valoración</b>	<p>Hemos asumido como ciertas todas las fuentes de información aportadas por nuestro cliente no llevando verificaciones adicionales atendiendo al uso del informe.</p>
<b>Condiciones del Mercado</b>	<p>Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.</p> <p>Debido a esto, recomendamos a nuestros clientes que las valoraciones sean actualizadas de manera regular, y se solicite asesoramiento especializado en el caso de realizar la venta de la propiedad.</p>
<b>Valorador</b>	<p>La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.</p>
<b>Independencia</b>	<p>Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.</p>
<b>Conflicto de Interés</b>	<p>Con anterioridad al inicio del presente trabajo hemos chequeado que NO existe conflicto de interés.</p>
<b>Fiabilidad</b>	<p>El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos</p>
<b>Valoración de Opciones, Anticipos y Promesas</b>	<p>Siguiendo instrucciones de nuestro cliente, las propiedades incluidas dentro del apartado Opciones, Anticipos y Promesas se han valorado como 100% propiedad de Axiare. Se trata varias propiedades en las que AXIARE ha pagado cierta cantidad en concepto de anticipo u opción de compra, quedando una serie de pagos y condiciones pendientes.</p>

De cara a la valoración, no hemos tenido en cuenta el pago pendiente y se ha valorado asumiendo que es propiedad de AXIARE a fecha de valoración.

Asimismo, para los activos de San Fernando de Henares (Ref. 44 y 45) se ha realizado la hipótesis de que a fecha de valoración se han cumplido todos los hitos urbanísticos.

## Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

Atentamente

Fernando Fuente  
MRICS  
**Vicepresidente**  
**RICS Registered Valuer**  
En nombre de:  
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32  
E: fernando.fuente@cbre.com

Pablo Carnicero  
MRICS  
**Director**  
**RICS Registered Valuer**  
En nombre de:  
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 46  
E: pablo.carnicero@cbre.com

Dolores Fernández  
MRICS  
**Jefe de Departamento**  
**RICS Registered Valuer**  
En nombre de:  
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 31  
E: dolores.fernandez@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.  
T: +34 91 518 19 00  
F: +34 91 556 96 90  
W: www.cbre.es  
Project Reference: VA17-0201  
Report Version: Standard  
Valuation Report template\_2016  
Español Final Version

## DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO

### Patrimonio en renta para Inversión

CARTERA DE PROPIEDADES: PATRIMONIO EN RENTA			
Referencia	Propiedad	Ciudad	Valor de Mercado a 30 de junio de 2017 €
OFICINAS			
1	Almagro	Madrid	136.000.000 €
2	Avda. de la Vega 15	Madrid	77.500.000 €
3	Avenida de Bruselas 38	Madrid	41.800.000 €
4	C/ Alcalá 506 (Edificio Aragón)	Madrid	14.550.000 €
5	C/ Fernando El Santo 15	Madrid	28.500.000 €
6	C/ Francisca Delgado 11	Madrid	50.000.000 €
7	C/ Manuel de Falla 7	Madrid	55.000.000 €
8	Cristalia 2 & 3	Madrid	62.650.000 €
9	Cristalia 5 & 6	Madrid	63.200.000 €
10	Diagonal 197	Barcelona	74.000.000 €
11	Don Ramón de la Cruz	Madrid	56.200.000 €
12	Edificio Cedro	Madrid	46.700.000 €
13	Edificio Peugeot	Madrid	48.600.000 €
14	Edificio Vocento	Madrid	36.700.000 €
15	Josefa Valcárcel	Madrid	15.200.000 €
16	Luca de Tena 14	Madrid	25.000.000 €
17	Luca de Tena 6	Madrid	12.500.000 €
18	Miguel Ángel 23	Madrid	60.250.000 €

Referencia	Propiedad	Ciudad	Valor de Mercado a 30 de junio de 2017 €
19	Padilla	Madrid	94.375.000 €
19a	Padilla Local A	Madrid	6.275.000 €
19b	Padilla Local B	Madrid	25.100.000 €
20	Puerto de Somport	Madrid	36.350.000 €
21	Ramírez Arellano	Madrid	25.500.000 €
22	Ribera del Loira 28	Madrid	50.700.000 €
23	Sagasta 31-33	Madrid	51.050.000 €
24	Sagasta 27	Madrid	21.500.000 €
25	Tucumán	Madrid	26.000.000 €
26	Parcugat	Barcelona	20.320.000 €
<b>INDUSTRIAL</b>			
27	Cabanillas M1	Madrid	7.700.000 €
28	Cabanillas M2	Madrid	7.900.000 €
29	Cabanillas M3	Madrid	8.900.000 €
30	Camarma de Esteruelas	Madrid	46.000.000 €
31	Constantí	Tarragona	20.560.000 €
32	Dos Hermanas	Sevilla	18.400.000 €
33	Hotel Rafael Madrid Norte	Madrid	15.500.000 €
34	Miralcampo	Guadalajara	20.700.000 €
35	Nave Grupo Street	Guadalajara	10.600.000 €
36	Nave Hellmann	Madrid	6.300.000 €
37	Rivas Vaciamadrid	Madrid	24.900.000 €
38	San Agustín de Guadalix	Madrid	9.100.000 €
39	Valls	Barcelona	11.500.000 €

Referencia	Propiedad	Ciudad	Valor de Mercado a 30 de junio de 2017 €
<b>OTROS</b>			
40	Bauhaus	Tarragona	<b>34.700.000 €</b>
41	Planetocio	Madrid	<b>19.400.000 €</b>
42	Las Mercedes Open Park	Madrid	<b>53.500.000 €</b>
43	Viapark	Almería	<b>22.150.000 €</b>
<b>VALOR TOTAL PATRIMONIO EN RENTA</b>			<b>1.599.330.000 €</b>

<b>ANTICIPOS OPCIONES Y PROMESAS</b>			
Referencia	Propiedad	Ciudad	Valor de Mercado a 30 de junio de 2017 €
44	San Fernando (SUP I 1)	Madrid	<b>62.900.000 €</b>
45	San Fernando (Fase 2)	Madrid	<b>47.300.000 €</b>
<b>VALOR ANTICIPOS OPCIONES Y PROMESAS</b>			<b>110.200.000 €</b>

<b>VALOR TOTAL CARTERA AXIARE</b>			<b>1.709.530.000 €</b>
-----------------------------------	--	--	------------------------

## ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

### Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por el cliente, que hemos considerado correcta y completa. Nuestro cliente nos ha aportado lo siguiente:

- Ubicación del inmueble.
- Planos y detalles de superficie.
- Panel de arrendamientos para todos los activos en régimen de patrimonio.
- Gastos de comunidad (recuperables y no recuperables). Para aquellos activos donde no se han aportado gastos se han asumido conforme a estándares generales de mercado.
- Partidas de Capex de todos los inmuebles

### Las Propiedades

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de las propiedades objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

### Inspección

Como valoradores regulares de la cartera de Axiare Patrimonio Socimi, S.A., los activos se han inspeccionado a medida que han sido adquiridos por la Compañía, y con ocasión de las valoraciones semestrales que realizamos.

### Superficies

No hemos realizado mediciones sobre la propiedad, sino que hemos asumido las facilitadas por el cliente en las fuentes de información aportadas como son los paneles y distintos contratos de arrendamiento aportados.

### Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a la propiedad:

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo de contaminación en la misma.

No hemos llevado a cabo investigaciones referidas a los usos pasados o presentes de la propiedad, ni a los suelos vecinos, a fin de establecer la existencia de contaminación, por lo que hemos asumido que no existe ninguna en las inmediaciones.

## **Estado de Conservación**

No hemos llevado a cabo estudios sobre la propiedad, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

## **Urbanismo**

La valoración se ha realizado en base a la información aportada por la propiedad, no obstante fue realizado un análisis de la documentación urbanística aportada por nuestro Cliente en fecha 5 de mayo de 2015 para los inmuebles en cartera en esa fecha de valoración. Esta documentación se concreta en copias de licencias (obra, primera ocupación, actividad, funcionamiento,...).

## **Títulos, Tenencia y Alquileres**

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.



## CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

### Valores

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de “Valor de Mercado”, que se define como:

*Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.*

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta. Los costes de adquisición no se han incluido en nuestra valoración.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

### Rentas

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

### Las Propiedades

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

## **Cuestiones Medioambientales**

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de la propiedad pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

## **Estado de Conservación**

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

(c) no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling";  
y

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

### **Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo**

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de la propiedad sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

(i) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(j) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

#### NOTA LEGAL

Este informe de valoración ha sido preparado por CBRE Valuation Advisory S.A. (**CBRE**) de manera exclusiva para Axiare Patrimonio Socimi S.A. (el **Ciente**) de acuerdo con los términos de nuestra propuesta emitida a fecha a 23 de noviembre de 2014 (la **Instrucción**). El Informe es confidencial y no debe ser mostrado a ninguna tercera parte sin el consentimiento por escrito de CBRE. CBRE ha emitido este informe entendiendo que será visto y empleado únicamente por el Cliente, no aceptando CBRE ninguna responsabilidad hacia una tercera parte a menos que CBRE haya dado conformidad expresa por escrito a este respecto. En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado responsabilidad hacia una tercera parte diferente al Cliente, esta responsabilidad no excederá en ningún supuesto aquella que se haya acordado con el cliente en su carta de instrucción.

La limitación económica de responsabilidad definida en la presente cláusula, y hacia cualquiera de las partes, se aplicará cualesquiera las reclamaciones (extrajudiciales y/o judiciales –civiles, penales, administrativas o de cualquier otro orden-) que se puedan seguir frente a CBRE Valuation Advisory S.A., no pudiendo exceder en ningún caso la menor de:

- (i) La cantidad pactada en concepto de honorarios

Ninguna de las Partes será responsable frente a la otra por daños indirectos o incidentales con independencia de que estos se trajeren causa de un incumplimiento contractual, negligencia o dolo en relación con nuestra instrucción. Sin perjuicio de lo anterior nada en el presente informe limitará la responsabilidad de las partes por daños y/o perjuicios que no puedan ser excluidos en virtud de la legislación aplicable.