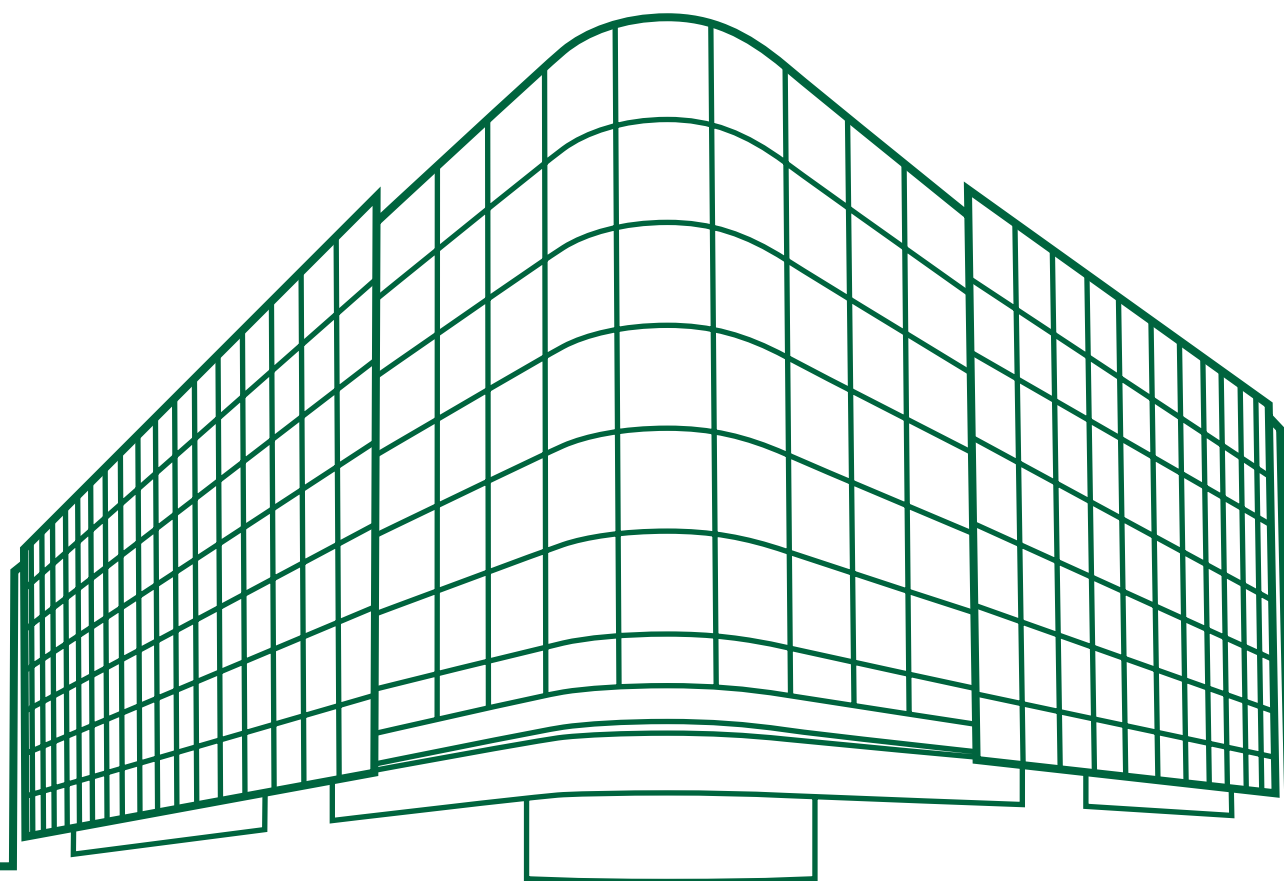


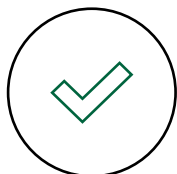
# INFORME DEL TERCER TRIMESTRE 2015



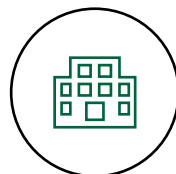
# HECHOS RELEVANTES DEL TERCER TRIMESTRE



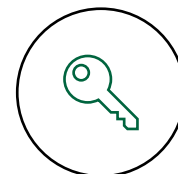
Axiare Patrimonio registra unos ingresos totales en los nueve primeros meses del ejercicio 2015 de 29,9 millones de euros (24,9 millones de euros corresponden a ingresos de rentas), un EBITDA recurrente de 17,7 millones de euros, un EBITDA consolidado de 39,3 millones de euros. El beneficio neto alcanzó EUR 37,2 millones de euros y se generó un flujo de efectivo de las actividades operativas de 22,6 millones de euros. A 30 de septiembre la deuda neta ascendía a 30,1 millones de euros.



Dos acuerdos bilaterales de financiación a largo plazo firmados por un importe total de 72,4 millones de euros, elevando el importe total de acuerdos de préstamo a 293 millones de euros y el ratio de apalancamiento del total de la cartera al 36%. La duración media ponderada de la deuda total contraída es de 10 años, y el coste total (incluyendo gastos de apertura, diferencial anual y cobertura de intereses) del 2% hasta el 2017 y el 2,4 % a partir de dicho año.



Propiedades adquiridas en Madrid y Cataluña en el tercer trimestre por un importe de 170 millones de euros, en línea con la estrategia de inversión de la empresa, que incluyen 42.947 m<sup>2</sup> de oficinas, 42.253 m<sup>2</sup> de espacio logístico y 21.111 m<sup>2</sup> de almacenes minoristas.



Intensa actividad de arrendamiento que incluye un total de 63.400 m<sup>2</sup>, firmada durante los primeros nueve meses de 2015, de los cuales 33.103 m<sup>2</sup> corresponden a nuevos arrendamientos y 30.297 m<sup>2</sup> a renovaciones con inquilinos ya existentes. La captación neta durante el período ha sido positiva en todas los segmentos (oficinas, logístico, otros).

## El tercer trimestre concluye con unos ingresos de 29,9 M€ y un beneficio neto de 37,2 M€



# RESUMEN FINANCIERO

- Durante los primeros nueve meses del año, los ingresos de rentas brutos recurrentes ascendieron a 24,871 millones de euros. En el trimestre, los ingresos de rentas brutos recurrentes aumentaron un 10% inter-trimestral hasta los 9,256 millones de euros, a pesar de cerrar +70% de las operaciones del trimestre al final de septiembre. Este aumento se debió principalmente a los ingresos de rentas de activos adquiridos en el trimestre anterior.
- Los ingresos de rentas netos recurrentes durante los primeros nueve meses del año ascendieron a 21,226 millones de euros. En el trimestre, los ingresos de rentas netos recurrentes aumentaron un 11% inter-trimestral hasta los 7,910 millones de euros, con un margen neto de ingresos de rentas que mejora en 76 puntos básicos hasta el 85,5%.
- Durante los primeros nueve meses de 2015, los ingresos de explotación recurrentes (EBITDA) alcanzaron los 17,726 millones de euros y los ingresos de explotación (EBITDA) declarados (ajustados por la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias y otros ingresos y partidas de gastos no recurrentes) los 39,331 millones de euros. Los ingresos de explotación recurrentes (EBITDA) aumentaron un 12% inter-trimestral hasta los 6,727 millones de euros debido al crecimiento de los ingresos de rentas.
- Los gastos financieros hasta el 30 de septiembre de 2015 ascendieron a 2,1 millones de euros. En el trimestre, ascendieron a 0,815 millones de euros, disminuyendo un 11% de forma secuencial debido a que los ingresos financieros aumentaron más que los gastos financieros.
- Durante los primeros nueve meses de 2015 el beneficio neto alcanzó 37,2 millones de euros, o 0,73 euros por acción. En el trimestre, el beneficio neto recurrente ha aumentado un 16% inter-trimestral hasta los 5,899 millones de euros, debido al aumento de los ingresos de rentas y a la disminución de los gastos financieros. El beneficio neto recurrente por acción fue de 0,08 euros en el trimestre, reflejando una disminución secuencial del 29% debido al impacto de las nuevas acciones emitidas tras el aumento de capital en junio de 2015.
- El flujo de efectivo de las actividades operativas ha sido de 22,6 millones de euros durante los primeros nueve meses de 2015.

(1) Valor de mercado determinado por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2015.

## 3T 2015 Cuentas de Pérdidas y Ganancias (NIIF)

(M. € salvo indicación)

	3T 2015	2T 2015	Cambio %	9 meses 2015
Ingresos por rentas brutas, recurrentes	9,256	8,451	10%	24,871
Gastos de explotación de propiedades	(1,346)	(1,293)	4%	(3,644)
Ingresos por rentas netas, recurrentes	7,910	7,158	11%	21,226
Gastos de Estructura	(1,183)	(1,169)	1%	(3,501)
pagas, salarios y remuneraciones similares	(0,729)	(0,697)	5%	(2,065)
otros gastos de ventas y administrativos	(0,454)	(0,472)	-4%	(1,436)
Ingresos de explotación (EBITDA), recurrentes	6,727	5,989	12%	17,726
Amortización y provisiones	(0,013)	-	-	(0,013)
EBIT recurrente	6,714	5,989	12%	17,713
Gastos financieros netos	(0,815)	(0,913)	-11%	(2,107)
Impuestos	-	-	-	-
<b>Beneficio neto, recurrente</b>	<b>5,899</b>	<b>5,076</b>	<b>16%</b>	<b>15,606</b>
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias		14,968	-100%	27,643
Otros ingresos y gastos	(0,001)	(6,470)	-100%	(6,038)
<b>Beneficios neto, declarado</b>	<b>5,898</b>	<b>13,574</b>	<b>-57%</b>	<b>37,211</b>
Beneficio neto por acción, recurrente (EUR)	0,08	0,12	-29%	0,31
Beneficio neto por acción, declarado (EUR)	0,08	0,31	-73%	0,73

- A 30 de septiembre de 2015 la deuda neta de la empresa ascendía a 30,1 millones de euros con un ratio de apalancamiento de la cartera del 36%.
- El valor de la cartera de Axiare Patrimonio al final del periodo ha sido de 773,4 millones de euros, sobre la base del valor de mercado calculado por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2015, y del precio neto de los activos adquiridos con posterioridad a esa fecha.
- La deuda bruta ha aumentado hasta los 281,2 millones de euros al final del trimestre, debido a que la empresa ha llevado a cabo una intensa actividad de financiación durante el periodo.

**3T 2015 Balance Consolidado**

	(M. €)			
	3T 2015	2T 2015	1T 2015	4T 2014
Valor de mercado activos inmobiliarios	<b>773,400</b>	633,060	507,950	439,025
Deuda financiera	<b>(281,178)</b>	(215,799)	(129,500)	(67,545)
Efectivo y otros equivalentes	<b>311,306</b>	388,257	17,961	4,265
Deuda financiera neta	<b>30,128</b>	172,458	(111,539)	(63,280)
<b>Nivel de apalancamiento, LTV (%)</b>	<b>36%</b>	31%	27%	16%

## VALOR NETO DE LOS ACTIVOS SEGÚN LAS RECOMENDACIONES EPRA (EPRA NAV)

El EPRA NAV de Axiare Patrimonio ha sido de 784,546 millones de euros a 30 septiembre de 2015, lo que equivale a 10,94 euros por acción. Al no contar con valoración externa independiente este trimestre, el aumento secuencial del valor bruto de los activos solo refleja el precio neto de los activos adquiridos durante el tercer trimestre. La disminución del efectivo de caja y equivalentes se debe a las inversiones realizadas durante el periodo.

**EPRA NAV 3T 2015**

	(M. €)				
VALOR NETO DE LOS ACTIVOS (NAV)	IPO	31/12/2014	31/03/2015	30/06/2015	30/09/2015
Valor de mercado activos		439,025	507,950	633,060	<b>773,400</b>
Deuda financiera neta		(63,280)	(111,539)	172,458	<b>30,128</b>
Otros Ajustes	340,631	(17,269)	(20,078)	(23,828)	<b>(18,982)</b>
EPRA NAV	340,631	358,476	376,333	781,690	<b>784,546</b>
<b>EPRA NAV por acción (€)</b>	<b>9,46</b>	<b>9,96</b>	<b>10,45</b>	<b>10,90</b>	<b>10,94</b>

## RESULTADOS DE LAS LÍNEAS DE NEGOCIO

- Axiare Patrimonio concluyó el periodo con un nivel de ocupación total del 83%, incluyendo los activos adquiridos en el trimestre. En lo que respecta a datos comparables, las propiedades en el balance de la compañía a finales de 2014 han mantenido un nivel de ocupación estable respecto al trimestre anterior 2T del 93%.
- Incluidas las nuevas adquisiciones, la rentabilidad bruta de la cartera ha sido del 6,2 % a fecha del balance al final del trimestre. El promedio ponderado de la duración de los contratos de alquiler de la cartera (WAULT) ha sido de 2,4 años al final del periodo, proporcionando la oportunidad de capturar el crecimiento de rentas futuras en el mercado.

### PRINCIPALES RATIOS DE LA CARTERA 3T 2015

	(M. € salvo indicación)				
	Nivel Ocupación	Rent. Bruta <sup>1</sup> 3T 2015	EPRA <sup>2</sup> Net Yield	EPRA <sup>2</sup> Topped-Up	WAULT años
Oficinas	77%	5,0%	4,3%	4,3%	1,4
Logística	83%	9,2%	7,7%	7,7%	2,4
Otros	97%	10,5%	8,3%	8,9%	5,2
<b>CARTERA</b>	<b>83%</b>	<b>6,2%</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,6%</b>	<b>2,4</b>

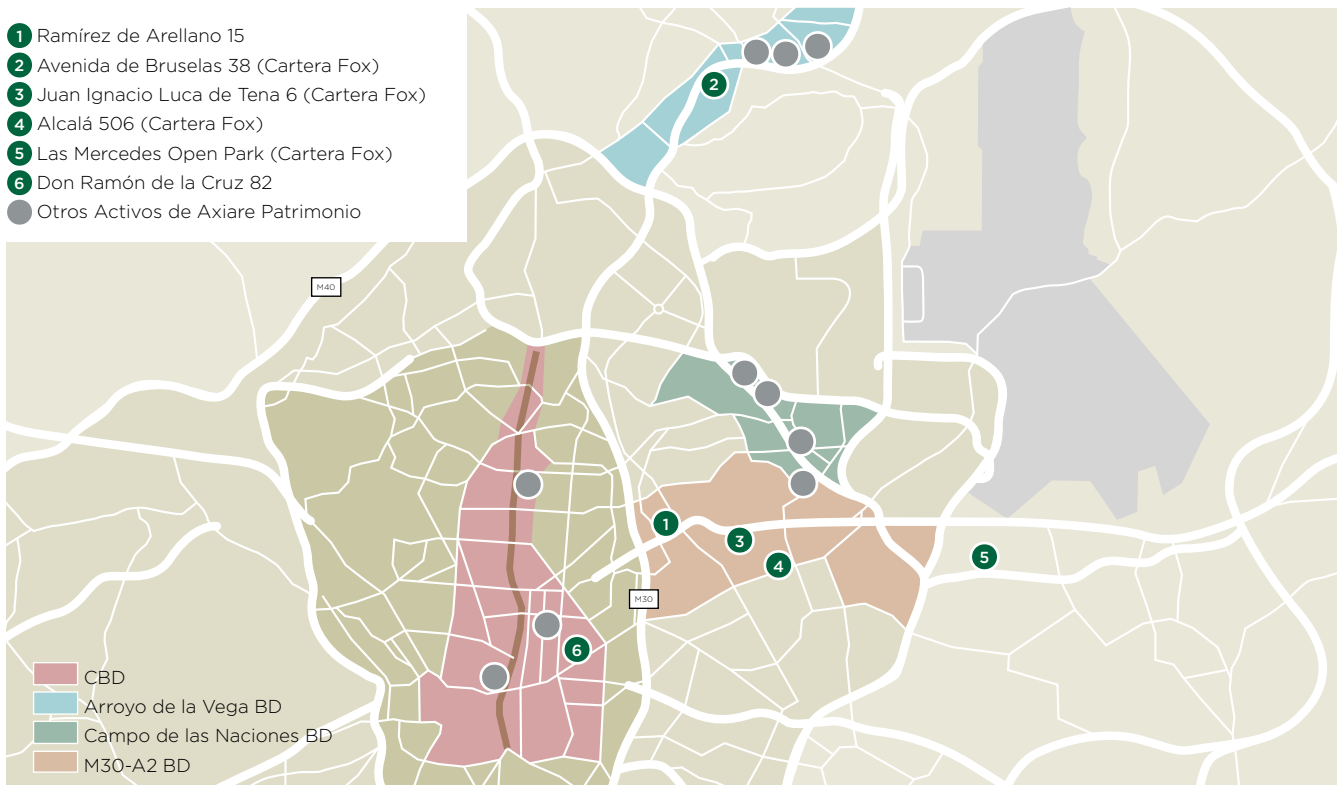
- (1) Rendimiento bruto basado en las rentas pasantes a fecha de balance, dividido por el coste total del activo incluyendo costes de adquisición.  
 (2) EPRA Net Yield calculado como ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, dividido por el valor de mercado del activo determinado por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2015. EPRA Topped-Up net yield ajusta por carencias y otros incentivos al arrendatario.



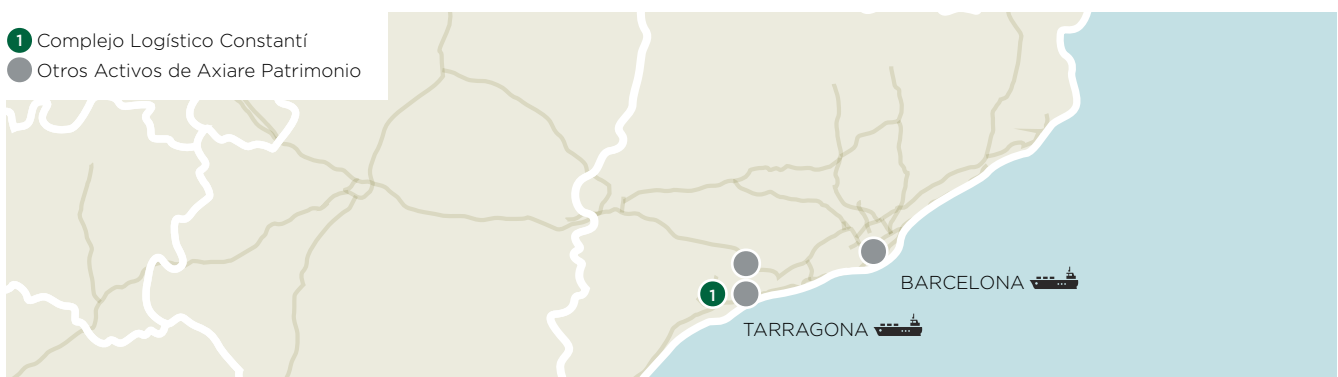
# ACTIVIDAD DE INVERSIÓN

Axiare Patrimonio cerró cuatro operaciones importantes en el tercer trimestre de 2015: un complejo logístico en Constantí, Tarragona; un edificio de oficinas en Ramírez de Arellano 15, en el mercado de oficinas de la A-2/M-30; la cartera Fox, que incluye 3 edificios de oficinas y un parque de medianas comerciales en Madrid; y Don Ramón de la Cruz 82, un edificio de oficinas situado en el barrio de Salamanca, en Madrid. En total, Axiare Patrimonio ha adquirido activos por un precio total de 170 millones de euros en el tercer trimestre, que incluyen 42.947 m<sup>2</sup> de oficinas, 42.253 m<sup>2</sup> de espacio logístico y 21.111 m<sup>2</sup> de almacenes minoristas.

## LOCALIZACIÓN DE LAS OPERACIONES EN MADRID



## LOCALIZACIÓN DE LAS OPERACIONES EN CATALUÑA



## COMPLEJO LOGÍSTICO CONSTANTÍ<sup>2</sup>

Incluye 2 almacenes logísticos en Constantí Industrial Park, Tarragona. Constantí está situado al sur de Barcelona, camino de Valencia, Zaragoza y Madrid. Los almacenes se encuentran entre la AP-2 y la AP-7, a 7 km del aeropuerto de Reus, a 20 km de Tarragona y 100 km al sur de Barcelona.

El plan, desarrollado en 2008, tiene una superficie bruta total alquilable de 42.253 m<sup>2</sup> y 38 muelles de carga. El espacio logístico tiene una altura libre de 11,85 metros. El complejo fue adquirido 100 % desocupado.

Axiare Patrimonio adquirió las unidades en una adquisición fuera del mercado por 13,5 millones de euros, lo que representa un precio de 320 €/m<sup>2</sup>.

(2) Adquisición completamente cerrada y desembolsada el 8 de octubre de 2015.



## RAMÍREZ DE ARELLANO 15

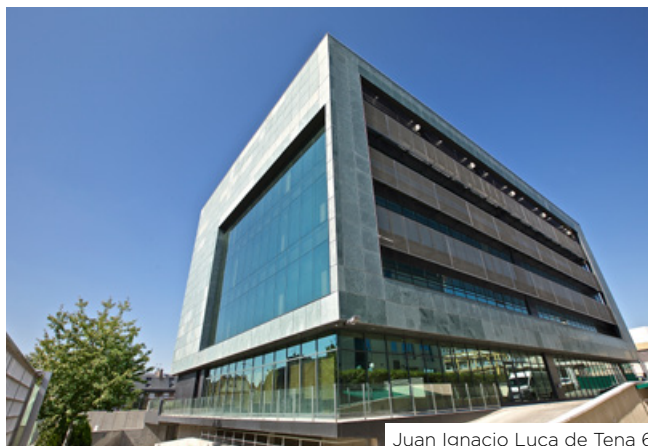
Adquirido en agosto, ubicado en la zona de oficinas A-2/M-30 de Madrid, a menos de 200 m de la autovía A-2.

El edificio de oficinas de seis pisos cuenta con una Superficie Bruta Alquilable (SBA) de 7.053 m<sup>2</sup> y 112 plazas de aparcamiento subterráneas. La propiedad ha sido objeto de una remodelación menor en 2015 y Axiare Patrimonio pretende seguir invirtiendo en la construcción durante los próximos seis meses renovando el sistema de aire acondicionado y zonas comunes. El edificio está separado de otros y posee excelentes niveles de luz natural. Proporciona superficies de aproximadamente 1.000 m<sup>2</sup>, divisibles en dos módulos de aprox. 500 m<sup>2</sup>.

El activo fue adquirido fuera de mercado, con un 30% de ocupación, por 16,5 millones de euros, lo que representa un precio de 2.339 €/m<sup>2</sup>.



Avenida de Bruselas 38



Juan Ignacio Luca de Tena 6



Alcalá 506



Las Mercedes Open Park

## CARTERA FOX

Fue una transacción fuera de mercado que consta de 3 edificios de oficinas ubicados en el noreste del distrito financiero de Madrid (CBD, siglas en inglés) y un parque de medianas comerciales ubicado junto al centro comercial Plenilunio. Los activos de oficinas ofrecen una oportunidad para poner en práctica una estrategia para añadir valor a través de arrendamientos, reorientación de arrendamientos y mejoras específicas de construcción. El parque comercial, Las Mercedes Open Park, es un nuevo complejo, solo de tres inquilinos, con arrendamientos a largo plazo firmados recientemente.

Los activos de oficinas de la Cartera Fox (Avenida de Bruselas 38, Juan Ignacio Luca de Tena 6 and Alcalá 506) se compraron por 49 millones de euros y comprenden un total de 25.712 m<sup>2</sup> y 752 plazas de aparcamiento a un precio medio de 1.905 €/m<sup>2</sup>.

Los activos cuentan con múltiples inquilinos, un WAULT de 1,8 años, un nivel de renta 35% por debajo de las rentas actuales de mercado, y una ocupación media del 65%.

El complejo comercial, Las Mercedes Open Park, está ubicado al este de Madrid, en la unión entre las autovías A-2 y M-14, cerca del Centro comercial Plenilunio, uno de los más importantes y grandes de Madrid. El complejo es nuevo, con una remodelación completa en 2015 e incluye 21.111 m<sup>2</sup> de espacio comercial y 540 plazas de aparcamiento.

El activo, completamente ocupado a Bauhaus, Aldi y Mevasa tiene un WAULT de 9,2 años, fue adquirido por 39 millones de euros a un precio de 1.800 €/m<sup>2</sup> con una opción de incremento de la renta por ventas dentro del contrato con Bauhaus.



## DON RAMÓN DE LA CRUZ 82

Adquirido a Telefónica; ubicado en el barrio de Salamanca de Madrid, que forma parte de la cartera de oficinas que la compañía tiene en Madrid.

El edificio de cinco plantas es una antigua central telefónica que se ha convertido en oficinas. Cuenta con una superficie bruta alquilable de 10.182 m<sup>2</sup> y 91 plazas de aparcamiento subterráneas. La construcción posee excelentes alturas y plantas de 1.950 m<sup>2</sup>, distribuidas en torno a un atrio central, que proporciona luz natural al espacio de

oficinas. Se planea una remodelación ligera, para proporcionar espacio de oficinas de alta calidad con aparcamiento subterráneo.

Se beneficia de una ubicación en el centro de la ciudad, con excelentes comodidades y conexiones de transporte público.

El activo fue adquirido por 32,75 millones de euros, lo que representa un precio de 3.533 €/m<sup>2</sup>.

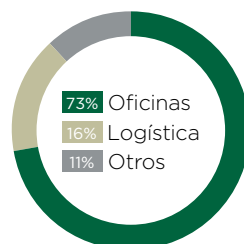


En conjunto se han invertido 335 millones de euros en los primeros nueve meses de 2015, en los lugares más consolidados en Madrid y Cataluña, en línea con la estrategia de la compañía.

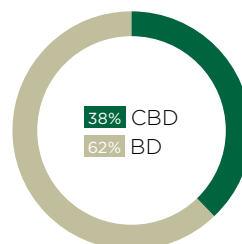


La cartera actual de Axiare Patrimonio tiene un valor bruto de activos (GAV, siglas en inglés) de 803 millones<sup>3</sup> de euros compuesto en un 73% por oficinas, un 16% por logística y un 11% por otros bienes raíces comerciales. Aproximadamente el 40% de la cartera de oficinas de Axiare Patrimonio se encuentra en los centros de negocios de Barcelona y Madrid (CBD).

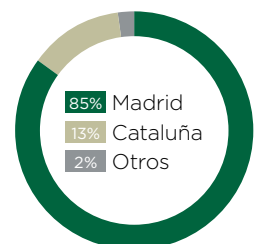
**GAV POR CLASE DE ACTIVO**



**GAV POR UBICACIÓN**



**GAV POR REGIÓN**

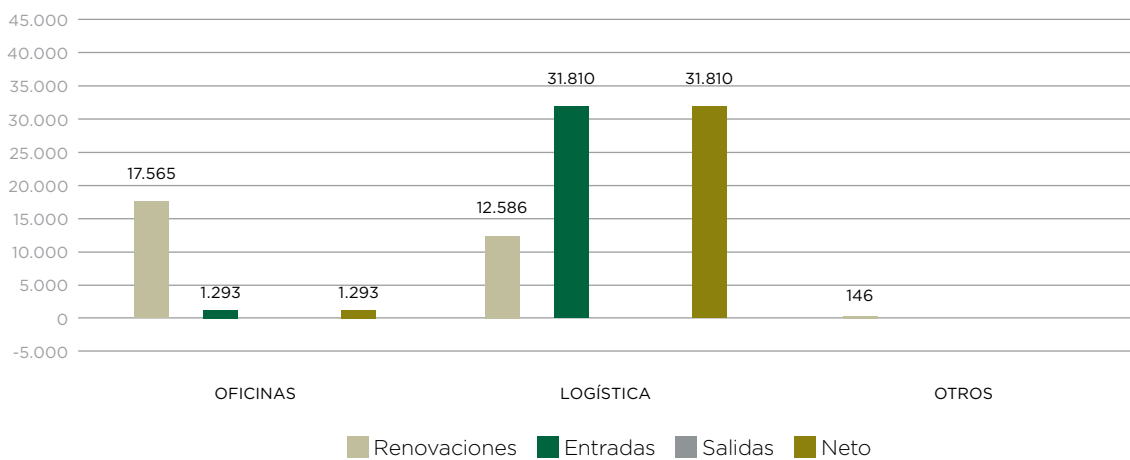


(3) Valor bruto de los activos basado sobre el valor de mercado determinado por el CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2015 y sobre el precio de adquisición neta de los activos adquiridos en H2 2015.

# ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

Durante los primeros nueve meses de 2015 se han firmado un total de 63.400 m<sup>2</sup>, de los cuales 33.103 m<sup>2</sup> corresponden a nuevos contratos de arrendamiento y 30.297 m<sup>2</sup> a renovaciones con inquilinos existentes. La contratación neta ha sido positiva en todas las categorías de activos.

La actividad de arrendamiento de Axiare Patrimonio por líneas de negocio ha sido la siguiente:



## OFICINAS

El volumen contratado asciende a 18.858 m<sup>2</sup> de espacio de oficinas durante los primeros nueve meses de 2015, de los cuales 17.565 m<sup>2</sup> corresponden a renovaciones de contratos de arrendamiento existentes y 1.293 m<sup>2</sup> a nuevos contratos de arrendamiento. No se han producido salidas de inquilinos en la cartera de oficinas de Axiare Patrimonio en 2015. La contratación neta durante el período, por tanto, ha sido de 1.293 m<sup>2</sup>. Se han firmado renovaciones de arrendamiento en Francisca Delgado 11, Fernando el Santo 15, Cristalia 5 y 6, Alcalá 506 y Diagonal 197.

Cabe destacar la renegociación con Selbytell en Diagonal 197 de 6.531 m<sup>2</sup>, además de un nuevo contrato de arrendamiento adicional en el espacio vacío restante, con lo que el edificio tiene un 100% de ocupación.

## LOGÍSTICA

El volumen contratado asciende a 44.396 m<sup>2</sup> de logística durante los primeros nueve meses, de los cuales 12.586 m<sup>2</sup> corresponden a renovaciones de contratos de arrendamiento existentes y 31.810 m<sup>2</sup> a nuevos contratos de arrendamiento. No se han producido salidas de inquilinos en la cartera de logística de Axiare Patrimonio en 2015 durante el período, con lo que la contratación neta durante el período ha sido de 31.810 m<sup>2</sup>. Se han firmado nuevos contratos de arrendamiento en Valls y Guadalix.

Cabe destacar los nuevos contratos de arrendamiento firmados en Valls con Kellogg's por la totalidad de 26.026 m<sup>2</sup> y la renegociación del contrato de arrendamiento firmado en Cabanillas del Campo con Cronodis por 12.586 m<sup>2</sup>.

## OTROS

Este segmento ha registrado una actividad menor de arrendamiento, principalmente debido a que tres de los cuatro activos están completamente ocupados. En Planetocio ha registrado una renegociación con un inquilino por 146 m<sup>2</sup>.

# ACTIVIDAD FINANCIERA

Se han firmado dos acuerdos bilaterales de financiación por un importe total de 72,35 millones de euros durante el tercer trimestre de 2015:

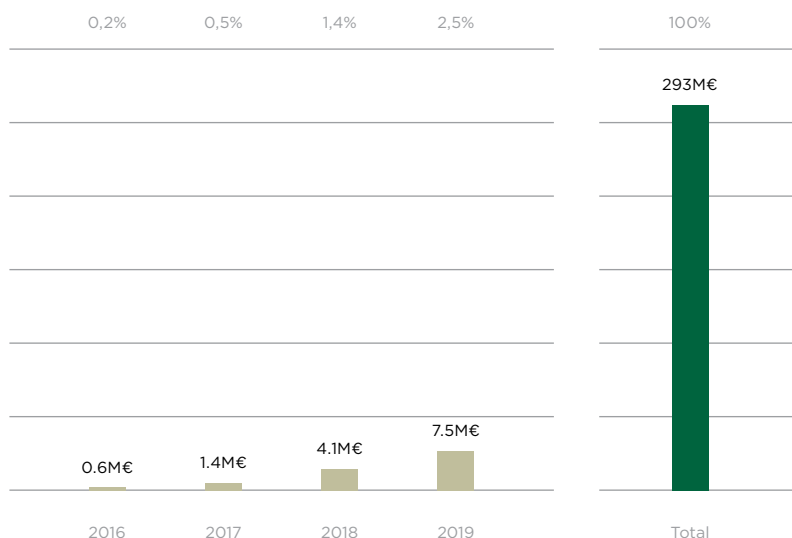
- Acuerdo bilateral de financiación firmado con el Banco Santander por un importe de 42,35 millones de euros con un plazo de 7 años y un ratio de apalancamiento (LTV, siglas en inglés) de aprox. el 57%. Las propiedades financiadas incluyen un edificio de oficinas en Campo de las Naciones (Edificio Tucumán) y 10.780 m<sup>2</sup> de oficinas más 85 plazas de aparcamiento que la compañía posee en el edificio Velázquez (CDB). Ambos activos se encuentran en Madrid.
- Acuerdo bilateral de financiación firmado con CaixaBank, S.A. por un importe de 30 millones de euros con un plazo de 15 años y un ratio de apalancamiento (LTV) de aprox. el 50%. Las propiedades financiadas pertenecen a la cartera de oficinas de la Sociedad en Madrid: un edificio de oficinas singular puntero situado en Fernando el Santo (CDB), que comprende 3.254 m<sup>2</sup> de SBA y 42 plazas de aparcamiento; y un edificio

de oficinas de Clase A con sede en Francisca Delgado (zona de Arroyo de la Vega) con una SBA de 17.267 m<sup>2</sup> y 395 plazas de aparcamiento.

Hasta la fecha, Axiare Patrimonio ha conseguido con éxito financiación por un importe total de 293 millones de euros principalmente a través de acuerdos bilaterales con diversas instituciones bancarias, con términos financieros muy atractivos y estructuras flexibles:

- 8 acuerdos suscritos con vencimientos que oscilan entre los 5 y 15 años, y 10 años de vencimiento de media ponderada para la cartera.
- 95% de estructura *bullet*, con sólo un 5% de la deuda total pendiente a amortizar en los próximos 5 años.
- 2,0% del coste financiero total (incluyendo el coste de apertura, diferencial y cobertura) en 2015 y 2016 y un 2,4% del coste financiero total a partir de 2017 en adelante.
- 36% de ratio de apalancamiento (LTV) de la cartera, y un 55% de LTV medio en las propiedades financiadas.

## PERFIL DE VENCIMIENTO DE LA DEUDA



## ACTIVIDAD FINANCIERA

	Activo	(M. €)	Vencimiento	LTC
H1	Av Vega (AVD)	28,6	2029	55%
	Rivas (RVM)	9,35	2029	55%
	Dos Hermanas (DHS)	5,18	2029	55%
	Diagonal (DGL)	29,15	2029	55%
	Cristalia 2&3 (C23)	29,15	2022	55%
	Bauhaus (LGV)	14,85	2022	55%
	Cabanillas (CBN)	6	2022	51%
	Luca de Tena (JLT)	9,35	2028	55%
	Ribera Del Loira (RBL)	24,1	2020	51%
	Guadalix (GLX)	3,56	2022	79%
	Valls (VLS)	4,62	2022	100%
	Miralcampo (AZQ)	8,44	2022	58%
	Camarma (CMM)	17,55	2022	68%
H2	Cabanillas (CBN)	3,12	2022	63%
	Tucumán (TUC)	12,93	2022	55%
	Velazquez (VLZ)	29,42	2022	58%
	Cristalia 5&6 (C56)	27,5	2022	56%
	F. Delgado (FRD)	18	2030	63%
	F. Santo (FES)	12	2030	73%

### COSTE FINANCIERO TOTAL

+2,0%

+2.4% de 2017  
en adelante

### TOTAL DEUDA

293m

en 8 meses

### LTV CARTERA

+36,3%

+50% en propiedades  
financiadas



## CARTERA PATRIMONIAL Y ESTRUCTURA DE CAPITAL

(M. € salvo indicación)

Nº	ACTIVO	Fecha adquisición	SBA (m <sup>2</sup> )	Plazas aparcamiento	Precio neto adquisición	Precio bruto adquisición	30.06.2015 Valor mercado <sup>1</sup>	Estructura Capital		
								Equity	Deuda	LTV
1	F. Delgado	28.jul.14	17.267	395	28,750	29,274	38,000	11,274	18,000	47%
2	F. Santo	24.sep.14	3.254	42	16,500	16,810	21,000	4,810	12,000	57%
3	Av Vega	24.sep.14	22.578	449	52,000	52,926	56,000	24,326	28,600	51%
4	M. Falla	-	6.244	39	31,000	31,431	35,800	31,431	0,000	0%
5	Diagonal	4.dic.14	15.351	251	53,000	54,431	55,900	25,281	29,150	52%
6	Rib. Loira	4.dic.14	12.822	370	47,000	48,128	47,500	24,028	24,100	51%
7	Cristalia 2&3	4.dic.14	17.338	391	53,000	54,272	58,150	25,122	29,150	50%
8	Tucuman	30.mar.15	6.327	170	23,500	23,906	24,000	10,980	12,926	54%
9	Luca de Tena 14	30.mar.15	8.032	195	17,000	17,303	17,400	7,953	9,350	54%
10	Cristalia 5&6	22.may.15	17.587	381	49,000	50,199	55,000	22,699	27,500	50%
11	Velazquez	15.jun.15	14.979	122	75,000	86,595	76,100	76,100	29,424	39%
12	R.Arellano	21.jul.15	7.053	112	16,500	16,849	16,500	16,500	0,000	0%
13	Av Bruselas	23.sep.15	14.472	369	27,500	28,082	27,500	27,500	0,000	0%
14	Alcalá	23.sep.15	6.590	198	12,000	12,254	12,000	12,000	0,000	0%
15	Luca de Tena 6	23.sep.15	4.575	201	9,500	9,701	9,500	9,500	0,000	0%
16	D.Ramón Cruz	8.oct.15	9.271	91	32,750	33,659	32,750	32,750	0,000	0%
<b>OFICINAS</b>			<b>183.739</b>	<b>3.776</b>	<b>544,000</b>	<b>565,820</b>	<b>583,100</b>	<b>362,254</b>	<b>220,200</b>	<b>38%</b>
17	Cabanillas	29.jul.14	37.879	0	16,681	17,214	18,800	8,091	9,123	49%
18	Miralcampo	30.jul.14	35.781	0	14,485	14,849	15,600	6,409	8,440	54%
19	Dos Hermanas	30.jul.14	42.466	0	9,420	9,658	13,000	4,477	5,181	40%
20	Rivas	24.sep.14	35.248	0	17,000	17,316	18,700	7,966	9,350	50%
21	Valls	9.oct.14	26.026	0	4,500	4,591	7,100	0,000	4,624	65%
22	Guadalix	9.oct.14	14.945	0	4,500	4,603	7,400	1,040	3,563	48%
23	Camarma	9.oct.14	70.296	0	26,000	26,595	31,100	9,045	17,550	56%
24	Constantí	30.jul.15	42.253	0	13,500	14,069	13,500	13,500	0,000	0%
<b>LOGÍSTICA</b>			<b>304.894</b>	<b>0</b>	<b>106,086</b>	<b>108,895</b>	<b>125,200</b>	<b>50,528</b>	<b>57,831</b>	<b>46%</b>
25	Planetocio	24.sep.14	17.902	858	14,000	14,273	15,600	14,273	0,000	0%
26	Bauhaus	4.dic.14	12.413	352	27,000	27,729	28,100	12,879	14,850	53%
27	Hotel	24.abr.15	10.447	212	10,500	12,195	11,810	12,195	0,000	0%
28	Las Mercedes	23.sep.15	21.111	540	39,000	38,804	39,000	39,000	0,000	0%
<b>OTROS</b>			<b>61.873</b>	<b>1.962</b>	<b>90,500</b>	<b>93,000</b>	<b>94,510</b>	<b>78,347</b>	<b>14,850</b>	<b>16%</b>
<b>CARTERA</b>			<b>550.506</b>	<b>5.738</b>	<b>740,586</b>	<b>767,715</b>	<b>802,810</b>	<b>491,128</b>	<b>292,881</b>	<b>36,5%</b>

(1) Valor de mercado determinado por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2015. Las propiedades adquiridas con posterioridad a dicha fecha 2015 se valoran al precio neto de compra.

# CUENTAS ANUALES FINANCIERAS CONSOLIDADAS PARA LOS NUEVE MESES HASTA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 (NIIF)

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

### Resultados operativos

Este epígrafe se corresponde principalmente con los ingresos por alquileres, disminuido por otros gastos directamente relacionados con los activos como mantenimiento así como por otros gastos generales como los gastos de personal y otros gastos por servicios profesionales independientes incurridos durante el período.

Bajo IFRS, las inversiones inmobiliarias están registradas a valor de Mercado, y las plusvalías del período ascienden a 28 millones de euros.

### Resultado financiero

El resultado financiero se corresponde con el neto de los ingresos financieros por cuentas corrientes y de los gastos financieros que son principalmente por intereses de la financiación obtenida.

### Impuestos

La Sociedad, al haberse acogido al régimen fiscal descrito en la Ley 11/2009 de SOCIMI, aplica un tipo impositivo del 0%.

### 3T 2015 Cuentas de Pérdidas y Ganancias (NIIF)

	3T 2015	2T 2015	Cambio %	9 meses 2015
Ingresos por rentas brutas, recurrentes	9,256	8,451	10%	24,871
Gastos de explotación de propiedades	(1,346)	(1,293)	4%	(3,644)
Ingresos por rentas netas, recurrentes	7,910	7,158	11%	21,226
Gastos de Estructura	(1,183)	(1,169)	1%	(3,501)
pagas, salarios y remuneraciones similares	(0,729)	(0,697)	5%	(2,065)
otros gastos de ventas y administrativos	(0,454)	(0,472)	-4%	(1,436)
Ingresos de explotación (EBITDA), recurrentes	6,727	5,989	12%	17,726
Amortización y provisiones	(0,013)	-	-	(0,013)
EBIT recurrente	6,714	5,989	12%	17,713
Gastos financieros netos	(0,815)	(0,913)	-11%	(2,107)
Impuestos	-	-	-	-
<b>Beneficio neto, recurrente</b>	<b>5,899</b>	<b>5,076</b>	<b>16%</b>	<b>15,606</b>
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias		14,968	-100%	27,643
Otros ingresos y gastos	(0,001)	(6,470)	-100%	(6,038)
<b>Beneficios neto, declarado</b>	<b>5,898</b>	<b>13,574</b>	<b>-57%</b>	<b>37,211</b>
Beneficio neto por acción, recurrente (EUR)	0,08	0,12	-29%	0,31
Beneficio neto por acción, declarado (EUR)	0,08	0,31	-73%	0,73

(M. € salvo indicación)





## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

### Entradas

Las entradas de efectivo provienen de la ampliación de capital (387 millones de euros netos de gastos) y nuevos préstamos bancarios (304 millones de euros).

### Salidas

Las salidas de efectivo se corresponden con la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (307 millones de euros) y el pago de la financiación puente (94 millones de euros).

	Período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2015	Período comprendido entre el 19 Marzo de 2014 y el 30 de Septiembre de 2014
	(M. €)	
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>37,211</b>	<b>754</b>
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(27,643)	0
Amortización acumulada	13	0
Variación de gastos	6,470	0
Variación de provisiones	543	0
Ingresos financieros	(1,042)	(499)
Gastos financieros	3,146	0
Otros ingresos y gastos	0	0
Deudores y otras cuentas a cobrar	(178)	(1,246)
Otros activos corrientes	634	(306)
Acreedores y otras cuentas a pagar	3,613	7,481
Otros pasivos corrientes	853	0
Otros activos y pasivos no corrientes	(966)	286
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>22,654</b>	<b>6,470</b>
Empresas del Grupo	0	0
Inmovilizado material	(157)	(11)
Inversiones inmobiliarias	(307,341)	(171,800)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(307,498)</b>	<b>(171,811)</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	386,663	341,275
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(3,526)	0
Deudas con entidades de crédito	303,718	0
Deudas con entidades de crédito	(93,518)	0
Otras deudas	0	0
Dividendos	(1,449)	0
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>591,888</b>	<b>341,275</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>307,044</b>	<b>175,934</b>

# DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Este documento ha sido preparado por Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (la "Sociedad") a título indicativo y no es una información regulada o que haya sido objeto de previo registro o control por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Este documento no es un folleto ni implica una oferta o recomendación para la inversión.

Este documento incluye información resumida auditada y no auditada. La información financiera y operativa, así como los datos sobre las adquisiciones que se han llevado a cabo, incluidos en la presentación, se corresponden con los registros internos y contables de la Sociedad. Dicha información puede haber sido objeto de auditoría, revisión limitada o cualquier otro control por un auditor o una tercera parte independiente. Por lo tanto, esta información puede ser modificada o enmendada en el futuro.

La información que figura en este documento ha sido obtenida de fuentes que Axiare Patrimonio considera fiables, pero Axiare Patrimonio no representa ni garantiza que la información sea completa o precisa, en particular con respecto a los datos proporcionados por terceros.

Ni la Sociedad ni sus asesores y representantes legales aseguran la integridad, la imparcialidad o la exactitud de la información u opiniones incluidas en el presente documento. Además, no asumen responsabilidades de ningún tipo, ya sea por mala conducta o negligencia, en relación con los daños y perjuicios que pudieran derivarse del uso de este documento o de su contenido. El análisis interno no ha sido objeto de verificación independiente. Este documento puede incluir representaciones de futuro o declaraciones de propósitos, expectativas o previsiones de la Sociedad o de su gestión hasta la fecha de publicación de este documento. Dichas representaciones, declaraciones o proyecciones de futuro son meros juicios de valor de la Sociedad y no implican compromisos de rendimiento futuro. Además, están sujetas a riesgos, incertidumbres y otros factores, que no se conocían o no se tuvieron en cuenta en el momento en que se elaboró y publicó este documento y que pueden causar que estos resultados, rendimientos o logros reales sean materialmente diferentes de los expresados o implícitos en estas declaraciones de futuro.

La Sociedad no se compromete bajo ninguna circunstancia a actualizar o publicar la revisión de la información incluida en este documento o proporcionar información adicional. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes legales

asumen ningún tipo de responsabilidad por las posibles desviaciones que puedan sufrir las estimaciones, previsiones o proyecciones de futuro utilizadas en este documento.

Este documento no desvela ni los riesgos ni otras cuestiones materiales referentes a la inversión en las acciones de la Sociedad. La información incluida en esta presentación está sujeta a, y debe entenderse junto con, toda la información disponible al público. Cualquier persona que adquiera acciones de la Sociedad deberá hacerlo bajo su propio riesgo y juicio sobre los méritos e idoneidad de las acciones de la Sociedad, después de haber recibido asesoramiento profesional o de cualquier otro tipo que pueda ser necesario o conveniente pero no solo en base a esta presentación. Mediante la entrega de esta presentación, la Sociedad no está proporcionando ningún asesoramiento, recomendación de compra o venta o cualquier otro instrumento de negociación sobre las acciones o cualquier otro valor o instrumento financiero de la Sociedad. Este documento no constituye una oferta, licitación o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.bis de la Ley 24/1998 del 28 de julio del Mercado de Valores y/o en el Real Decreto 1310/2005 del 4 de noviembre y su normativa de desarrollo. Además, este documento no implica la compra o licitación u oferta de venta para el intercambio de valores o una solicitud de voto o autorización en cualquier otra jurisdicción. La entrega de este documento en otras jurisdicciones puede estar prohibida. En consecuencia, los receptores de este documento o las personas que reciben una copia del mismo se harán responsables de estar al tanto de y cumplir con tales restricciones.

Al aceptar este documento acepta las anteriores restricciones y advertencias.

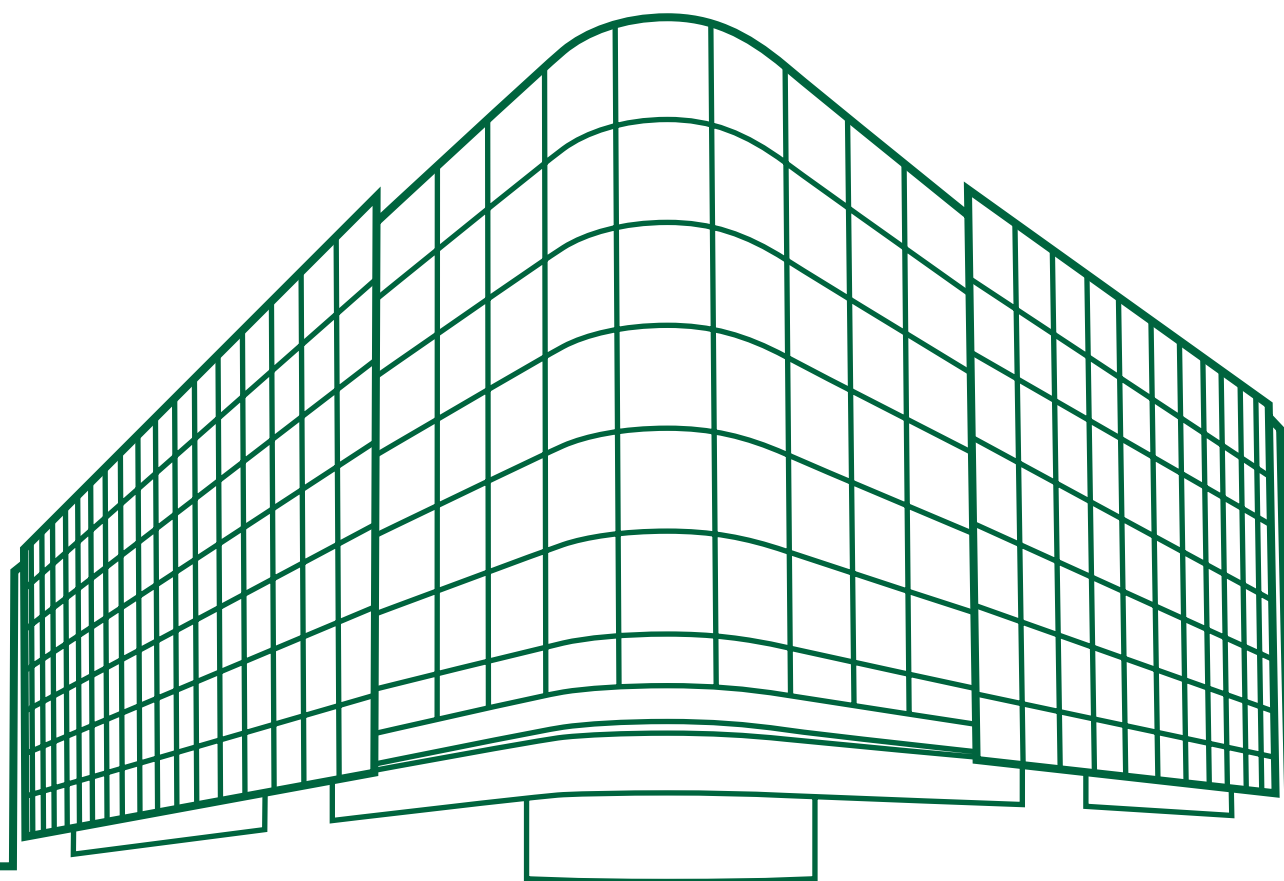
Todo lo anterior se tendrá en cuenta con respecto a aquellas personas o entidades que tienen que tomar decisiones o emitir dictámenes relativos a los valores emitidos por la Sociedad. Se invita a todas las personas o entidades a consultar todos los documentos públicos y la información de la Sociedad registrados en la Comisión Nacional del Mercado de Valores española.

Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por cualquier daño o pérdida derivados de cualquier uso de este documento o de su contenido.



Ortega y Gasset 29, 5<sup>th</sup> Floor  
28006 - Madrid - Spain  
Tel. +34 91 431 93 17  
[www.axiare.es](http://www.axiare.es)

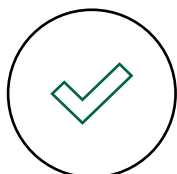
# THIRD QUARTER REPORT 2015



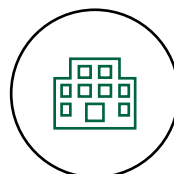
# THIRD QUARTER HIGHLIGHTS



Recorded revenues of EUR 29.2 million during the first nine months of 2015, of which gross rental income reached EUR 24.9 million. Recurring EBITDA of EUR 17.7 million and reported EBITDA of EUR 39.3 million. Consolidated net profit of EUR 37.2 million, and cash flow generated from operating activities EUR 22.6 million. As of 30 September 2015 the company's net cash amounted to EUR 30.1 million.



Two long-term bilateral financial agreements signed for a total notional amount of EUR 72.4 million, bringing the notional of the total funding to EUR 293 million and the loan to value of the portfolio to 36%. The weighted average duration of the total debt raised is 10 years, and the all-in cost 2.0% until 2017 and 2.4% thereafter.



Properties acquired in Madrid and Cataluña in the third quarter for EUR 170 million, in line with the company investment strategy, comprising 42,947 sqm of offices, 42,253 sqm of logistics space and 21,111 sqm of retail park.



Intense leasing activity including a total of 63,400 sqm signed during the first nine months of 2015, of which 33,103 sqm apply to new leases and 30,297 sqm to renewals with existing tenants. Positive net take-up over the period across all asset classes.

**Third quarter records revenues of EUR 29.9 million, and net profit of EUR 37.2 million**



# FINANCIAL SUMMARY

- During the first nine months of the year, recurring gross rental income amounted EUR 24.871 million. In the quarter, recurring gross rental income increased 10% QoQ to EUR 9.256 million, despite having acquired 70% of the new assets in Q3 at the end of September. This increase was primarily driven by the additional rental income of assets acquired in the previous quarter.
- Recurring net rental income during the first nine months of the year amounted to EUR 21.226 million. In the quarter, recurring net rental income increased 11% QoQ to EUR 7.910 million, with the net to gross rental income margin improving 76bp in the quarter to 85.5%.
- During the first nine months of 2015, recurring operating income (EBITDA) reached EUR 17.726 million and reported operating income (EBITDA) reached EUR 39.331 million adjusted for the change in the fair value of assets and other non-recurring income and expense items. Recurring operating income (EBITDA) increased 12% QoQ to EUR 6.727 million in the quarter owed to the growth in rental income.
- Net financial charges during the first nine months of 2015 were EUR 2.1 million. In the quarter, net financial charges amounted to EUR 0.815 million, declining 11% sequentially as the increase in the financial income more than offset the increase in financial costs.
- During the first nine months of 2015, consolidated net profit reached EUR 37.2 million and EPS EUR 0.73. In the quarter, recurring net profit increased 16% QoQ to EUR 5.899 million, driven by rental income growth and lower financial charges. Recurring EPS was EUR 0.08 in Q3, down -29% sequentially reflecting the impact of the new shares issued and placed in circulation post capital increase in June 2015.
- Cash flow from operating activities was EUR 22.6 million during the first nine months of 2015.

(1) Market value determined by CBRE Valuation Advisory (RICS) at 30 June, 2015.

## Q3 2015 Analytical Income Statement (IFRS)

(EUR m. unless specified)

	Q3 2015	Q2 2015	QoQ Change	9 months 2015
Recurring Gross Rental Income (GRI)	9.256	8.451	10%	24.871
Property Operating Expenses	(1.346)	(1.293)	4%	(3.644)
Recurring Net Rental Income (NRI)	7.910	7.158	11%	21.226
Overheads	(1.183)	(1.169)	1%	(3.501)
o/w wages, salaries and similar remuneration	(0.729)	(0.697)	5%	(2.065)
o/w other selling and administrative expenses	(0.454)	(0.472)	-4%	(1.436)
Recurring Operating Income (EBITDA)	6.727	5.989	12%	17.726
Amortization & provisions	(0.013)	-	-	(0.013)
Recurring EBIT	6.714	5.989	12%	17.713
Net Financial Charges	(0.815)	(0.913)	-11%	(2.107)
Tax	-	-	-	-
<b>Recurring Net Profit</b>	<b>5.899</b>	<b>5.076</b>	<b>16%</b>	<b>15.606</b>
Change in fair value of assets		14.968	-100%	27.643
Other income and expenses	(0.001)	(6.470)	-100%	(6.038)
<b>Reported Net Profit</b>	<b>5.898</b>	<b>13.574</b>	<b>-57%</b>	<b>37.211</b>
Recurring EPS (EUR)	0.08	0.12	-29%	0.31
Reported EPS (EUR)	0.08	0.31	-73%	0.73

- As of 30 September 2015 the company's net cash amounted to EUR 30.1 million with a loan-to-value (LTV) of 36%.
- The value of Axiare Patrimonio's portfolio at the end of the period was EUR 773.4 million, based on the external independent appraisal determined by CBRE Valuation Advisory (RICS) at 30 June 2015 and on the net price for the assets acquired during the third quarter.
- Gross debt increased to EUR 281.2 million at the end of the quarter, as the company carried an intense financing activity during the period.

**Q3 2015 Consolidated Balance Sheet**

	(EUR m.)			
	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014
Gross asset value	<b>773.400</b>	633.060	507.950	439.025
Gross financial debt	<b>(281.178)</b>	(215.799)	(129.500)	(67.545)
Cash	<b>311.306</b>	388.257	17.961	4.265
Net financial debt	<b>30.128</b>	172.458	(111.539)	(63.280)
<b>Gross LTV (%)</b>	<b>36%</b>	31%	27%	16%

**EPRA NET ASSET VALUE (NAV)**

Axiare Patrimonio's EPRA NAV stood at EUR 784.55 million at 30 September 2015, equivalent to EUR 10.94 per share. There was no external appraisal this quarter, thus the sequential GAV increase only reflects the net price of the assets acquired during the third quarter. The decrease in the positive cash position is due to investments made during the period.

**EPRA NAV Q3 2015**

	(EUR m. unless specified)				
NET ASSET VALUE (NAV)	IPO	31/12/2014	31/03/2015	30/06/2015	30/09/2015
Gross Asset Value		439.025	507.950	633.060	<b>773.400</b>
Net Financial Debt		(63.280)	(111.539)	172.458	<b>30.128</b>
Other Adjustments	340.631	(17.269)	(20.078)	(23.828)	<b>(18.982)</b>
EPRA NAV	340.631	358.476	376.333	781.690	<b>784.546</b>
<b>EPRA NAV per share (€)</b>	<b>9.46</b>	<b>9.96</b>	<b>10.45</b>	<b>10.90</b>	<b>10.94</b>

## SEGMENT RESULTS

- The occupancy rate of the total portfolio was 83% at the end of the quarter, including the assets acquired in the quarter. 2014 like-for-like, comparing with the same properties included in the portfolio at December 2014, remained stable at 93%.
- Including new acquisitions, the portfolio gross yield was 6.2% at the balance sheet date at the end of the quarter. The weighted average lease term was 2.4 years across the portfolio, providing the opportunity to capture rental growth through marked-to-market repricing.

### PORTFOLIO KEY RATIO Q3 2015

	Occupancy Rate	Gross Yield <sup>1</sup> Q3 2015	EPRA <sup>2</sup> Net Yield	EPRA <sup>2</sup> Topped-Up	WAULT years
Office	77%	5.0%	4.3%	4.3%	1.4
Logistics	83%	9.2%	7.7%	7.7%	2.4
Other	97%	10.5%	8.3%	8.9%	5.2
<b>PORTFOLIO</b>	<b>83%</b>	<b>6.2%</b>	<b>5.6%</b>	<b>5.6%</b>	<b>2.4</b>

(EUR m unless specified)

(1) Gross yield calculated as the passing gross rental income divided by the gross acquisition price, including transaction costs.

(2) EPRA net yield calculated as the passing net rental income divided by the gross asset value, based on the market value determined by CBRE Valuation Advisory at 30 June, 2015. EPRA Topped-Up net yield incorporates adjustments for rent-free periods.

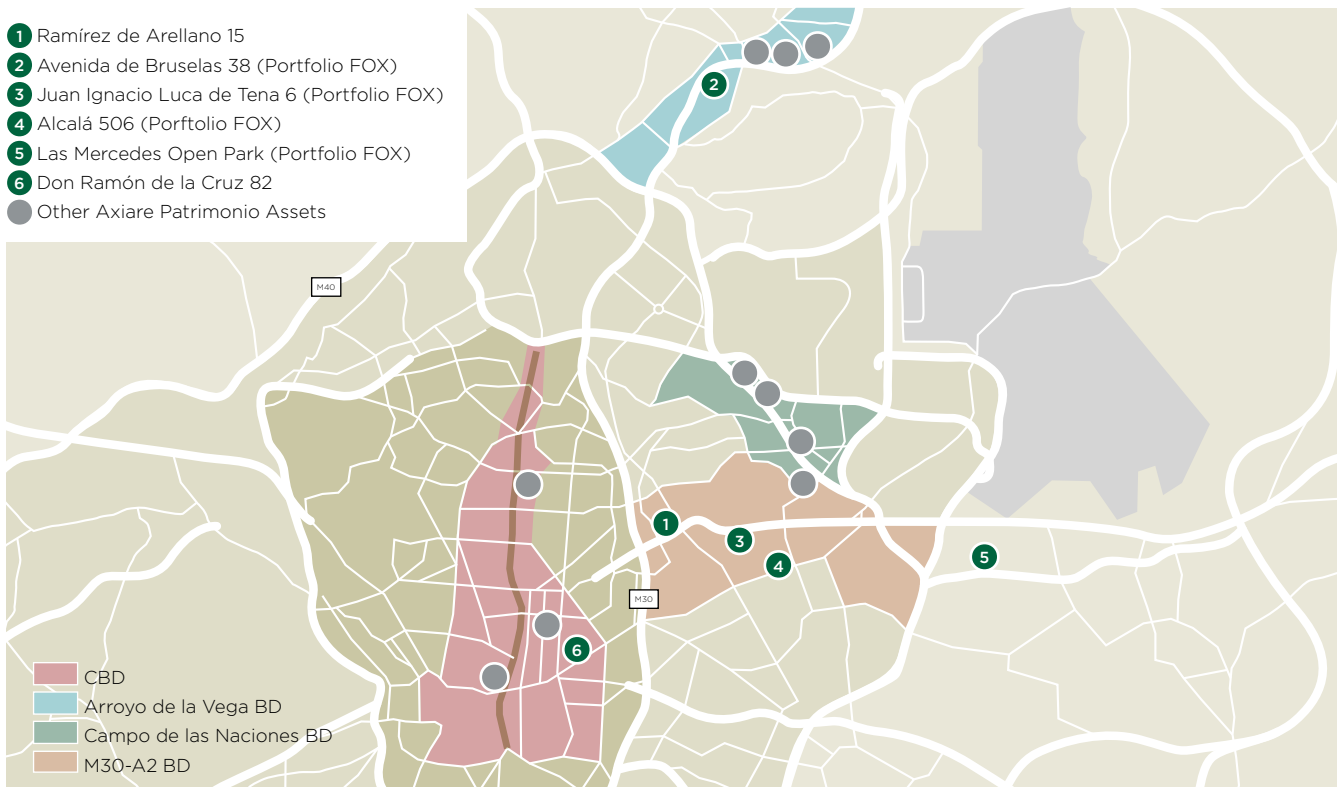




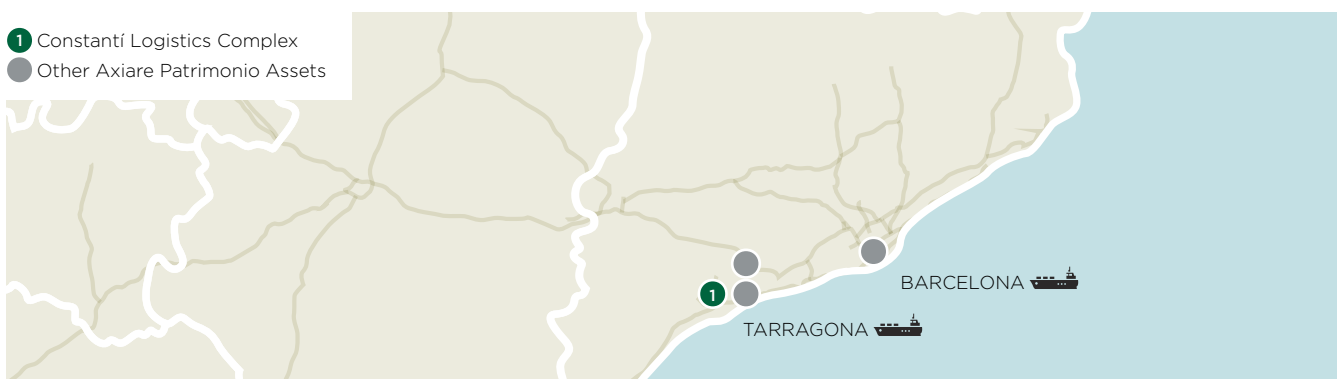
# INVESTMENT ACTIVITY

Axiare Patrimonio closed four important transactions in the third quarter of 2015: a logistics complex in Constantí, Tarragona, an office building in Ramirez de Arellano 15 in the A-2/M-30 office market, Portfolio Fox, which comprises 3 office buildings and a prime retail park in Madrid, and Don Ramón de la Cruz 82, a prime office building located in Madrid's Salamanca district. In total, Axiare Patrimonio has acquired assets for a total price of EUR 170 million in the third quarter comprising 42,947 sqm of offices, 42,253 sqm of logistics space and 21,111 sqm of retail warehousing.

## TRANSACTIONS LOCATION IN MADRID



## TRANSACTIONS LOCATION IN CATALONIA



## CONSTANTÍ LOGISTICS COMPLEX<sup>2</sup>

Comprises 2 logistics warehouses in Constantí Industrial Park in Tarragona. Constantí is situated south of Barcelona on the way to Valencia, Zaragoza and Madrid. The warehouses are located between the AP-2 and AP-7, 7 km from Reus airport, 20 km from Tarragona and 100 km south of Barcelona.

The scheme, developed in 2008 by AXA and GSE, has a total GLA of 42,253 sqm and 38 loading docks. The logistics space has a free height of 11.85 metres. The complex was purchased 100% vacant.

Axiare Patrimonio acquired the units in an off-market acquisition for EUR 13.5 million, representing a capital value of 320 €/sqm.

(2) Acquisition fully closed and disbursed on 8 October, 2015.



## RAMÍREZ DE ARELLANO 15

Acquired in August, is located in Madrid's A-2/M-30 office area, less than 200 m from the A-2 motorway.

The six storey office building has a GLA of 7,053 m<sup>2</sup> and 112 underground car parking spaces. The property has undergone a minor refurbishment in 2015 and Axiare Patrimonio intend to continue to invest in the building over the next six months, renovating the A/C system and common areas. The building is freestanding and benefits from excellent levels of natural light. It provides floorplates of approximately 1,000 sqm, divisible in two modules of approx. 500 sqm.

The asset was acquired off-market, with 30% occupation, for EUR 16.5 million, representing a capital value of 2,339 €/sqm.



Avenida de Bruselas 38



Juan Ignacio Luca de Tena 6



Alcalá 506



Las Mercedes Open Park

## PORTFOLIO FOX

Portfolio FOX was an off market transaction comprising 3 office buildings located in the Northeast of Madrid's CBD and a prime retail park located adjacent to Plenilunio shopping centre. The office assets provide an opportunity to implement a value add strategy via leasing, lease re-gearing and specific building improvements. The retail park, Las Mercedes Open Park, is a new complex, fully let to three tenants, on recently signed long leases.

The office assets within Portfolio FOX (Avenida de Bruselas 38, Juan Ignacio Luca de Tena 6 and Alcalá 506) were purchased for EUR 49 million and comprise a total of 25,712 sqm and 752 car parking spaces at an average capital value of 1,905 €/sqm. The assets are multi-let on a WAULT of 1.8 years, 35% under current market rents, with an average occupation of 65%.

The retail complex, Las Mercedes Open Park, is located in the east of Madrid, in the junction between the A-2 and M-14 motorways, next to Plenilunio Shopping Center, one of Madrid's largest and most dominant centers. The complex is new, having undergone a full refurbishment in 2015 and includes 21,111 sqm of retail space and 540 car park spaces.

The asset, fully let to Bauhaus, Aldi and Mevasa on a WAULT of 9.2 years, was acquired for EUR 39 million at a capital value of 1,800 €/sqm with potential upside from turnover rent within Bauhaus' contract.

## DON RAMÓN DE LA CRUZ 82

Acquired from Telefónica; it is located in Madrid's CBD, and forms part of Axiare Patrimonio's portfolio of 16 office properties in Madrid.

The five storey building is a former telephone exchange, which has been converted to offices. It has a GLA of 9,271 sqm and 91 underground car parking spaces. The building benefits from excellent floor to ceiling heights and floor plates of 1,950 sqm, distributed around a central atrium, which

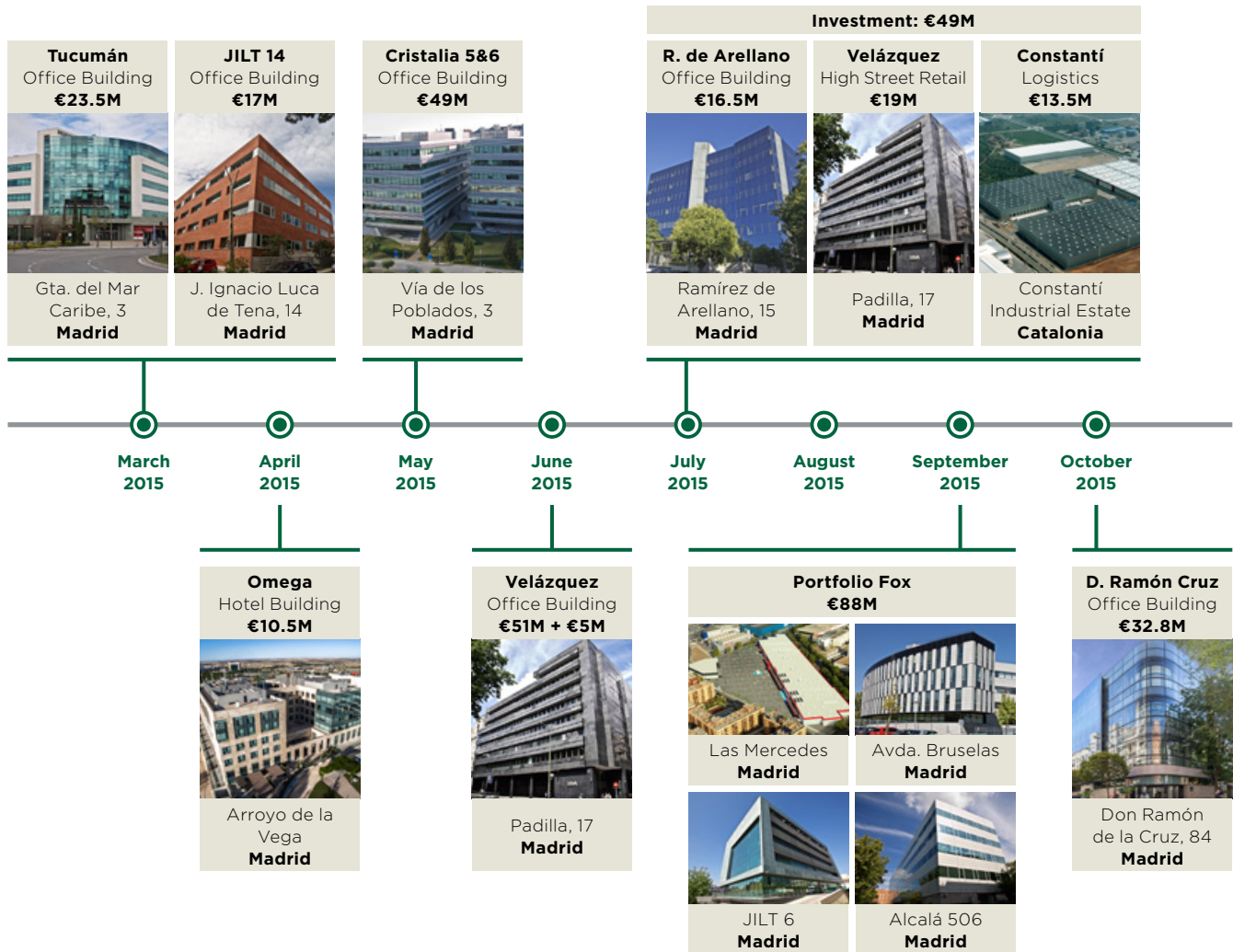
provides natural light to the office space. A light refurbishment is planned, to provide high quality office space with underground car parking.

It benefits from a city centre location, with excellent amenities and public transport links.

The asset was acquired for EUR 32.75 million, representing a capital value of 3,533 €/sqm.

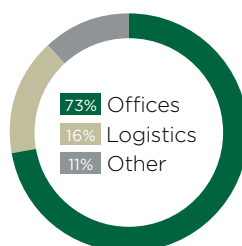


In total, EUR 335 million has been invested in the first nine months of 2015 in the most consolidated locations in Madrid and Catalonia, in line with the company's strategy.

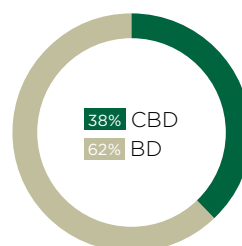


Axiare Patrimonio's current portfolio has a gross asset value (GAV) of EUR 803 million<sup>(3)</sup>, and comprises 73% offices, 16% logistics and 11% other commercial real estate. Approximately 40% of the Axiare Patrimonio office portfolio is located in Madrid and Barcelona's Central Business Districts (CBD).

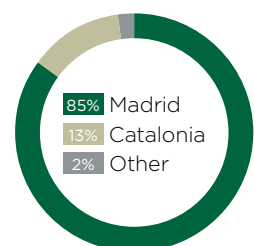
**GAV BY ASSET CLASS**



**GAV BY OFFICE CLASS**



**GAV BY REGION**

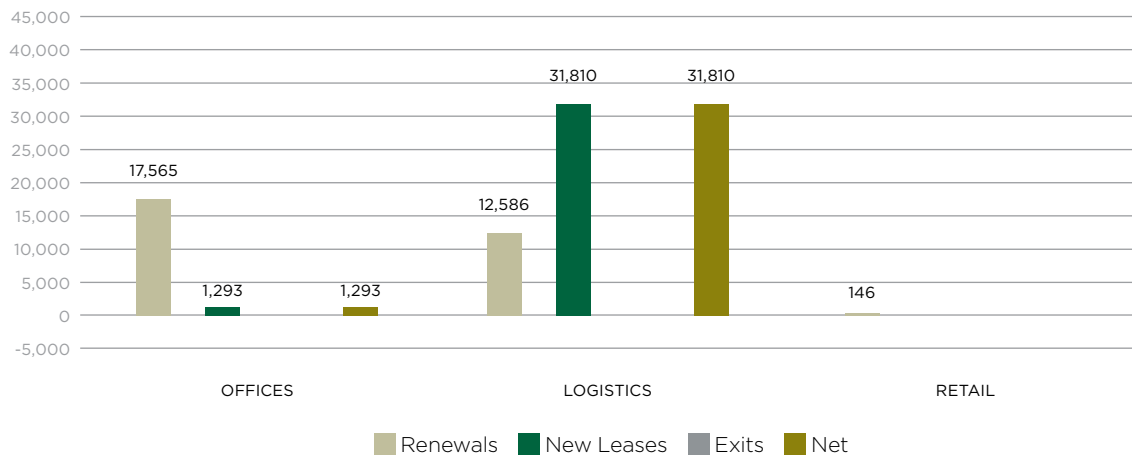


(3) Gross asset value based on the market value determined by CBRE Valuation Advisory (RICS) at June 30, 2015, and on the net acquisition price for assets acquired in H2 2015.

# LEASING ACTIVITY

A total of 63,400 sqm have been signed during the first nine months of 2015, of which 33,103 sqm apply to new leases and 30,297 sqm to renewals with existing tenants. Net take-up over the period has been positive across all asset classes.

The graph below illustrates Axiare Patrimonio's leasing activity so far in 2015:



## OFFICES

18,858 sqm of office space has been signed during the first nine months of 2015, of which 17,565 sqm corresponds to renewals on existing leases and 1,293 sqm to new leases. There have been no tenant exits in Axiare Patrimonio's office portfolio in the first nine months of 2015. The net take-up over the period has therefore been 1,293 sqm. Lease renewals have been signed in Francisca Delgado 11, Fernando el Santo 15, Cristalia 5&6, Alcalá 506 and Diagonal 197.

Of noteworthy mention is the renegotiation with Selbytell in Diagonal 197 on 6,531 sqm, plus an additional new lease on the remaining vacant space, bringing the building to 100% occupancy.

## LOGISTICS

A total of 44,396 sqm of logistics space has been signed during the first nine months, of which 12,586 sqm corresponds to renewals on existing leases and 31,810 sqm to new leases. There have been no tenant exits in the period, hence the net take-up over the period has been 31,810 sqm. New leases have been signed in Valls and Guadalix.

Of noteworthy mention are the new leases signed in Valls with Kelloggs for the entire 26,026 sqm, and the renegotiation signed with Cabanillas del Campo with Cronodis for 12,586 sqm.

## OTHER

There has been little leasing activity in this category, primarily because three of the four assets are fully let. In Planetocio, there has been one tenant renegotiation for 146 sqm.

# FINANCING ACTIVITY

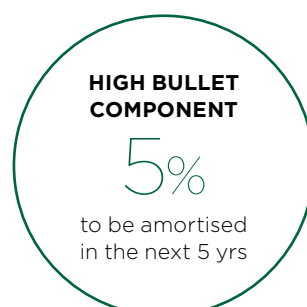
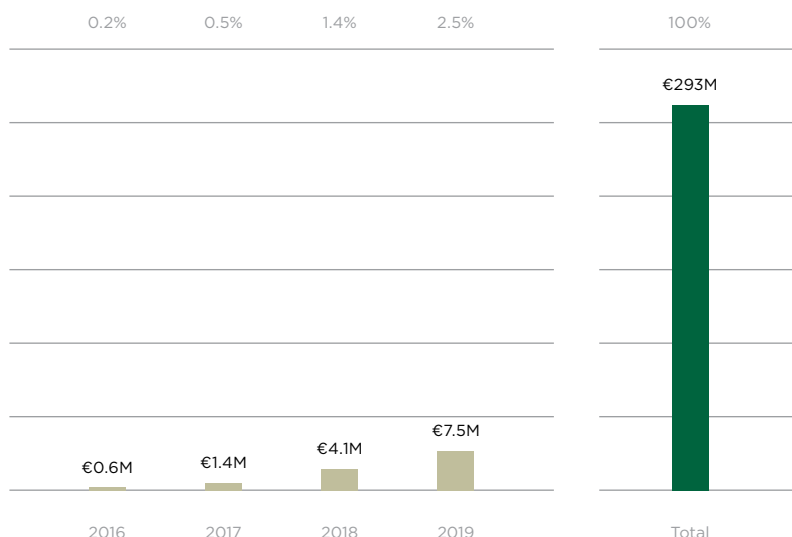
Two loan agreements for a total amount of EUR 72.35 million have been signed during the third quarter of 2015:

- Bilateral financial agreement signed with Banco Santander for EUR 42.35 million with a 7-year term and a loan to value (LTV) ratio of approx. 57%. The properties funded include an office building in Campo de las Naciones (Edificio Tucumán) and 10,780 sqm of offices plus 85 car parking spaces that the Company owns at the Velázquez building (CBD). Both assets are located in Madrid.
- Bilateral financial agreement signed with CaixaBank, S.A. for EUR 30 million with a 15-year term and a loan to value (LTV) ratio of approx. 50%. The properties funded belong to the Company’s office portfolio in Madrid: a singular prime office building located in Fernando el Santo (CBD) comprising 3,254 sqm of GLA and 42 car parking spaces; and the Class A office building based in Francisca Delgado (Arroyo de la Vega sub-market) with a GLA of 17,267 sqm and 395 parking spaces.

To date, Axiare Patrimonio has successfully raised EUR 293 million of debt, mainly through bilateral agreements with various institutions, and with very attractive financial terms and flexible structures:

- 8 facilities signed with maturities ranging between 5 and 15 years, and 10 years maturity on average.
- 95% bullet structure, with 5% of the total outstanding debt to be amortized in the next 5 years.
- 2.0% all-in rate (including up-front cost, spread and hedge) in 2015 and 2016 and a 2.4% all-in rate from 2017 onwards.
- 36% portfolio gross LTV, with a 55% average LTV on the financed properties.

## DEBT MATURITY PROFILE



## FINANCING ACTIVITY

	Asset	(€m)	Maturity	LTC
H1	Av Vega (AVD)	28.6	2029	55%
	Rivas (RVM)	9.35	2029	55%
	Dos Hermanas (DHS)	5.18	2029	55%
	Diagonal (DGL)	29.15	2029	55%
	Cristalia 2&3 (C23)	29.15	2022	55%
	Bauhaus (LGV)	14.85	2022	55%
	Cabanillas (CBN)	6	2022	51%
	Luca de Tena (JLT)	9.35	2028	55%
	Ribera Del Loira (RBL)	24.1	2020	51%
	Guadalix (GLX)	3.56	2022	79%
	Valls (VLS)	4.62	2022	100%
	Miralcampo (AZQ)	8.44	2022	58%
	Camarma (CMM)	17.55	2022	68%
	Cabanillas (CBN)	3.12	2022	63%
H2	Tucumán (TUC)	12.93	2022	55%
	Velazquez (VLZ)	29.42	2022	58%
	Cristalia 5&6 (C56)	27.5	2022	56%
	F. Delgado (FRD)	18	2030	63%
	F. Santo (FES)	12	2030	73%

### ALL-IN RATE

+2.0%

and +2.4% from  
2017 onwards

### TOTAL DEBT RAISED

293m

in 8 months

### GROSS LTV

+36.3%

+50% on financed  
properties





## PORTFOLIO IN DETAIL

(EUR m.)

Nº ASSET	Acquisition Date	GLA (sqm)	Parking spaces (units)	Net Acquisition Price	Gross Acquisition Price	30.06.2015 Valuation <sup>1</sup>	Capital Structure		
							Equity	Debt	LTV
1 F, Delgado	28.jul.14	17,267	395	28.750	29.274	38.000	11.274	18.000	47%
2 F, Santo	24.sep.14	3,254	42	16.500	16.810	21.000	4.810	12.000	57%
3 Av Vega	24.sep.14	22,578	449	52.000	52.926	56.000	24.326	28.600	51%
4 M, Falla	-	6,244	39	31.000	31.431	35.800	31.431	0.000	0%
5 Diagonal	4.dic.14	15,351	251	53.000	54.431	55.900	25.281	29.150	52%
6 Rib, Loira	4.dic.14	12,822	370	47.000	48.128	47.500	24.028	24.100	51%
7 Cristalia 2&3	4.dic.14	17,338	391	53.000	54.272	58.150	25.122	29.150	50%
8 Tucuman	30.mar.15	6,327	170	23.500	23.906	24.000	10.980	12.926	54%
9 Luca de Tena 14	30.mar.15	8,032	195	17.000	17.303	17.400	7.953	9.350	54%
10 Cristalia 5&6	22.may.15	17,587	381	49.000	50.199	55.000	22.699	27.500	50%
11 Velazquez	15.jun.15	14,979	122	75.000	86.595	76.100	76.100	29.424	39%
12 R,Arellano	21.jul.15	7,053	112	16.500	16.849	16.500	16.500	0.000	0%
13 Av Bruselas	23.sep.15	14,472	369	27.500	28.082	27.500	27.500	0.000	0%
14 Alcalá	23.sep.15	6,590	198	12.000	12.254	12.000	12.000	0.000	0%
15 Luca de Tena 6	23.sep.15	4,575	201	9.500	9.701	9.500	9.500	0.000	0%
16 D,Ramón Cruz	8.oct.15	9,271	91	32.750	33.659	32.750	32.750	0.000	0%
<b>OFFICES</b>		<b>183,739</b>	<b>3,776</b>	<b>544.000</b>	<b>565.820</b>	<b>583.100</b>	<b>362.254</b>	<b>220.200</b>	<b>38%</b>
17 Cabanillas	29.jul.14	37,879	0	16.681	17.214	18.800	8.091	9.123	49%
18 Miralcampo	30.jul.14	35,781	0	14.485	14.849	15.600	6.409	8.440	54%
19 Dos Hermanas	30.jul.14	42,466	0	9.420	9.658	13.000	4.477	5.181	40%
20 Rivas	24.sep.14	35,248	0	17.000	17.316	18.700	7.966	9.350	50%
21 Valls	9.oct.14	26,026	0	4.500	4.591	7.100	0.000	4.624	65%
22 Guadalix	9.oct.14	14,945	0	4.500	4.603	7.400	1.040	3.563	48%
23 Camarma	9.oct.14	70,296	0	26.000	26.595	31.100	9.045	17.550	56%
24 Constantí	30.jul.15	42,253	0	13.500	14.069	13.500	13.500	0.000	0%
<b>LOGISTICS</b>		<b>304,894</b>	<b>0</b>	<b>106.086</b>	<b>108.895</b>	<b>125.200</b>	<b>50.528</b>	<b>57.831</b>	<b>46%</b>
25 Planetocio	24.sep.14	17,902	858	14.000	14.273	15.600	14.273	0.000	0%
26 Bauhaus	4.dic.14	12,413	352	27.000	27.729	28.100	12.879	14.850	53%
27 Hotel	24.abr.15	10,447	212	10.500	12.195	11.810	12.195	0.000	0%
28 Las Mercedes	23.sep.15	21,111	540	39.000	38.804	39.000	39.000	0.000	0%
<b>OTHER</b>		<b>61,873</b>	<b>1,962</b>	<b>90.500</b>	<b>93.000</b>	<b>94.510</b>	<b>78.347</b>	<b>14.850</b>	<b>16%</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>		<b>550,506</b>	<b>5,738</b>	<b>740.586</b>	<b>767.715</b>	<b>802.810</b>	<b>491.128</b>	<b>292.881</b>	<b>36.5%</b>

(1) Market value determined by CBRE Valuation Advisory (RICS) at June 30, 2015. Properties acquired in H2 2015 are valued at net acquisition price.

# CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR THE NINE MONTHS TO 30 SEPTEMBER 2015 (IFRS)

## PROFIT & LOSS STATEMENT

### Operating Results

This heading mainly relates to lease income received, which is reduced by other expenses directly attributable to the properties such as maintenance and upkeep expenses of the leased premises and general expenses like employee remuneration and independent professional services incurred during the period.

Under IFRS, investment properties are registered at fair value and the increasing value of the periods amounts to EUR 28 million.

### Financial Income & Expense

Financial result comprises financial income from the interest accrued on current accounts, which are compensated by the interest expense from loan facilities.

### Corporate Income Tax

The Company avails itself of the SOCIMI tax scheme described in Law 11/2009, governing listed real estate investment companies and under which the applicable tax rate is 0%.

### Q3 2015 Analytical Income Statement (IFRS)

(EUR m. unless specified)

	Q3 2015	Q2 2015	GoQ Change	9 months 2015
Recurring Gross Rental Income (GRI)	9.256	8.451	10%	24.871
Property Operating Expenses	(1.346)	(1.293)	4%	(3.644)
Recurring Net Rental Income (NRI)	7.910	7.158	11%	21.226
Overheads	(1.183)	(1.169)	1%	(3.501)
o/w wages, salaries and similar remuneration	(0.729)	(0.697)	5%	(2.065)
o/w other selling and administrative expenses	(0.454)	(0.472)	-4%	(1.436)
Recurring Operating Income (EBITDA)	6.727	5.989	12%	17.726
Amortization & provisions	(0.013)	-	-	(0.013)
Recurring EBIT	6.714	5.989	12%	17.713
Net Financial Charges	(0.815)	(0.913)	-11%	(2.107)
Tax	-	-	-	-
<b>Recurring Net Profit</b>	<b>5.899</b>	<b>5.076</b>	<b>16%</b>	<b>15.606</b>
Change in fair value of assets		14.968	-100%	27.643
Other income and expenses	(0.001)	(6.470)	-100%	(6.038)
<b>Reported Net Profit</b>	<b>5.898</b>	<b>13.574</b>	<b>-57%</b>	<b>37.211</b>
Recurring EPS (EUR)	0.08	0.12	-29%	0.31
Reported EPS (EUR)	0.08	0.31	-73%	0.73

## BALANCE SHEET

### Investment Properties

Axiare Patrimonio has made an investment of EUR 712 million. Fair value of this properties amounts EUR 755 million (including Manuel de Falla, fair value of investment properties amounts to EUR 773 million).

### Capital Increase

Capital increase amounting to €395 million is split between share capital of EUR 359 million and share premium of EUR 36 million. Net proceeds pending to invest are classified in cash and cash equivalents.

### Borrowings

Eight loans have been signed amounting to EUR 293 million (accounted at amortized cost - net of transaction cost).

### Current Liabilities

Includes liabilities of EUR 4 million related to capital increase cost and EUR 5 million related to the Fox portfolio acquisition.

<b>ASSETS</b>		<b>(EUR m.)</b>		<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		<b>(EUR m.)</b>	
<b>Non-current assets</b>	<b>30/09/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>EQUITY</b>	<b>30/09/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>LIABILITIES</b>	
Property, plant and equipment	499	389	Share capital	718.750	360.060	<b>Non-current liabilities</b>	<b>(EUR m.)</b>
Investment properties	754.643	419.625	Share premium	35.869	-	Borrowings	279.983
Derivative financial instruments	734	-	Reserves	(29.667)	(20.435)	Derivative financial instruments	953
Trade and other receivables	5.610	4.384	Retained earnings	54.614	18.851	Trade and other payables	6.292
	761.486	424.398		779.566	358.476		287.228
							4.825
							4.825
<b>Current assets</b>		<b>(EUR m.)</b>	<b>LIABILITIES</b>			<b>Current liabilities</b>	<b>(EUR m.)</b>
Trade and other receivables	11.402	11.767	<b>Non-current liabilities</b>			Borrowings	976
Short term financial assets	635	748	Borrowings	279.983	-	Trade and other payables	17.556
Accruals and deferrals	624	103	Derivative financial instruments	953	-	Other current liabilities	-
Cash and cash equivalents	311.309	4.265	Trade and other payables	6.292	4.825	Accruals and deferrals	130
	323.970	16.883		287.228	4.825	<b>TOTAL LIABILITIES</b>	<b>18.662</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>1.085.456</b>	<b>441.281</b>	<b>Current liabilities</b>			<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>1.085.456</b>
			Borrowings	976	67.545		<b>441.281</b>
			Trade and other payables	17.556	9.884		
			Other current liabilities	-	17		
			Accruals and deferrals	130	534		
			<b>TOTAL LIABILITIES</b>	<b>18.662</b>	<b>77.980</b>		
			<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>1.085.456</b>	<b>441.281</b>		

## CASH FLOW STATEMENT

### Inflows

Inflows come from capital increase (EUR 387 million, including associated expenses) and new credit loans (EUR 304 million).

### Outflows

Outflows corresponds with acquisition of investment properties (EUR 307 million) and repayment of bridge loans (EUR 94 million).

	(EUR m.)	
	9 months period until 30th September 2015	Period between 19th March 2014 and 30th September 2014
<b>Profit before taxes</b>	<b>37.211</b>	<b>754</b>
Change in fair value investment properties	(27.643)	0
Depreciation	13	0
Adjustment for non-cash expenses	6.470	0
Net change in provisions	543	0
Financial income	(1.042)	(499)
Financial expense	3.146	0
Other income and expenses	0	0
Change in working capital	(178)	(1.246)
Other current assets	634	(306)
Changes in Trade and other payables	3.613	7.481
Other current liabilities	853	0
Other asset and liabilities non-current	(966)	286
<b>Cash flows from operating activities</b>	<b>22.654</b>	<b>6.470</b>
Group companies	0	0
Acquisition of property, plant and equipment	(157)	(11)
Acquisition of investment properties	(307.341)	(171.800)
<b>Cash flows from investment activities</b>	<b>(307.498)</b>	<b>(171.811)</b>
Capital increase	386.663	341.275
Acquisition of treasury shares	(3.526)	0
Bank loans	303.718	0
Bank loans repayments	(93.518)	0
Other debts	0	0
Dividends paid	(1.449)	0
<b>Cash flows from financing activities</b>	<b>591.888</b>	<b>341.275</b>
<b>Total Changes in Cash Flows</b>	<b>307.044</b>	<b>175.934</b>

# DISCLAIMER

This document has been prepared by Axiare Patrimonio 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.



Ortega y Gasset 29, 5<sup>th</sup> Floor  
28006 - Madrid - Spain  
Tel. +34 91 431 93 17  
[www.axiare.es](http://www.axiare.es)