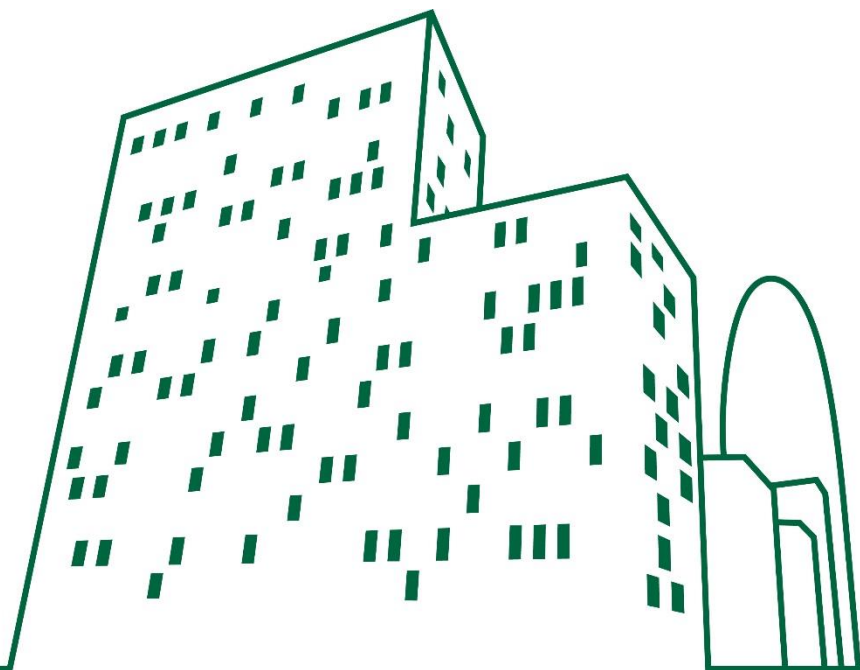




# Informe de Resultados Primer Trimestre 2015



# Informe de Resultados 1T 2015

En el Primer Trimestre, la renta bruta se eleva a EUR 7.6m, los ingresos de explotación (EBITDA) a EUR 5.4m y el beneficio neto a EUR 2.3m

## HECHOS RELEVANTES DEL PRIMER TRIMESTRE

- El valor de mercado de la cartera de la sociedad aumentó hasta 496 millones de euros a finales del trimestre<sup>1</sup>, lo que supone un incremento del 9% sobre el precio neto de adquisición de la cartera<sup>2</sup> y 3.8% sobre la valoración de las propiedades en el balance de la compañía a finales de 2014. Este incremento en el valor se ha debido principalmente a las iniciativas de gestión activa llevadas a cabo por la compañía.
- Dos inmuebles de oficinas adquiridos en Madrid, por 40,5 millones de euros<sup>3</sup>, con una superficie total arrendable de 14.359 m<sup>2</sup> y 365 plazas de garaje subterráneas. La inversión inmobiliaria total ascendió a 465 millones de euros a finales del trimestre, incluyendo costes de compra.
- Firma de tres acuerdos bilaterales de financiación a largo plazo, por un importe total de 133,1 millones euros, con una duración media ponderada de 11,3 años, y un coste total del 2.48%<sup>4</sup>. El ratio de apalancamiento de la cartera total es del 27% a finales del trimestre.



<sup>1</sup> Valor de mercado calculado por CBRE (RICS) a 31 de marzo de 2015. El valor de 496 millones de euros excluye el activo que la compañía ha adquirido en el primer trimestre de 2015 sujeto a una condición suspensiva, que se ha llevado a cumplimiento en el mes de abril

<sup>2</sup> El precio neto de adquisición de la cartera a 31 de marzo de 2015, excluyendo costes de compra, es de 455 millones de euros

<sup>3</sup> Corresponde a los inmuebles ubicados en Glorieta del Mar Caribe 1, en Campo de las Naciones, y en Juan Ignacio Luca de Tena 14

<sup>4</sup> Incluye los costes de apertura, el diferencial anual y la cobertura de intereses

## RESUMEN FINANCIERO DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2015

- La renta bruta ha sido de EUR 7,586 millones<sup>5</sup> en el primer trimestre, incluyendo la adquisición de dos nuevas propiedades – a finales de Marzo - que han rentado únicamente durante 1 día.
- La renta neta ha sido de EUR 6,580 millones. El grado de ocupación total de la cartera ha ascendido al 85% al final de trimestre, incluyendo las nuevas adquisiciones. En lo que respecta a datos comparables, y comparando la misma cartera a diciembre de 2014, el nivel de ocupación habría sido del 86%.
- Los ingresos de explotación (EBITDA) fueron de EUR 5,441 millones durante el trimestre.
- El beneficio neto obtenido es de EUR 2.3 millones en el trimestre, y el beneficio por acción (según NPGC) de EUR 0,06.
- La deuda bruta ha sido de EUR 129,5 millones a la finalización del primer trimestre, y la neta de EUR 111,5 millones.
- El flujo de efectivo operativo ha sido de EUR 7,901 millones en el primer trimestre. La tesorería y equivalentes de efectivo asciende a EUR 17,961 millones.

<b>Resumen de Resultados 1T 2015</b>	<b>NPGC</b>
EUR m.	1t 2015
<b>Ingresos Brutos por Rentas</b>	<b>7,586</b>
Gastos Operativos de los Inmuebles	(1,006)
<b>Ingresos Netos por Rentas</b>	<b>6,580</b>
SG&A	(1,149)
Sueldos, salarios, y similares	(0,639)
Otros gastos generales	(0,510)
Otros ingresos y gastos operativos	0,010
<b>EBITDA</b>	<b>5,441</b>
D&A	(2,743)
<b>Resultados de Explotación (EBIT)</b>	<b>2,698</b>
Gastos Financieros Netos	(0,378)
<b>Beneficio Neto</b>	<b>2,320</b>
<b>Beneficio Neto por acción (EUR)</b>	<b>0,06</b>

<sup>5</sup> Incluye EUR 422,000 de ingresos por rentas no recurrentes

## HECHOS POSTERIORES

- La Junta General de Axiare Patrimonio se celebra el 7 de Mayo de 2015, con una propuesta de ampliación de capital social sujeta a la aprobación de los accionistas, por un máximo de 36.006.000 nuevas acciones ordinarias, con un valor nominal de 10 euros, y una prima de emisión mínima de 1 euro. El fundamento principal de la ampliación de capital consiste en obtener fondos para que Axiare Patrimonio aproveche nuevas oportunidades de inversión.
- Nuevo acuerdo de financiación bilateral a largo plazo por un importe de 24,1 millones de euros, con un plazo de 5 años y un ratio de apalancamiento cercano al 52%. Esto supone que el total de acuerdos de préstamo sea de 157,2 millones de euros, y el ratio de apalancamiento de la cartera sea del 31%.
- Nuevos inmuebles adquiridos en Madrid, por valor de 10,5 millones de euros, que incluyen 10.477 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, y 212 plazas de aparcamiento subterráneo destinadas a uso hotelero. Esta reciente adquisición hace que el total de la cartera ascienda a EUR 477 millones, incluyendo costes de compra, cuyo valor de mercado se ha fijado en EUR 508 millones.

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**BALANCE AL 31 DE MARZO DE 2015 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
**(Expresado en miles de euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Al 31 de marzo de 2015</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>Inmovilizado material</b>	<b>412</b>	<b>389</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>441.508</b>	<b>402.787</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
Instrumentos de patrimonio	6	-
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>4.808</b>	<b>4.384</b>
Derivados	125	-
Otros activos financieros	4.683	4.384
	<b>446.734</b>	<b>407.560</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>18.050</b>	<b>11.767</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	758	665
Deudores varios	14.123	8.065
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.169	3.037
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>63</b>	<b>748</b>
Otros activos financieros	63	748
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>1.385</b>	<b>103</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>17.961</b>	<b>4.265</b>
Tesorería	17.961	4.265
	<b>37.459</b>	<b>16.883</b>
	<b>484.193</b>	<b>424.443</b>

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**BALANCE AL 31 DE MARZO DE 2015 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Al 31 de marzo de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>343.297</b>	<b>341.638</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>344.097</b>	<b>341.638</b>
Capital	360.060	360.060
Reservas	(19.382)	(19.429)
Acciones en patrimonio propias	(914)	(1.006)
Remanente	2.013	
Resultado del ejercicio	2.320	2.013
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>(800)</b>	-
Operaciones de cobertura	(800)	-
	<b>343.297</b>	<b>341.638</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>133.990</b>	<b>4.825</b>
Deudas con entidades de crédito	127.875	-
Derivados	925	-
Otros pasivos financieros	5.190	4.825
	<b>133.990</b>	<b>4.825</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>825</b>	<b>67.562</b>
Deudas con entidades de crédito	825	67.545
Otros pasivos financieros	-	17
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>5.755</b>	<b>9.884</b>
Acreedores varios	5.231	9.610
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	48	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	476	274
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>326</b>	<b>534</b>
	<b>6.906</b>	<b>77.980</b>
	<b>484.193</b>	<b>424.443</b>

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2015 Y EL 31 DE MARZO DE 2015 Y DEL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE MARZO DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

	Período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de marzo de 2015	Período comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de marzo de 2014
<b><u>OPERACIONES CONTINUADAS</u></b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>8.873</b>	-
Prestación de servicios	8.873	-
<b>Gastos de personal</b>	<b>(639)</b>	-
Sueldos, salarios y similares	(590)	-
Cargas sociales	(49)	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(2.803)</b>	-
Servicios exteriores	(2.263)	-
Tributos	(540)	-
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>(2.743)</b>	-
<b>Otros resultados</b>	<b>10</b>	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2.698</b>	-
Ingresos financieros	74	-
<b>Gastos financieros</b>	<b>(452)</b>	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(378)</b>	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.320</b>	-
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>2.320</b>	-
<b>BENEFICIO POR ACCIÓN</b>		
<b>Beneficio básico por acción (euros)</b>	<b>0,065</b>	-
<b>Beneficio diluido por acción (euros)</b>	<b>0,065</b>	-

## **DISCLAIMER. RISKS AND FORWARD-LOOKING STATEMENTS**

*El presente documento ha sido elaborado a efectos meramente informativos por Axia Real Estate Socimi, S.A (la "Sociedad") y no tiene carácter de información regulada ni ha sido objeto de registro previo, o de verificación por, la Comisión Nacional del Mercado de Valores. La información financiera y operativa incluida en el presente documento, así como las opiniones y afirmaciones contenidas en el mismo, se corresponden con los registros y la contabilidad interna de la Sociedad, y ha sido elaborada de acuerdo con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad español, pero no han sido objeto de auditoría, de revisión limitada ni de cualquier otra forma de verificación por parte de un auditor o tercero independiente, con lo que podría verse modificada en el futuro. Ni la Sociedad, ni sus asesores, ni sus representantes legales garantizan en modo alguno el carácter completo, ni la imparcialidad, precisión o corrección de los datos, opiniones o afirmaciones contenidos en este documento, así como tampoco asumen responsabilidad de ningún tipo, ya sea por negligencia o por cualquier otro concepto, respecto de los daños o pérdidas que puedan derivarse de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.*

*El presente documento puede contener manifestaciones de futuro sobre intenciones, expectativas o previsiones de la Sociedad o de su dirección a la fecha de realización del mismo. Estas*

*manifestaciones de futuro o previsiones constituyen meros juicios de valor de la Sociedad y no suponen, por su propia naturaleza, garantías de un futuro cumplimiento, encontrándose condicionadas por riesgos, incertidumbres y otros factores relevantes, desconocidos o no tenidos en consideración en la fecha de elaboración y publicación del presente documento, que podrían determinar que los desarrollos y resultados finales difieran materialmente de los puestos de manifiesto en estas intenciones, expectativas o previsiones.*

*La Sociedad no asume bajo ninguna circunstancia el compromiso de actualizar o de hacer pública la revisión de las estimaciones de mercado o proyecciones que pudieran contenerse, en su caso, en el presente documento. Ni la Sociedad, ni sus asesores, ni sus representantes legales se hacen responsables de las posibles desviaciones que las diferentes estimaciones, previsiones o proyecciones utilizadas, en su caso, para la elaboración del presente documento pudieran sufrir.*

*El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en el artículo 30.bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, y/o en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y su normativa de desarrollo. Además, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción.*

*Lo expuesto en esta declaración debe ser tenido en cuenta para todas aquellas personas o entidades que puedan tener que adoptar decisiones o elaborar o difundir opiniones relativas a valores emitidos por la Sociedad. Se invita a todos ellos a consultar la documentación e información pública registrada la Sociedad ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.*

*Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumirán ningún tipo de responsabilidad por daños o perjuicios derivados por cualquier uso de este documento y su contenido.*