

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

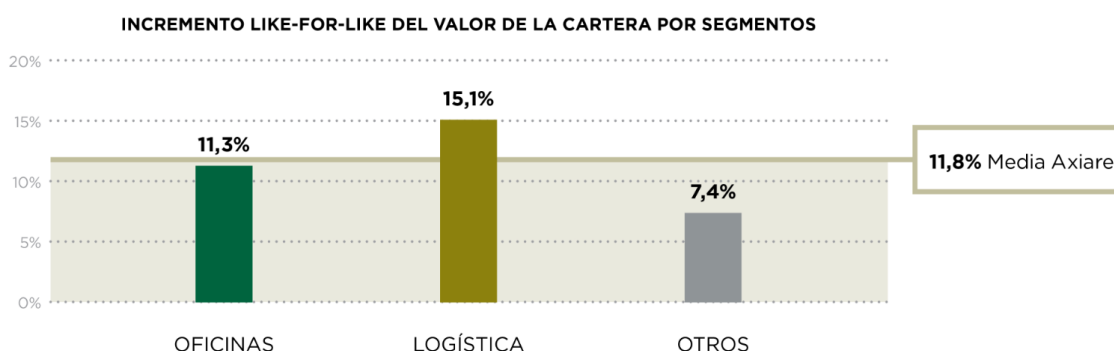
En cumplimiento de los deberes de información previstos en el artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A (“Axiare Patrimonio” o “La Compañía”) pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el siguiente

HECHO RELEVANTE

Axiare Patrimonio ha recibido el informe de valoración a 31 de diciembre de 2015 de su cartera de activos inmobiliarios. La cartera ha sido valorada por CBRE Valuation Advisory, S.A. de acuerdo con los estándares de valoración RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

El valor de mercado de los activos de la compañía a 31 de diciembre de 2015, asciende a **858,8 millones de euros**, lo que implica un incremento del **15,3%** sobre el precio de compra y del **11,8%** sobre la cartera *like-for-like*¹ a 31 de diciembre 2014.

El gráfico siguiente desglosa por segmento el incremento en la valoración sobre la cartera *like-for-like*¹ de 12 meses:



¹ Comparando los mismos activos de la cartera a 31 de diciembre de 2014.

Los principales motivos de este incremento en la valoración de la cartera en el último año se deben a:

- **Apetito inversor:** los *yields* en el periodo se han visto reducidos en 68 puntos básicos debido al incremento de la demanda de activos en nuestro mercado.
- **Crecimiento en las rentas:** desde el comienzo del ejercicio, los valores de rentas han crecido un 4,6%. La calidad de nuestra cartera ha seguido beneficiándose del cambio de tendencia de los arrendatarios hacia activos inmobiliarios de clase A.
- **Gestión activa:** parte del potencial de crecimiento de la cartera es consecuencia de la gestión activa de los activos. La actividad de arrendamiento junto con revisiones de renta y renovaciones de contratos de alquiler durante el periodo ha ayudado a aumentar la tasa media de ocupación en base *like-for-like*¹ y a obtener unos ingresos por rentas superiores al crecimiento del *ERV* a diciembre de 2014.
- **Activos en remodelación:** La valoración de los activos en remodelación aumentó un 24,2% en términos *like-for-like*¹. La valoración de estos activos representa un 11,2% del total de la cartera a 31 de diciembre de 2015.

¹ Comparando los mismos activos de la cartera a 31 de diciembre de 2014.

Las tablas que aparecen a continuación muestran el desglose del valor de mercado de nuestra cartera a 31 de diciembre de 2015 determinado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (RICS):

	Precio de adquisición EURm	Valoración FY15 EURm	Peso %	LfL' Variación de la valoración EURm	LfL' Variación de la valoración %	Variación de la valoración Precio adq EURm	Variación de la valoración Precio adq %
Oficinas	548,3	620,2	72,2%	33,4	11,3%	71,9	13,1%
Madrid	495,3	562,2	65,5%	28,4	11,7%	66,9	13,5%
CBD	155,6	180,0	21,0%	13,6	26,5%	24,4	15,7%
BD	339,8	382,3	44,5%	14,8	7,8%	42,5	12,5%
Barcelona	53,0	58,0	6,8%	5,0	9,4%	5,0	9,4%
Logística	106,1	130,3	15,2%	15,2	15,1%	24,2	22,8%
Madrid	78,7	94,9	11,1%	12,5	15,2%	16,2	20,6%
Cataluña	18,0	21,8	2,5%	1,2	18,5%	3,8	21,1%
Other	9,4	13,6	1,6%	1,5	12,4%	4,2	44,4%
Otros	90,5	108,3	12,6%	3,2	7,4%	17,8	19,7%
CARTERA	744,9	858,8	100%	51,8	11,8%	113,9	15,3%
	Precio de adquisición EURm	Valoración FY15 EURm	Peso %	LfL' Variación de la valoración EURm	LfL' Variación de la valoración %	Variación de la valoración Precio adq EURm	Variación de la valoración Precio adq %
Inversión Inmobiliaria	660,2	762,8	88,8%	44,2	10,8%	102,6	15,5%
Remodelación	84,7	96,0	11,2%	7,6	24,2%	11,3	13,3%
CARTERA	744,9	858,8	100%	51,8	11,8%	113,9	15,3%

Se adjunta certificado de valoración y nota de prensa.

Madrid, a 2 de febrero de 2016,

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

INFORME DE VALORACIÓN

CARTERA DE PROPIEDADES DE AXIARE PATRIMONIO

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

Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2015

ÍNDICE

1. INFORME DE VALORACION	2
INFORME DE VALORACIÓN	3
DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO	9
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	11
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN	13

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

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

Este informe debe ser leído y entendido en su totalidad y nuestra compañía únicamente se hará responsable de su contenido en tanto en cuanto a los apartados y limitaciones de responsabilidad indicados en la página 17 de nuestro informe. Les rogamos que por favor, de manera previa a realizar cualquier actuación en base a este informe, revisen esta información. En caso de que no sea entendida, les recomendamos que cuenten con asesoramiento legal independiente.

1

INFORME DE VALORACION

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

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

Fecha del Informe	26 de enero de 2016
Destinatario	AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. C/ Ortega y Gasset 29, 5º Planta 28006- MADRID A/A D. Guillermo Fernández – Cuesta. Director Inmobiliario y Adjunto al Consejero Delegado.
Las Propiedades	Este informe constituye la valoración de la cartera de propiedades de AXIARE PATRIMONIO.
Descripción de las Propiedades	Cartera formada por edificios de oficinas, naves logísticas y otras propiedades inmobiliarias tal como detallamos a continuación:

Referencia CBRE	Cartera Inmuebles AXIARE	Localización
1	C/ Francisca Delgado 11	Madrid
2	C/ Fernando El Santo 15	Madrid
3	Avda. de la Vega 15	Madrid
4	Centro Comercial Planetocio	Madrid
5	P.L. Cabanillas M1	Guadalajara
6	P.L. Cabanillas M2	Guadalajara
7	P.L. Cabanillas M3	Guadalajara
8	P.L. Miralcampo	Guadalajara
9	P.L. San Agustín de Guadalix	Madrid
10	P.L. Rivas Vaciamadrid	Madrid
11	P.L. Camarma de Esteruelas	Madrid
12	C/ Manuel de Falla 7	Madrid
13	P.L. Valls	Barcelona
14	P.L. Dos Hermanas	Sevilla
15	Diagonal 197	Barcelona

CBRE

Referencia CBRE	Cartera Inmuebles AXIARE	Localización
16	Bauhaus	Tarragona
17	Ribera del Loira 28	Madrid
18	Cristalia 2 & 3	Madrid
19	Cristalia 5&6	Madrid
20	Luca de Tena	Madrid
21	Padilla 17	Madrid
22	Tucuman	Madrid
23	Hotel Rafael Madrid Norte	Madrid
24	Ramírez Arellano	Madrid
25	Don Ramón de la Cruz	Madrid
26	Constantí	Tarragona
27	Avenida de Bruselas 38	Madrid
28	Alcalá 506	Madrid
29	Luca de Tena 6	Madrid
30	Las Mercedes Open Park	Madrid
31	P. de Somport	Madrid

Destino de las Propiedades

Inversión

Instrucciones

Asesorar acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a sus instrucciones a fecha 23 de Noviembre de 2014

Fecha de Valoración

31 de diciembre de 2015

Calidad del Valorador

Externo

Objeto de la Valoración

Información para los Órganos de Decisión de la Compañía. Efectos contables.

Valor de Mercado

858.800.000 €

(OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS)

Excluido IVA

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

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

Limitaciones

A fecha 5 de mayo de 2015 se realizó un chequeo de la documentación comprobando que los datos aportados por nuestro Cliente en los paneles de arrendamiento, que sirven de base para la valoración realizada a 31 de marzo de 2015, son correctos y se corresponden con lo que figura en los siguientes documentos:

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

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

Adecuación con los estándares de valoración

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

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

Consideraciones especiales

Ninguna

Consideraciones

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

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

Variaciones sobre los Estándares de Valoración

Hemos asumido como ciertas todas las fuentes de información aportadas por nuestro cliente no llevando verificaciones adicionales atendiendo al uso del informe.

Condiciones del Mercado

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.

Además, queremos destacar el hecho de que la actual volatilidad del sistema financiero global ha supuesto un grado significativo de turbulencias en los mercados inmobiliarios de todo el mundo. La carencia de liquidez del mercado de capitales conlleva que sea difícil conseguir la venta de los activos a corto plazo. Debido a esto, recomendamos a nuestros clientes que las valoraciones sean actualizadas de manera regular, y se solicite asesoramiento especializado en el caso de realizar la venta de la propiedad.

Valorador	La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.
Independencia	Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.
Conflicto de Interés	Con anterioridad al inicio del presente trabajo hemos chequeado que NO existe conflicto de interés.
Fiabilidad	El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos

Publicación

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

Atentamente,



Fernando Fuente

MRICS

Vicepresidente

RICS Registered Valuer N° 1223367

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com



Pablo Carnicero

MRICS

Director

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 46

E: pablo.carnicero@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 19 00

F: + 34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA16-0015

Report Version: Standard Valuation Report
template_2015 Español Final Version

DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO

Patrimonio en renta para Inversión

CARTERA DE PROPIEDADES: PATRIMONIO EN RENTA			
Referencia	Propiedad	Ciudad	Valor de Mercado €
1	C/ Francisca Delgado 11	Madrid	40.000.000 €
2	C/ Fernando El Santo 15	Madrid	26.000.000 €
3	Avda. de la Vega 15	Madrid	59.000.000 €
4	Centro Comercial Planetocio	Madrid	15.600.000 €
5	PL. Cabanillas M1	Guadalajara	5.900.000 €
6	PL. Cabanillas M2	Guadalajara	6.900.000 €
7	PL. Cabanillas M3	Guadalajara	7.900.000 €
8	PL Miralcampo	Guadalajara	15.600.000 €
9	PL. San Agustín de Guadalix	Madrid	7.600.000 €
10	PL. Rivas Vaciamadrid	Madrid	19.500.000 €
11	PL. Camarma de Esteruelas	Madrid	31.500.000 €
12	C/ Manuel de Falla 7	Madrid	39.000.000 €
13	PL. Valls	Barcelona	7.700.000 €
14	PL. Dos Hermanas	Sevilla	13.600.000 €
15	Diagonal 197	Barcelona	58.000.000 €
16	Bauhaus	Tarragona	30.700.000 €
17	Ribera del Loira 28	Madrid	48.200.000 €
18	Cristalia 2 & 3	Madrid	58.150.000 €

Referencia	Propiedad	Ciudad	Valor de Mercado €
19	Cristalia 5 & 6	Madrid	56.000.000 €
20	Luca de Tena	Madrid	18.000.000 €
21	Padilla	Madrid	80.150.000 €
22	Tucumán	Madrid	24.500.000 €
23	Hotel Rafael Madrid Norte	Guadalajara	13.000.000 €
24	Ramírez Arellano	Guadalajara	19.000.000 €
25	Don Ramón de la Cruz	Guadalajara	34.800.000 €
26	Constantí	Guadalajara	14.100.000 €
27	Avda. de Bruselas 38	Madrid	32.100.000 €
28	C/ Alcalá 506 (Edificio Aragón)	Madrid	13.400.000 €
29	Luca de Tena 6	Madrid	9.700.000 €
30	Las Mercedes Open Park	Madrid	49.000.000 €
31	P. de Somport	Madrid	4.200.000 €
VALOR MERCADO TOTAL			858.800.000 €

ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por el cliente, que hemos considerado correcta y completa. De la mayoría de la cartera de propiedades se ha aportado lo siguiente:

- Ubicación del inmueble.
- Planos y detalles de superficie.
- Contratos y panel de arrendamientos para todos los activos en régimen de patrimonio.
- Nota Simple y Escritura de compraventa de P. de Somport.
- Gastos de comunidad (recuperables y no recuperables). Para aquellos activos donde no se han aportado gastos se han asumido conforme a estándares generales de mercado.

Las Propiedades

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

Inspección

Hemos inspeccionado interna y externamente las propiedades a lo largo del 2015.

Superficies

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

Cuestiones Medioambientales

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

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

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

Estado de Conservación

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

Urbanismo

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

Títulos, Tenencia y Alquileres

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

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

CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

Valores

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

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

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

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

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

Rentas

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

Las Propiedades

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

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

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

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

Cuestiones Medioambientales

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

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

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

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

Estado de Conservación

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

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

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

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

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

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

Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA LEGAL

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

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

- (i) La cantidad pactada en concepto de honorarios

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

De acuerdo al certificado de valoración emitido por la consultora CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2015

Axiare Patrimonio revaloriza en un 15,3% su cartera inmobiliaria hasta los 859 millones de euros

- El apetito inversor, la tendencia positiva de las rentas y la composición de la cartera de la compañía, son factores que han incidido en el incremento de la valoración.
- La SOCIMI está llevando a cabo una intensa gestión activa de su cartera patrimonial, que ha generado un impacto positivo directo en la valoración de sus activos.
- El progreso de los proyectos de remodelación de los edificios en los que está trabajando actualmente Axiare Patrimonio, ya se ha traducido en un aumento del 13,3% en el valor de estos activos, a fecha 31 de diciembre de 2015.

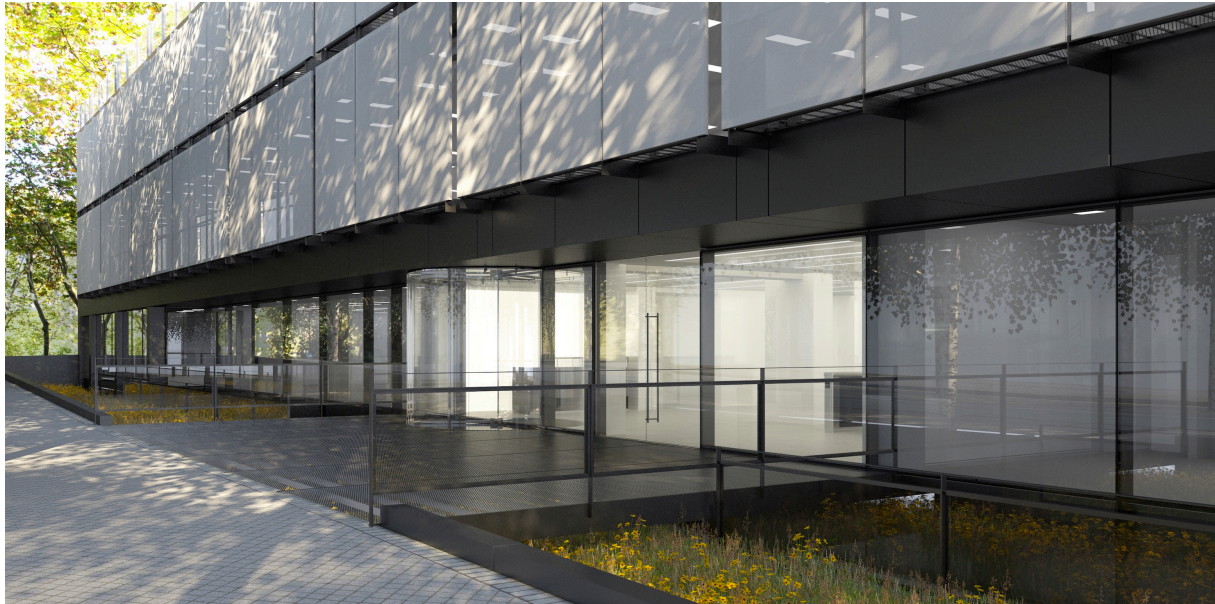


Foto: Axiare Patrimonio. Edificio de oficinas remodelado en la calle Manuel de Falla de Madrid.

Madrid, 2 de febrero de 2016.- Axiare Patrimonio, una de las principales SOCIMIs que cotiza en el mercado continuo de la Bolsa de Madrid, ha recibido el certificado de valoraciones de su cartera de activos que refleja un incremento del 15,3% sobre precio de compra. La valoración ha sido realizada por la consultora independiente CBRE Valuation Advisory bajo estándares RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), a fecha 31 de diciembre de 2015 y refleja un aumento del valor de los inmuebles de la compañía hasta los **859 millones de euros**.

Este incremento significativo en el valor de los activos de la compañía, se debe principalmente a tres factores: el apetito inversor producido durante todo el ejercicio del año 2015; el aumento de las rentas del mercado en general, unido a la composición de una cartera que permite beneficiarse de esta tendencia; y la profesionalización de la gestión activa llevada a cabo por el equipo de Axiare Patrimonio, que incluye la remodelación de edificios.

La mejora en la economía española se ha traducido en un **aumento de la demanda** de oficinas y activos logísticos, especialmente en producto de Clase A en zonas consolidadas en Madrid y Barcelona, produciendo además, una **tendencia alcista en las rentas** de los edificios *prime*. La composición de la cartera de Axiare Patrimonio -en cuanto a segmentación, ubicación, calidad y periodo medio de los contratos de alquiler- está permitiendo a la compañía materializar el incremento de valor en su cartera patrimonial.

Además, Axiare Patrimonio está llevando a cabo una intensa **gestión activa de su cartera**, mejorando la ocupación y rentabilidad de los edificios y optimizando su calidad y sostenibilidad. Actualmente está realizando una intervención integral en tres edificios de oficinas sin inquilino de Madrid para transformarlos en producto Clase A con certificación medioambiental Leed. Estos activos en proceso de **remodelación**, que representan el 11% de la cartera a fecha 31 de diciembre, ya se han revalorizado en un 13,3% antes de su comercialización. Ésta, prevista a partir del segundo trimestre del año, se iniciará con el lanzamiento del edificio de oficinas Manuel de Falla situado en el CBD de Madrid; uno de los inmuebles insignia de la compañía.

“La valoración de CBRE confirma que nuestra estrategia de creación valor es sostenible para el accionista por lo que continuaremos trabajando en esta misma dirección” señala Luis López de Herrera-Oria, consejero delegado de Axiare Patrimonio. “Actualmente estamos iniciando trabajos de remodelación de varios de nuestros inmuebles, cuyos frutos se verán a lo largo de 2016”.

La cartera actual de Axiare Patrimonio - incluyendo la reciente adquisición de un edificio de oficinas en Madrid- se compone de 29 inmuebles que suman una superficie alquilable total de 558.000 metros cuadrados. La distribución de la cartera es de un 73% activos de oficinas, 15% plataformas logísticas y 12% otros activos comerciales.

Valoración por segmento de activos

A fecha de valoración, el segmento de oficinas ha incrementado su valor en un 13,1% sobre el importe desembolsado por la compañía, siendo aquellos edificios situados en el CBD (Distrito de negocios en el centro de la ciudad) de Madrid -el 38% de la cartera-, los que han experimentado el mayor aumento de valor, por encima del 15%). Respecto al otro segmento estratégico para Axiare Patrimonio, el logístico, éste se sitúa casi en el 23% y el restante de la cartera comercial, en un 19,7%.

Comparativo cartera 2014-2015

En términos comparativos similares (*like-for-like*), los 16 activos en cartera a fecha 31 de diciembre de 2014, se han revalorizado un 11,8% a fecha 31 de diciembre 2015.

En este sentido y realizando un desglose por segmento de activos, el portfolio de oficinas de la compañía se ha revalorizado un 11,3% *like-for-like*; el segmento logístico de la cartera, un 15% y el resto de la cartera que está conformado por otros activos comerciales, ha mejorado su valor en un 7,4% en el periodo de un año.

Sobre Axiare Patrimonio:

Axiare Patrimonio es una compañía española que cotiza en el Mercado continuo de la Bolsa de Madrid bajo el régimen SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), desde el 9 de julio de 2014. Su principal actividad es la identificación de oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario español y la configuración de una cartera de activos *prime* con alto potencial de revalorización que ofrezca una rentabilidad atractiva para sus accionistas.

La estrategia de creación de valor de la compañía se basa en la gestión activa de su portfolio -llevada a cabo por un equipo experto con dedicación exclusiva- para maximizar su calidad, ocupación y valor, y posicionar a los inmuebles como referentes en sus áreas de influencia . La actividad inversora de Axiare Patrimonio está enfocada en la adquisición de oficinas Clase A -o con potencial de serlo- en los CBD y distritos de negocio más demandados de Madrid y Barcelona; plataformas logísticas en los principales corredores de distribución y superficies comerciales en zonas consolidadas de España.

Axiare Patrimonio es miembro de EPRA (European Public Real Estate Association).

Para más información:

Gabinete de Prensa de Axiare Patrimonio: Juan Antonio Francés Tfno: +34 91 576 52 50 / + 34 679 962 382

Email: jafrances@estudiodecomunicacion.com

Comunicación corporativa de Axiare Patrimonio: Patricia Fdez.-Cuesta Tfno: +34 91 431 93 17 / + 34 650 41 39 32 Email: comunicacion@axiare.es