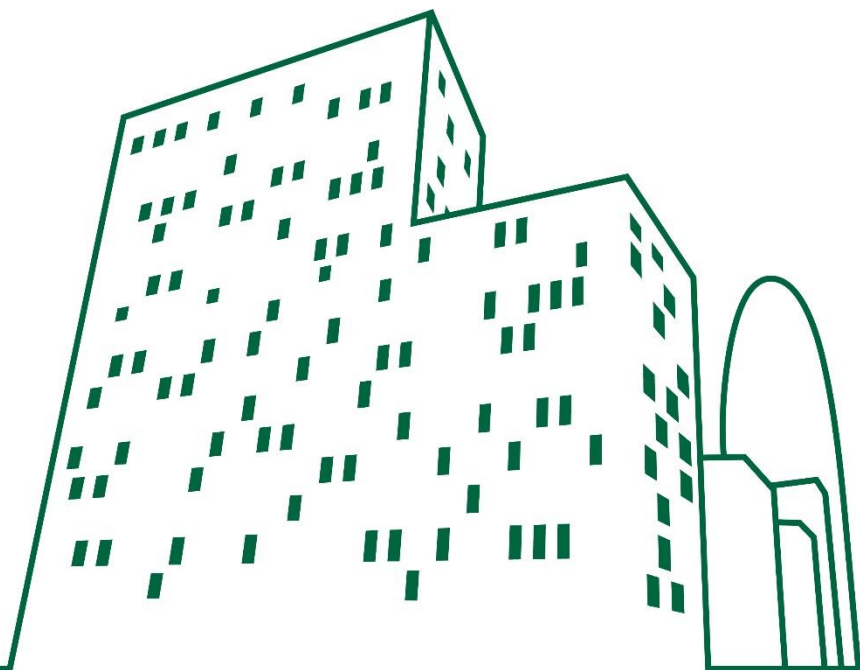




Informe de Resultados Primer Trimestre 2015



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 trimestre¹, lo que supone un incremento del 9% sobre el precio neto de adquisición de la cartera² 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 euros³, con una superficie total arrendable de 14.359 m² 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%⁴. El ratio de apalancamiento de la cartera total es del 27% a finales del trimestre.



¹ 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

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

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

⁴ 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 millones⁵ 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.

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

⁵ 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 m² 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)

ACTIVO	Al 31 de marzo de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado material	412	389
Inversiones Inmobiliarias	441.508	402.787
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	-
Instrumentos de patrimonio	6	-
Inversiones financieras a largo plazo	4.808	4.384
Derivados	125	-
Otros activos financieros	4.683	4.384
	446.734	407.560
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.050	11.767
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
Inversiones financieras a corto plazo	63	748
Otros activos financieros	63	748
Periodificaciones a corto plazo	1.385	103
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17.961	4.265
Tesorería	17.961	4.265
	37.459	16.883
	484.193	424.443

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
PATRIMONIO NETO	343.297	341.638
Fondos propios	344.097	341.638
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
Ajustes por cambios de valor	(800)	-
Operaciones de cobertura	(800)	-
	343.297	341.638
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas a largo plazo	133.990	4.825
Deudas con entidades de crédito	127.875	-
Derivados	925	-
Otros pasivos financieros	5.190	4.825
	133.990	4.825
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo	825	67.562
Deudas con entidades de crédito	825	67.545
Otros pasivos financieros	-	17
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.755	9.884
Acreedores varios	5.231	9.610
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	48	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	476	274
Periodificaciones a corto plazo	326	534
	6.906	77.980
	484.193	424.443

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

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.

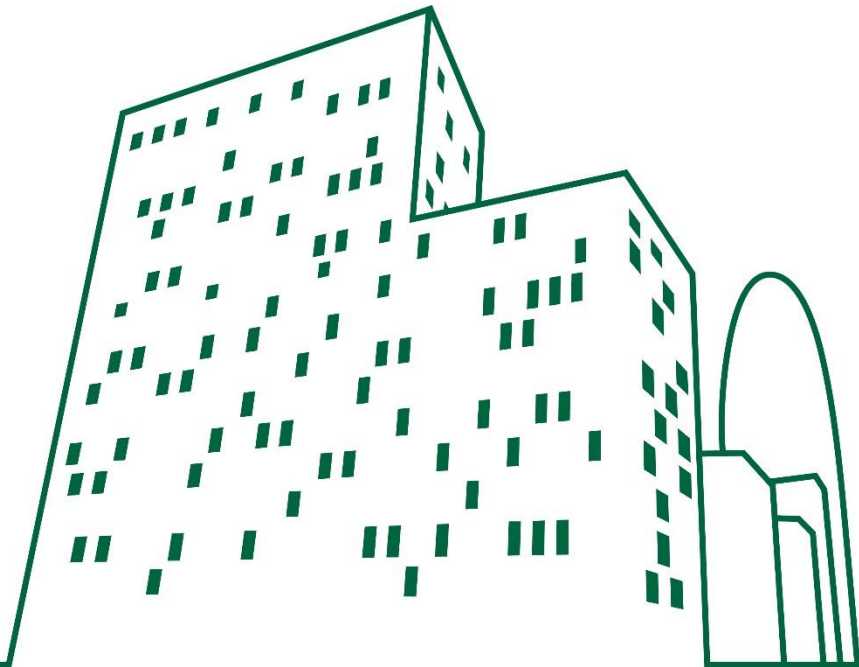
La Sociedad no asume bajo ninguna circunstancia el compromiso de actualizar o de hacer pública la revisión de las estimaciones de mercado o proyecciones que pudieran contenerse, en su caso, en el presente documento. Ni la Sociedad, ni sus asesores, ni sus representantes legales se hacen responsables 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.

Interim Report Q1 2015



Interim Report for Q1 2015

First financial quarter ends with gross rental income of EUR 7.6m, EBITDA of EUR 5.4m and net profit of EUR 2.3m

FIRST QUARTER HIGHLIGHTS

- Market value of the company's portfolio increased to EUR 496 million by end of the quarter¹, reflecting a 9% increase from the portfolio acquisition price² and 3.8% like-for-like³. This value increase has been primarily driven by the active management initiatives applied in the quarter
- Two office properties acquired in Madrid for EUR 40.5 million⁴, comprising 14,359 sqm of total lettable space and 365 underground parking spaces. Total property investment amounted EUR 465 million by the end of the quarter, including transaction costs
- Three long-term bilateral financial agreements signed for a total notional amount of EUR 133.1 million, with a weighted average duration of 11.3 years and an all-in cost of 2.48%⁵. The loan to value ratio of the total portfolio was 27% at the end of the quarter



¹ Market value determined by CBRE (RICS) at 31 March, 2015. The amount of EUR 496 million excludes property acquired during first quarter of 2015 which was subject to a condition precedent satisfied in April 2015

² Acquisition price of the property portfolio at 31 March 2015, excluding transaction costs, is EUR 455 million

³ Comparing with the same properties included in the portfolio at December 2014

⁴ Properties located at Glorieta del Mar Caribe 1, in Campo de las Naciones, and at Juan Ignacio Luca de Tena 14

⁵ Includes up-front costs, annual spread and interest hedge

Q1 2015 FINANCIAL SUMMARY

- Gross rental income was EUR 7,586 million⁶ in the quarter, with the new properties acquired during the quarter renting for only 1 day.
- Net rental income was EUR 6,580 million. The occupancy rate of the total portfolio was 85% at the end of the quarter, including the new acquisitions. 2014 like-for-like, comparing with the same properties included in the portfolio at December 2014, the occupancy level would have been 86%
- Operating income (EBITDA) was EUR 5,441 million in the quarter
- Net profit was EUR 2.3 million in the quarter, and diluted EPS was EUR 0.06
- Gross debt was EUR 129.5 million at the end of the quarter, and net debt EUR 111.5 million
- Cash flow from operating activities was EUR 7.901 million in the quarter. Cash and cash equivalents was EUR 17.961 million

Q1 2015 Financial Summary	Spanish GAAP
EUR m.	Q1 2015
Gross Rental Income (GRI)	7.586
Property Operating Expenses	(1.006)
Net Rental Income (NRI)	6.580
SG&A	(1.149)
Wages and salaries	(0.639)
Selling and administrative expenses	(0.510)
Other operating income and expenses	0.010
Operating Income (EBITDA)	5.441
D&A	(2.743)
EBIT	2.698
Net Financial Charges	(0.378)
Net Profit	2.320
EPS (EUR)⁷	0.06

⁶ Includes EUR 422,000 of non-recurrent rental income

⁷ Earnings per share

SUBSEQUENT EVENTS

- Axiare Patrimonio's Annual General Meeting 2015 is scheduled to be held on 7 May 2015, with a proposal for an increase in share capital subject to shareholders approval up to a maximum of 36,006,000 new common shares with a par value of EUR 10 and a minimum share premium of EUR 1. The main rationale of the capital increase is to obtain funds to allow the company to undertake new investment opportunities
- New long-term bilateral financial agreement for an amount of EUR 24.1 million with a 5-year term and a loan to value of approximately 52%. This brings the notional of the total funding to EUR 157.2 million and the loan to value of the total portfolio to 31%
- New property acquired in Madrid for EUR 10.5 million, comprising 10,477 sqm of lettable space and 212 underground parking destined for hotel use. This most recent acquisition brings the total property investment to EUR 477 million, including transaction costs, and the net market value of the total portfolio to EUR 508 million

AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE SHEET FOR THE PERIOD 1 JANUARY 2015 TO 31 MARCH 2015
(Thousand euros)

ASSETS	At 31 March 2015	At 31 December 2014
NON-CURRENT ASSETS		
Property, plant and equipment	412	389
Investment property	441.508	402.787
Long-term investments:	6	-
Other financial assets	6	-
Long-term financial investments:	4.808	4.384
Derivatives	125	-
Other financial investments	4.683	4.384
	446.734	407.560
CURRENT ASSETS		
Trade and other receivables	18.050	11.767
Trade receivables for sales and services	758	665
Sundry accounts receivable	14.123	8.065
Other receivables from public institutions	3.169	3.037
Short-term investments	63	748
Other financial assets	63	748
Current prepayments and accrued income	1.385	103
Cash and cash equivalents	17.961	4.265
Cash	17.961	4.265
	37.459	16.883
	484.193	424.443

AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
**BALANCE SHEET FOR THE PERIOD 1 JANUARY 2015 TO 31 MARCH 2015
(Thousand euros)**

EQUITY AND LIABILITIES	At 31 March 2015	At 31 December 2014
EQUITY AND LIABILITIES	343.297	341.638
EQUITY	344.097	341.638
Shareholders' funds	360.060	360.060
Capital	(19.382)	(19.429)
Reserves	(914)	(1.006)
Other reserves	2.013	
Profit (loss) for the year	2.320	2.013
Adjustments for change in valuation	(800)	-
Hedge operations	(800)	-
	343.297	341.638
NON-CURRENT LIABILITIES		
Long-term debts	133.990	4.825
Bank Loans	127.875	-
Derivatives	925	-
Other financial liabilities	5.190	4.825
	133.990	4.825
CURRENT LIABILITIES		
Short-term debts:	825	67.562
Bank Loans	825	67.545
Other financial liabilities	-	17
Trade and other payables	5.755	9.884
Sundry payables	5.231	9.610
Personnel (outstanding remunerations)	48	-
Other debts with Public Administration	476	274
Short-term deferred charges	326	534
	6.906	77.980
	484.193	424.443

AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INCOME STATEMENT FOR THE PERIOD 1 JANUARY 2015 TO 31 MARCH 2015
(Thousand euros)

	From the period from 1 January 2015 to 31 March 2015	From the period 19 March 2014 to 31 March 2014
<u>CONTINUED OPERATIONS</u>		
Revenue	8.873	-
Rendering of services	8.873	-
Staff costs	(639)	-
Wages, salaries and similar remunerations	(590)	-
Staff welfare charges	(49)	-
Other operating expenses	(2.803)	-
External services	(2.263)	-
Taxes	(540)	-
Investment properties amortization	(2.743)	-
Other profit (loss)	10	-
OPERATING PROFIT/(LOSS)	2.698	-
Financial income	74	-
Financial expenses	(452)	-
FINANCIAL PROFIT/(LOSS)	(378)	-
PROFIT/(LOSS) BEFORE TAX	2.320	-
Corporate income tax	-	-
PROFIT/(LOSS) FOR YEAR FROM CONTINUING OPERATIONS	2.320	-
EARNINGS PER SHARE		
Basic earnings per share (euros)	0,065	-
Diluted earnings per share (euros)	0,065	-

DISCLAIMER. RISKS AND FORWARD-LOOKING STATEMENTS

This document has been prepared by Axia Real Estate Socimi, S.A. (the "Company") for information purposes only and it is not a regulated information or information which has been subject to prior registration or control by the Spanish Securities Market Commission. This document neither is a prospectus nor implies a bid or recommendation for investment.

This document includes summarized audited and non-audited information. The financial and operational information, as well as the data on the acquisitions which have been carried out, included in the presentation, correspond to the internal recordings and accounting of the Company. Such information may have been subject to audit, limited review or any other control by an auditor or an independent third party. Therefore, this information may be modified or amended in the future.

The information contained herein has been obtained from sources that Axiare Patrimonio considers reliable, but Axiare Patrimonio does not represent or warrant that the information is complete or accurate, in particular with respect to data provided by third parties.

Neither the Company nor its legal advisors and representatives assure the completeness, impartiality or accuracy of the information or opinions included herein. In addition, they do not assume responsibilities of any kind, whether for misconduct or negligence, with regard to damages or loss that may derive from the use of this document or its contents. The internal analysis have not been subject to independent verification. This document may include forward-looking representations or statements on purposes, expectations or forecasts of the Company or its management up to the date of release of this document. Said forward-looking representations and statements or forecasts are mere value judgments of the Company and do not imply undertakings of future performance. Additionally, they are subject to risks, uncertainties and other factors, which were unknown or not taken into account by the time this document was produced and released and which may cause such actual results, performance or achievements, to be materially different from those expressed or implied by these forward-looking statements.

Under no circumstances the Company undertakes to update or release the review of the information included herein or provide additional information. Neither the Company nor any of its legal advisors or representatives assume any kind of responsibility for any possible deviations that may suffer the forward-looking estimates, forecasts or projections used herein.

This document discloses neither all risks nor other material issues regarding the investment on the shares of the Company. The information included in this presentation is subject to, and should be understood together with, all publicly available information. Any person acquiring shares of the Company shall do so on their own risk and judgment over the merits and suitability of the shares of the Company, after having received professional advisory or of any other kind that may be needed or appropriate but not only on the grounds of this presentation. By delivering this presentation, the Company is not providing any advisory, purchase or sale recommendation, or any other instrument of negotiation over the shares or any other securities or financial instrument of the Company. This document does not constitute an offer, bid or invitation to acquire or subscribe shares, in accordance with the provisions of article 30.bis of Law 24/1998, of July 28th, on the Securities Market, and/or the Royal Decree 1310/2005, of November 4th and their implementing regulations. Furthermore, this document does not imply any purchase or sale bid or offer for the exchange of securities or a request for the vote or authorization in any other jurisdiction. The delivery of this document within other jurisdictions may be forbidden.

Consequently, recipients of this document or those persons receiving a copy thereof shall become responsible for being aware of, and comply with, such restrictions.

By accepting this document you are accepting the foregoing restrictions and warnings.

All the foregoing shall be taking into account with regard to those persons or entities which have to take decisions or issue opinions relating to the securities issued by the Company. All such persons or entities are invited to consult all public documents and information of the Company registered within the Spanish Securities Market Commission.

Neither the Company nor any of its advisors or representatives assumes any kind of responsibility for any damages or losses derived from any use of this document or its contents.