



AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A

Informe de revisión limitada sobre estados financieros
Estados financieros intermedios resumidos consolidados
Informe de gestión intermedio consolidado
correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2017



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Axiare Patrimonio Socimi, S.A.:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (en adelante la sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2017, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

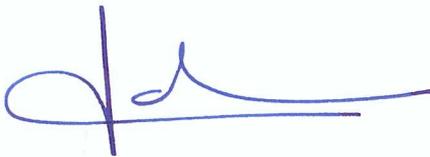
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Axiare Patrimonio Socimi, S.A. y sociedades dependientes.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de Axiare Patrimonio Socimi, S.A. En relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

26 de Julio de 2017





AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Intermedio
correspondientes al periodo de
seis meses finalizado el 30 de junio de 2017

Nota

Balance intermedio resumido consolidado

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado

Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado

Notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados

- 1 Actividad e información general
 - 2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados
 - 3 Cambios significativos en el ejercicio corriente sobre el que se informa
 - 4 Gestión del riesgo financiero
 - 5 Información financiera por segmentos
 - 6 Inversiones inmobiliarias
 - 7 Préstamos y partidas a cobrar
 - 8 Capital y prima de emisión
 - 9 Reservas y ganancias acumuladas
 - 10 Débitos y partidas a pagar
 - 11 Provisiones y contingencias
 - 12 Consejo de administración y otras retribuciones
 - 13 Transacciones con partes vinculadas
 - 14 Otra información
 - 15 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI
 - 16 Hechos posteriores
- Informe de gestión correspondiente a los estados financieros intermedios resumidos consolidados

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Notas	A 30 de junio de 2017	A 31 de diciembre de 2016
Activos			
Activos no corrientes			
Inmovilizado intangible		1.072	235
Inmovilizado material		675	475
Inversiones inmobiliarias	6	1.630.689	1.310.867
Créditos a terceros	7	4.579	4.626
Instrumentos financieros derivados	7	250	47
Otros activos financieros no corrientes	7	9.393	7.782
Activos por impuesto diferido		6.339	7.457
		1.652.997	1.331.489
Activos corrientes			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	3.339	2.464
Deudores varios	7	4.140	5.383
Otros créditos con las Administraciones Públicas		7.225	10.038
Otros activos	7	108	39
Periodificaciones a corto plazo	7	2.625	999
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		182.497	145.421
		199.934	164.344
Total activos		1.852.931	1.495.833

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Notas	A 30 de junio de 2017	A 31 de diciembre de 2016
Patrimonio neto y pasivos			
Patrimonio neto			
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la sociedad dominante			
Capital social	8	790.625	718.750
Prima de emisión	8	57.431	35.869
Reservas	9	(31.722)	(31.141)
Acciones en patrimonio propias	8	(21.141)	(18.678)
Ganancias acumuladas	9	347.695	248.385
Otros instrumentos de patrimonio		19.095	-
Operaciones de cobertura	9	(6.585)	(9.436)
		1.155.398	943.749
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	10	607.759	516.852
Instrumentos financieros derivados	10	6.834	9.483
Otros pasivos financieros no corrientes	10	10.565	9.188
		625.158	535.523
Pasivos corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	10	55.500	2.888
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		15.227	12.970
Otros pasivos		1.648	703
Total pasivos		72.375	16.561
Total Patrimonio neto y pasivos		1.852.931	1.495.833

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016
Actividades continuadas			
Prestación de servicios	5	32.245	23.387
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	120.702	85.523
Gastos de personal		(21.390)	(14.225)
Otros gastos de explotación		(9.515)	(7.790)
Dotación a la amortización		(33)	(38)
Otros resultados		5	60
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		122.014	86.917
Ingresos financieros		86	275
Gastos financieros	10	(6.239)	(3.428)
RESULTADO FINANCIERO		(6.153)	(3.153)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		115.861	83.764
Impuestos sobre beneficios		(1.864)	-
RESULTADO DEL PERIODO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		113.997	83.764
GANANCIAS POR ACCIÓN ATRIBUIBLES A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
Ganancia básica y diluida por acción	8	1,53	1,18

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016
Beneficio del ejercicio	5	113.997	83.764
Otro resultado global			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>			
Otros resultados		100	307
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
Coberturas de flujos de efectivo		2.851	(12.183)
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		2.951	(11.876)
Total resultado global del ejercicio		116.948	71.888

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	5	115.861	83.764
Ajustes del resultado		(94.822)	(69.701)
Amortización del inmovilizado		33	38
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(120.702)	(85.523)
Variación de provisiones		85	460
Ingresos financieros		(86)	(275)
Gastos financieros		6.239	3.428
Otros ingresos y gastos		19.609	12.171
Cambios en el capital corriente		1.307	(7.212)
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	2.581	(372)
Otros activos corrientes	7	(1.626)	(1.884)
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	227	714
Otros pasivos corrientes		424	(3.822)
Otros activos y pasivos no corrientes		(299)	(1.848)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		22.346	6.851
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(176.771)	(81.362)
Inmovilizado intangible		(838)	-
Inmovilizado material		(232)	(5)
Inversiones inmobiliarias	6	(175.701)	(81.357)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(176.771)	(81.362)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		88.166	(7.287)
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	90.482	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(2.463)	(7.627)
Enajenación de instrumentos de patrimonio		100	340
Otros cobros		47	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	10	115.748	51.254
Cobros por deuda financiera		121.582	54.409
Reembolso de deuda financiera		(698)	(306)
Cobro de intereses		17	374
Pago de intereses		(5.662)	(3.223)
Otras deudas		509	-
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		(12.413)	(2.982)
Dividendos	9	(12.413)	(2.982)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		191.501	40.985
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		37.076	(33.526)

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Atribuible a los propietarios de la sociedad dominante							TOTAL
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones en patrimonio propias	Ganancias acumuladas	Otros instrumentos de patrimonio	Operaciones de cobertura	
	Nota 8	Nota 8	Nota 9	Nota 8	Nota 9	Nota 11	Nota 9	
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2015	718.750	35.869	(31.384)	(4.631)	102.742	6.470	(574)	827.242
Resultado del periodo	-	-	-	-	83.764	-	-	83.764
Otro resultado global del periodo	-	-	307	-	-	-	(12.183)	(11.876)
Resultado global total del periodo	-	-	307	-	83.764	-	(12.183)	71.888
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	-	-	-	(2.983)	-	-	(2.983)
Plan de incentivos (nota 11)	-	-	-	-	-	12.171	-	12.171
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(7.287)	-	-	-	(7.287)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	-	(7.287)	(2.983)	12.171	-	1.901
SALDO 30 DE JUNIO DE 2016	718.750	35.869	(31.077)	(11.918)	183.523	18.641	(12.757)	901.031
Resultado del periodo	-	-	-	-	64.862	-	-	64.862
Otro resultado global del periodo	-	-	267	-	-	-	3.321	3.588
Resultado global total del periodo	-	-	267	-	64.862	-	3.321	68.450
Plan de incentivos (nota 11)	-	-	(331)	3	-	(18.641)	-	(18.969)
Operaciones con acciones propias (Nota 8)	-	-	-	(6.763)	-	-	-	(6.763)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	(331)	(6.760)	-	(18.641)	-	(25.732)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2016	718.750	35.869	(31.141)	(18.678)	248.385	-	(9.436)	943.749
Resultado del periodo	-	-	-	-	113.997	-	-	113.997
Otro resultado global del periodo	-	-	100	-	-	-	2.851	2.951
Resultado global total del periodo	-	-	100	-	113.997	-	2.851	116.948
Distribución del resultado 2016	-	-	1.379	-	(1.379)	-	-	-
Aumento de capital	71.875	21.562	(2.955)	-	-	-	-	90.482
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	-	-	-	(12.413)	-	-	(12.413)
Plan de incentivos (nota 11)	-	-	-	-	-	19.095	-	19.095
Operaciones con acciones propias (Nota 8)	-	-	-	(2.463)	-	-	-	(2.463)
Otros movimientos	-	-	895	-	(895)	-	-	-
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	71.875	21.562	(681)	(2.463)	(14.687)	19.095	-	94.701
SALDO 30 DE JUNIO DE 2017	790.625	57.431	(31.722)	(21.141)	347.695	19.095	(6.585)	1.155.398

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (en adelante, "Sociedad") se constituyó en España el 19 de marzo de 2014 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital bajo el nombre de Axia Real Estate Socimi, S.A., cambiando su denominación por la actual el 7 de mayo de 2015. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la calle José Ortega y Gasset 29, 28006 Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Socimi") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Socimis en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Socimis en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de Socimis.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no satisface.

La Sociedad también podrá desarrollar, total o parcialmente, las mencionadas actividades de negocio de forma indirecta a través de participaciones en otra sociedad o sociedades con un objeto similar.

a) Régimen regulatorio

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 12 de junio de 2014 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Socimis. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley Socimis permite la aplicación del Régimen fiscal de Socimis en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de Socimis, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los administradores de la Sociedad, se dará cumplimiento pleno en tiempo y forma a los mencionados requisitos.

La Sociedad cotiza en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles desde el 9 de julio de 2014.

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Axiare Patrimonio Socimi, S.A, es matriz de un Grupo de sociedades que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 30 de junio de 2017:

Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Axiare Investments, S.L.U.	Calle José Ortega y Gasset, 29 - 28006 Madrid	Actividad inmobiliaria	100
Axiare Properties, S.L.U.	Calle José Ortega y Gasset, 29 - 28006 Madrid	Actividad inmobiliaria	100
Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Calle José Ortega y Gasset, 29 - 28006 Madrid	Propiedad industrial y actividad inmobiliaria	100
Venusaur, S.L.U.	Callar Rosselló 258, principal, 1ª planta, 08037 Barcelona	Actividad inmobiliaria	100
Chamaleon (CEDRO), S.L.U.	Callar Rosselló 258, principal, 1ª planta, 08037 Barcelona	Actividad inmobiliaria	100

El 6 de febrero de 2015 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de Acotango Spain, S.L., que posteriormente, con fecha 24 de octubre de 2016, pasó a denominarse Axiare Investments, S.L.U. En la adquisición no se generó fondo de comercio al haber sido por el valor de los fondos propios.

Las sociedades Axiare Properties, S.L.U. y Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U. han sido constituidas, el 14 de noviembre de 2016 y el 12 de diciembre de 2016, respectivamente. Dichas sociedades se encuentran iniciando su actividad.

Con fecha 2 de diciembre de 2016 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de Venusaur, S.L.U., Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria, al igual que la Sociedad dominante. Esta sociedad es propietaria de un inmueble de oficinas, 100% ocupado al 31 de diciembre de 2016 sito en la calle Almagro, 9, Madrid.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Dicha operación ha sido considerada y definida como una adquisición de activos, al no cumplir con la definición de negocio de acuerdo a IFRS 3.

Con fecha 1 de febrero de 2017 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de Chamaleon (CEDRO), S.L.U. Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria, al igual que la Sociedad dominante. Esta sociedad es propietaria de un inmueble de oficinas, 87% ocupado al 30 de junio de 2017 sito en la calle Anabel Segura, 14, Madrid. Dicha operación ha sido considerada y definida como una adquisición de activos, al no cumplir con la definición de negocio de acuerdo a IFRS 3.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los periodos presentados, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Para los períodos presentados en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados el Grupo ha elaborado estados financieros intermedios de las sociedades individuales de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 con las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de cada una de las sociedades que lo componen.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017, que han sido obtenidos de los registros contables de la sociedad matriz y del resto de las sociedades integradas en el Grupo al 30 de junio 2017, han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y deberán leerse conjuntamente con los estados financieros anuales consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por la revalorización de las inversiones inmobiliarias, activos financieros y pasivos financieros (incluidos los instrumentos derivados) a valor razonable con cambios en resultados.

La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidadas con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y aprobados por el Consejo de Administración el 25 de julio de 2017. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

2.2 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2017 :

Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2010 – 2012: En diciembre de 2013 el IASB ha publicado las Mejoras Anuales a las NIIF para el Ciclo 2010-2012. Las modificaciones incorporadas en estas Mejoras Anuales generalmente aplican para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de febrero de 2015, si bien se permite su adopción anticipada. Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:

- NIIF 2 “Pagos basados en acciones”: Definición de “condición para la irrevocabilidad de la concesión”.
- NIIF 3 “Combinaciones de negocios”: Contabilización de una contraprestación contingente en una combinación de negocios.
- NIIF 8 “Segmentos de explotación”: Información a revelar sobre la agregación de segmentos de explotación y conciliación del total de los activos asignados a los segmentos sobre los que se informa con los activos de la entidad.
- NIC 16 “Inmovilizado material” y NIC 38 “Activos intangibles”: Reexpresión proporcional de la amortización acumulada cuando se utiliza el modelo de revalorización.
- NIC 24 “Información a revelar sobre partes vinculadas”: Entidades que proporcionan servicios de personal clave de dirección como parte vinculada.
- NIC 19 (Modificación) “Planes de prestación definida: Aportaciones de los empleados”
- NIIF 11 (Modificación) “Contabilización de las adquisiciones de participaciones en las operaciones conjuntas”
- NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) “Aclaración de los métodos aceptables de amortización”
- NIC 27 (Modificación) “Método de la participación en los estados financieros separados”

Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2012 – 2014: Las modificaciones afectan a NIIF 5, NIIF 7, NIC 19 y NIC 34 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2016, sujeto a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:

- NIIF 5, “Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas”: Cambios en los métodos de enajenación.
- NIIF 7, “Instrumentos financieros: Información a revelar”: Implicación continuada en contratos de administración.
- NIC 19, “Retribuciones a los empleados”: Determinación del tipo de descuento en las obligaciones por retribuciones post-empleo.
- NIC 34, “Información financiera intermedia”: Información presentada en otra parte en la información financiera intermedia.
- NIC 1 (Modificación) “Iniciativa sobre información a revelar”
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación”

Estas modificaciones no han tenido impactos relevantes en los estados financieros de la Sociedad.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2016:

A la fecha de firma de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación:

- NIIF 9 “Instrumentos financieros”
- NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes”

c) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 16 “Arrendamientos”.
- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”
- NIC 7 (Modificación) “Iniciativa sobre información a relevar”.
- NIC 12 (Modificación) “Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas no realizadas
- NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes”.

- NIIF 2 (Modificación) “Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acción
- NIIF 4 (Modificación) “Aplicando la NIIF 9 “Instrumentos financieros” con la NIIF 4 “Contratos de seguro”

Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 12 y NIC 28 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018 en el caso de las modificaciones a las NIIF 1 y NIC 28 y 1 de enero de 2017 para las correspondientes a la NIIF 12, todas ellas sujetas a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:

- NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera": Eliminación de las exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan NIIF por primera vez.
- NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades": Aclaración sobre el alcance de la Norma.
- NIC 28, “Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos”: Valoración de una inversión en una asociada o un negocio conjunto a valor razonable.
- NIC 40 (Modificación) “Transferencias de inversiones inmobiliarias”
- CINIIF 22 “Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera”
- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias"

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que puedan llegar a tener la nueva normativa en sus cuentas anuales consolidadas. En particular, el Grupo ha evaluado el impacto que existiría en los estados financieros la aplicación de la NIIF 15, al consistir su cifra de ingresos en prestaciones de servicios y de la NIIF 9, al poseer instrumentos financieros, ya que ambas normas entran en vigor en el ejercicio 2018, así mismo el grupo estima que no va a haber una repercusión significativa de ambas normas en los estados financieros.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

Adicionalmente, el Grupo ha evaluado el impacto que existiría en los estados financieros la aplicación de la NIIF 16, no siendo significativo al no tener gastos por arrendamientos operativos materiales.

2.3 Uso de estimaciones

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

▪ Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

▪ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de aquellos instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza su juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes en la fecha de cada balance. El Grupo ha usado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de interés que no se negocian en mercados activos.

▪ Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (Socimi), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

Los Administradores realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.4 Consolidación

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

(b) Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

2.5 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al comité de inversiones, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.6 Inversiones inmobiliarias

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, naves logísticas y demás estructuras en propiedad. Las inversiones inmobiliarias también incluyen la propiedad que está siendo construida o desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de gastos de reparaciones y mantenimiento se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

Si la valoración obtenida para una propiedad mantenida en arrendamiento es neta de todos los pagos que se espera que se realicen, cualquier pasivo registrado por separado en el balance al respecto de arrendamiento se añade de nuevo a llegar al valor en libros de la inversión inmobiliaria para los fines contables.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados.

Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor de libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16. Cualquier incremento resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce en la cuenta de resultados en la medida que reverta una pérdida por deterioro anterior, con cualquier incremento que queda reconocido en otro resultado global y aumento directamente al patrimonio en la reserva por revaluación. Cualquier disminución resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce inicialmente en otro resultado global contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente, con disminución restante reconocido en la cuenta de resultados.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de su uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.7 Inmovilizado Intangible

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

2.8 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. Los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de resultados durante el periodo en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>% de amortización</u>
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	25%
Otro inmovilizado	10%

La vida útil de activo inmovilizado se revisa, y ajusta si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo inmovilizado es superior a su valor recuperable estimado, su valor contable se reduce de forma inmediata hasta su valor recuperable (Nota 2.9).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros (distintos al fondo de comercio) se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera.

2.10 Existencias

Las existencias del Grupo surgen cuando hay un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias, evidenciado por el inicio de un desarrollo con vistas a la venta, y las propiedades son reclasificadas como existencias a su coste atribuido, que es el valor razonable a la fecha de reclasificación. Posteriormente se valoran al menor entre el coste y el valor neto de realización. El valor de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes para completar el desarrollo y los gastos venta. Al cierre de este período, el Grupo no tiene existencias.

2.11 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios.

2.12 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados.

El Grupo designa determinados derivados como coberturas de un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo).

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, sobre la alta efectividad de los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses. Los derivados de negociación se clasifican como activos o pasivos corrientes.

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el otro resultado global. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados dentro de "otras (pérdidas)/ganancias – netas".

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados en los periodos en que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando la venta prevista cubierta tiene lugar). La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "ingresos / gastos financieros". Sin embargo, cuando la transacción prevista que se cubre conlleva el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo, existencias o inmovilizado material), las pérdidas y ganancias anteriormente diferidas en el patrimonio neto se traspasan desde patrimonio y se incluyen en la valoración inicial del coste del activo. Las cantidades diferidas se registran definitivamente en el coste de los bienes vendidos, en caso de las existencias, o en la amortización, en el caso del inmovilizado material.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspasa inmediatamente a la cuenta de resultados dentro de "otras (pérdidas)/ganancias – netas".

2.13 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

2.14 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

2.15 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los propietarios de la sociedad, excluyendo cualquier coste del servicio del patrimonio neto distinto de las acciones ordinarias entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por los elementos de incentivos en acciones ordinarias emitidos durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

Para las ganancias diluidas por acción se ajustan las cifras empleadas en la determinación de las ganancias básicas por acción, a tener en cuenta el efecto después del impuesto sobre las ganancias de los intereses y otros costes financieros asociados con las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos, y el número medio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habría estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos.

2.16 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las Socimis, la Sociedad dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras Socimis o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Socimis en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Para aquellas Sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros.

Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

2.17 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 2.20).

2.18 Pagos basados en acciones

El 7 de mayo de 2015, la Junta General de Accionistas aprobó un nuevo plan de compensación basado en acciones de la propia Sociedad concedido al equipo de Axiare Patrimonio. Dicho plan tiene una vigencia de 7 años, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando, para cada periodo de cálculo (un año comprendido entre el mes de julio y el mes de junio del año siguiente), se cumplan las condiciones establecidas en el plan.

Estas condiciones hacen referencia, principalmente, a que el retorno total al accionista sea superior a un porcentaje determinado. Este retorno se mide como el total de dividendos distribuidos más la revalorización del Valor Neto de los Activos y, excluyendo cualquier ampliación de capital que se haya producido en cada período de cálculo. De esta forma, esta remuneración está enfocada a la generación de retorno al accionista obtenido a través de la gestión activa y no en el volumen de la cartera.

Para que este incentivo tenga efecto, el rendimiento al accionista debe ser superior a un umbral del 10%. Cuando el rendimiento supere dicho umbral, el incentivo se corresponde con el 20% del exceso sobre dicho

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

umbral. Este plan no incluye ningún mecanismo de “catch-up” o “promote equalization”, es decir, este porcentaje es el único a aplicar para su cálculo.

El derecho al incentivo se devenga y se calcula anualmente (entre el mes de julio y el mes de junio del año siguiente) y, se liquida mediante la entrega de acciones. El equipo no puede disponer de dichas acciones por un período de un año desde la fecha de entrega

2.19 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

2.20 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivos estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

2.21 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en los estados financieros del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad.

La sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

3. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL EJERCICIO CORRIENTE SOBRE EL QUE SE INFORMA

Durante el primer semestre del ejercicio 2017, el Grupo ha adquirido cinco activos por un total de 177,4 millones de euros: un edificio de oficinas situado en la Calle Miguel Ángel, 23 de Madrid por un importe de 53,4 millones de euros; un edificio de oficinas situado en la Calle Puerto de Somport 8, de Madrid por un importe de 41,5 millones de euros; un edificio de oficinas situado en Sant Cugat del Vallés, en Barcelona, por un importe de 19,5 millones de euros; el 77% de un edificio de oficinas situado en la Calle Sagasta, 27 de Madrid, por un importe de 19,5 millones de euros y un edificio de oficinas situado en la Calle Anabel Segura, 14 de Madrid por un importe de 43,5 millones de euros.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Por otro lado, la Sociedad continúa con el desarrollo del proyecto llave en mano de plataformas logísticas en San Fernando de Henares, Madrid, que inició en el ejercicio 2016, por un coste total de 43 millones de euros con 73.464 m² de superficie bruta alquilable y 144 muelles de carga (Fase 1) y 38 millones de euros con 59.842 m² de superficie bruta alquilable y 64 muelles de carga (Fase 2), del cual se han desembolsado a la fecha 31,3 millones de euros (14 millones en este período del año).

La actividad de arrendamiento en el primer semestre de 2017 ha sido intensa tanto en términos de nuevos contratos firmados como en renegociaciones de los contratos de arrendamiento existentes.

Los principales contratos de arrendamiento firmados han sido: con Ebay en Don Ramón de la Cruz , con la Comunidad de Madrid en Manuel de Falla, con la Cámara de cuentas en Ramírez de Arellano y con el Banco Sabadell en Sant Cugat.

En cuanto a la obtención de recursos para la inversión, Axiare Patrimonio continua con la financiación de sus activos, este período ha firmado los siguientes acuerdos de financiación: con el Banco Santander por 26 millones de euros sobre el edificio Sagasta 31-33, con el Banco Santander por 7,8 millones de euros sobre el edificio Velázquez, por un espacio adquirido a finales de 2016, con BMN por 14,5 millones de euros sobre el edificio Sant Cugat, con Liberbank por 19 millones de euros sobre el Vocento, una póliza puente con CaixaBank por importe de 51,4 millones de euros, que la Sociedad pretende convertir en financiación finalista en el segundo semestre de 2017 sobre los activos Miguel Ángel 23 y Puerto de Somport, 8 y se ha subrogado en un préstamo con ING por importe de 26,4 millones de euros como consecuencia de la adquisición de la Sociedad Chameleon (Cedro) S.L.U.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

4.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 30 de junio de 2017 aproximadamente el 91% (89% en 2016) de su financiación está referenciada a tipo variable. Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros.

El Grupo analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación y de cobertura. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación del 1% en el tipo de interés producirá como máximo un aumento de 3.486 miles de euros o una disminución de 2.900 miles de euros, respectivamente, en el gasto financiero. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

En función de los distintos escenarios, el Grupo gestiona su riesgo de tipo de interés sobre los flujos de efectivo utilizando permutas de tipo de interés de fijo a variable. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos a tipos de interés variable en préstamos a tipos de interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta por un interés fijo más bajo que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con terceros a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notacionales contratados. Los tipos de interés fijos varían entre el 1,50% y el 2,20% y los tipos de interés variables entre el 1% y el 2,20%.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes, por los instrumentos financieros derivados, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios. El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de riesgo se establecen en base a clasificaciones internas y externas de acuerdo con los límites establecidos por el Consejo de Administración. La utilización de límites de crédito se vigila de manera regular.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

La exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito por tipología de activo financiero, excepto derivados financieros y fianzas, es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2017	31.12.2016
Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	12.058	12.473
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7)	108	39
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 7)	182.497	145.421
	194.663	157.933

Las fianzas a devolver a los inquilinos del Grupo se retendrán en caso de que todos los saldos a pagar por parte de éstos al Grupo no fueran satisfechos o se produjera un incumplimiento en los contratos de alquiler.

El valor razonable del efectivo y otros activos líquidos equivalentes se aproxima al valor en libros reflejado en el cuadro superior.

c) Riesgo de liquidez

La predicción de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas, al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla los límites ni los índices establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales.

El exceso de efectivo mantenido por el Grupo, se suele invertir en cuentas corrientes remuneradas a un interés determinado o en depósitos a plazo, eligiendo vencimientos adecuados o liquidez suficiente para proporcionar la holgura apropiada por las predicciones anteriormente mencionadas. A la fecha del balance el Grupo mantiene efectivo por 182.497 miles de euros (145.421 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) que se espera que generen flujos de entrada de efectivo.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 9).

En el caso de que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016:

	Miles de euros	
	<u>30.06.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Deuda financiera (Nota 10)	663.259	519.740
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad dominante	1.155.398	943.749
Apalancamiento	37%	23%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo. Al 30 de junio de 2017 el apalancamiento se ha incrementado un 2% debido a las nuevas financiaciones del semestre (Nota 3).

El ratio de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como: (Deuda financiera a coste amortizado) / (Valor razonable de inversiones inmobiliarias) a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es del 41% y 40%, respectivamente, y el objetivo del Grupo mantener estos ratios entre 50-60%:

	Miles de euros	
	<u>30.06.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Deuda financiera (Nota 10)	663.259	519.740
Valor Razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)	1.630.689	1.310.867
Apalancamiento	41%	40%

4.3 Estimación del valor razonable

La tabla que se muestra a continuación incluye un análisis de los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable, clasificados por método de valoración. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

La tabla siguiente presenta los activos financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. Véase la Nota 6 donde se informa sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
 (Expresadas en miles de euros)

30 de junio de 2017

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	250	-	250
Total activos	-	250	-	250
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Deudas a largo plazo				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	6.834	-	6.834
Total pasivos	-	6.834	-	6.834

31 de diciembre de 2016

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	47	-	47
Total activos	-	47	-	47
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Deudas a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	9.483	-	9.483
Total pasivos	-	9.483	-	9.483

El valor razonable de permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados basados en curvas de tipos de interés estimadas.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 no se han producido transferencias de niveles.

4.4 Compensación de activos y pasivos financieros

Los únicos activos y pasivos financieros de Grupo sujetos a compensación son, respectivamente, fianzas depositadas en organismos oficiales y fianzas a devolver a los inquilinos, que conforme la intención del Grupo esos activos y pasivos financieros se liquidarán sobre una base bruta.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El comité de inversiones junto con el Consejo de Administración son la máxima instancia de toma de decisiones operativas. La dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisan dichos órganos a efectos de asignar recursos y evaluar el rendimiento. La dirección analiza el rendimiento de los segmentos operativos en base a resultado del periodo. La dirección considera por separado las actividades de oficinas, logístico y otros.

Período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017

	Miles de euros				
	Oficinas	Logístico	Otros	Corporativo	Total
Prestación de servicios	21.704	5.759	4.782	0	32.245
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	96.503	18.386	5.813	0	120.702
Gastos operativos	(5.777)	(757)	(904)	(23.495)	(30.933)
Resultado de explotación	112.430	23.388	9.691	(23.495)	122.014
Ingresos financieros	12	0	0	74	86
Gastos financieros	(3.661)	(1.618)	(632)	(328)	(6.239)
Resultado financiero	(3.649)	(1.618)	(632)	(254)	(6.153)
Resultado antes de impuestos	108.781	21.770	9.059	(23.749)	115.861
Impuestos sobre las ganancias	(1.864)	-	-	-	(1.864)
Resultado del periodo	106.917	21.770	9.059	(23.749)	113.997

Período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

	Miles de euros				
	Oficinas	Logístico	Otros	Corporativo	Total
Prestación de servicios	14.935	4.404	4.048	-	23.387
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	62.099	15.635	7.789	-	85.523
Gastos operativos	(4.550)	(1.020)	(1.166)	(15.257)	(21.993)
Resultado de explotación	72.484	19.019	10.671	(15.257)	86.917
Ingresos financieros	263	-	-	12	275
Gastos financieros	(1.995)	(1.205)	(228)	-	(3.428)
Resultado financiero	(1.732)	(1.205)	(228)	12	(3.153)
Resultado antes de impuestos	70.752	17.814	10.443	(15.245)	83.764
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-	-
Resultado del periodo	70.752	17.814	10.443	(15.245)	83.764

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Los importes que se facilitan al comité de inversiones y el Consejo de Administración respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes a los aplicados en los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

30 de junio de 2017

	Miles de euros				
	Oficinas	Logístico	Otros	Corporativo	Total
Activos no corrientes					
Inversiones inmobiliarias	1.261.520	223.919	145.250	0	1.630.689
Otros activos no corrientes	12.626	1.861	1.468	6.353	22.308
	1.274.146	225.780	146.718	6.353	1.652.997
Activos corrientes					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.454	1.450	430	7.370	14.704
Otros activos corrientes	153.944	2.548	5.021	23.717	185.230
	159.398	3.998	5.451	31.087	199.934
Pasivos no corrientes					
Préstamos y créditos bancarios	(473.010)	(79.099)	(55.650)	0	(607.759)
Otros pasivos no corrientes	(12.190)	(3.108)	(1.832)	(269)	(17.399)
	(485.200)	(82.207)	(57.482)	(269)	(625.158)
Pasivos corrientes	(13.593)	(834)	(1.818)	(56.130)	(72.375)

31 de diciembre de 2016

	Miles de euros				
	Oficinas	Logístico	Otros	Corporativo	Total
Activos no corrientes					
Inversiones inmobiliarias	980.909	190.758	139.200	0	1.310.867
Otros activos no corrientes	12.346	1.857	1.007	5.412	20.622
	993.255	192.615	140.207	5.412	1.331.489
Activos corrientes					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.274	1.803	620	10.188	17.885
Otros activos corrientes	62.657	1.485	7.233	75.084	146.459
	67.931	3.288	7.853	85.272	164.344
Pasivos no corrientes					
Préstamos y créditos bancarios	(383.245)	(79.242)	(54.367)	0	(516.854)
Otros pasivos no corrientes	(12.844)	(3.279)	(1.893)	(655)	(18.671)
	(396.089)	(82.521)	(56.260)	(655)	(535.525)
Pasivos corrientes	(10.157)	(905)	(3.204)	(2.295)	(16.561)

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
(Expresadas en miles de euros)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios, naves logísticas y demás estructuras en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo, y no están ocupadas por el Grupo.

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 31-12-2015	841.865
Adquisiciones	311.021
Desembolsos posteriores capitalizados	28.628
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	129.354
Saldo a 31-12-2016	1.310.867
Adquisiciones	188.456
Desembolsos posteriores capitalizados	10.664
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	120.702
Saldo a 30-06-2017	1.630.689

Durante el primer semestre de 2017 la Sociedad ha adquirido cinco activos. En la Nota 16 se refleja un desglose de los inmuebles adquiridos.

Durante el primer semestre del ejercicio 2017, el Grupo ha adquirido cinco activos por un total de 177,4 millones de euros (sin incluir costes de adquisición): un edificio de oficinas situado en la Calle Miguel Ángel, 23 de Madrid por un importe de 53,4 millones de euros (del que a 31 de diciembre de 2016 se había anticipado 3,5 millones de euros); un edificio de oficinas situado en la Calle Puerto de Somport 8, de Madrid por un importe de 41,5 millones de euros (a 31 de diciembre de 2016 se había anticipado 4,15 millones de euros); un edificio de oficinas situado en Sant Cugat del Vallés, en Barcelona, por un importe de 19,5 millones de euros; el 77% de un edificio de oficinas situado en la Calle Sagasta, 27 de Madrid, por un importe de 19,5 millones de euros y un edificio de oficinas situado en la Calle Anabel Segura, 14 de Madrid por un importe de 43,5 millones de euros.

Por otro lado, la Sociedad continúa con el desarrollo del proyecto llave en mano de plataformas logísticas en San Fernando de Henares, Madrid, que inició en el ejercicio 2016, por un coste total de 43 millones de euros con 73.464 m2 de superficie bruta alquilable y 144 muelles de carga (Fase 1) y 38 millones de euros con 59.842 m2 de superficie bruta alquilable y 64 muelles de carga (Fase 2), del cual se han desembolsado a la fecha 31,3 millones de euros. (14 millones en este período del año).

Se han constituidos diferentes garantías hipotecarias sobre determinados inmuebles, cuyo valor de mercado asciende a 1.413.230 miles de euros (1.154.100 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por la Sociedad. A 30 de junio de 2017, el importe nominal de esta financiación asciende a 672.654 miles de euros (528.294 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) (Nota 10).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
(Expresadas en miles de euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016
Ingresos por arrendamiento	32.245	23.387
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(7.044)	(6.479)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(481)	(317)
	24.720	16.591

a) Bienes bajo arrendamiento operativo

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2017	31.12.2016
Menos de un año	51.345	36.053
Entre uno y cinco años	102.056	78.189
Más de cinco años	27.909	7.960
	181.310	122.202

b) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

c) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016:

	Miles de euros			
	30.06.2017		31.12.2016	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	1.299.086	1.630.689	1.103.957	1.310.867

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición. El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (CBRE Valuation Advisory, S.A.).

El “Valor de Mercado” se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada (“yield”) a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
(Expresadas en miles de euros)

Por lo tanto, las variables claves del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

Las rentabilidades estimadas (“yield”) dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsible, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (“yield”) produciría los siguientes impactos:

30 de junio de 2017

Miles de euros		
RESULTADO TEÓRICO		
VARIACIÓN YIELD		
	(0,25%)	0,25%
Oficinas	49.246	(44.278)
Logístico	11.650	(10.795)
Comercial	3.990	(3.610)
Hoteles	400	(400)
Suelo	2.300	(2.100)
	67.586	(61.183)

YIELDS	PRIME	DESCENTRALIZADO
Oficinas	3,5% - 4,5%	4,5% - 6%
Logístico	5,75% - 6,5%	6,5%-7,5%
Comercial	4,5% - 7,5%	7,5% - 11%
Hoteles	6,75%	10%

TASAS DE DESCUENTO	
Oficinas	6,0% - 8,59%
Logístico	8,0% - 8,81%
Otros	7,8% - 11,5%

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
(Expresadas en miles de euros)

31 de diciembre de 2016

Miles de euros		
RESULTADO TEÓRICO		
VARIACIÓN YIELD		
	(0,25%)	0,25%
Oficinas	32.943	(30.070)
Logístico	6.410	(5.990)
Comercial	4.695	(4.100)
Hoteles	400	(400)
Suelo	2.800	(2.500)
	47.248	(43.060)

YIELDS	PRIME	DESCENTRALIZADO
Oficinas	4% - 6%	6,5% - 8,5%
Logístico	5,75% - 7,75%	9%-9,5%
Comercial	4,5% - 7,5%	7,5% - 11%
Hoteles	6,75%	10%

TASAS DE DESCUENTO	
Oficinas	6,25% - 8,5%
Logístico	6,9% - 7,3%
Otros	7,8% - 11,8%

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro nivel 2 atendiendo a la definición expuesta en la nota 4.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que están disponibles, basándose en menor medida en estimaciones específicas de las entidades.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 no se han producido transferencias de niveles.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

7. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	30.06.2017	31.12.2016
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Créditos a terceros	4.579	4.626
- Derivados (Nota 4.3)	250	47
- Otros activos financieros (Nota 7)	9.393	7.782
	13.972	12.455
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.339	2.464
- Deudores varios	4.010	5.253
- Personal	130	130
- Otros activos financieros	108	39
	7.587	7.886
	21.559	20.341

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar (tanto a largo como a corto plazo) se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El epígrafe de Otros activos financieros a largo plazo recoge el importe de las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes.

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 30 de junio de 2017, habían vencido cuentas a cobrar a clientes y deudores varios por importe de 98 miles de euros (355 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), de los cuales han sido provisionados 85 miles de euros (0 euros a 31 de diciembre de 2016) según la política de antigüedad de saldos de clientes establecida y la evaluación de los mismos realizada por el Grupo. Asimismo, a cierre del periodo, el epígrafe de clientes recoge un importe de 2.771 miles de euros pendientes de facturar que corresponden a determinados incentivos al arrendamiento (2.109 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Deudores varios recoge, principalmente provisiones de fondos para las operaciones habituales de la Sociedad con notarías y registros.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestaciones de servicios, cuentas a cobrar a partes vinculadas y deudores varios es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2017	31.12.2016
Hasta 3 meses	308	244
Entre 3 y 6 meses	247	94
Más de 6 meses	13	17
	568	255

Los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

El movimiento de la provisión por insolvencias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2017	31.12.2016
Saldo inicial	-	(367)
Dotación	(85)	(460)
Reversión	-	-
Aplicación	-	827
Saldo final	(85)	-

8. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

La Sociedad fue constituida el 19 de marzo de 2014 mediante la emisión de 10.000 acciones nominativas con un valor nominal de 6 euros cada una. A fecha de constitución, Rodex Asset Management, S.L. poseía 9.999 acciones ordinarias representativas del 99,99% del capital social emitido de la Sociedad e Inmodesarrollos Integrados, S.L. poseía 1 acción ordinaria representativa del 0,01% del capital social emitido de la Sociedad.

Con fecha 10 de junio de 2014 se celebró Junta General Extraordinaria de accionistas a través de la cual se decidió el aumento de capital en 36.000.000 acciones a 10 euros de valor nominal con renuncia al derecho de suscripción preferente de los accionistas a través de una oferta de suscripción de acciones de la Sociedad.

El 7 de mayo de 2015 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó aumentar el capital social. El 13 de mayo de 2015 el Consejo de Administración aprobó los acuerdos relativos al aumento de capital. El 10 de junio de 2015 quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid y empezaron a cotizar 35.868.988 nuevas acciones a 10 euros de valor nominal y 1 euro de prima de emisión.

El 7 de marzo de 2017 el Consejo de Administración aprobó los acuerdos relativos al aumento de capital que ha llevado a cabo la Sociedad en el primer semestre de este ejercicio. El 9 de marzo de 2017 quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid y empezaron a cotizar 7.187.498 nuevas acciones a 10 euros de valor nominal y 3 euros de prima de emisión.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

Tras esta operación de ampliación de capital el capital escriturado se compone de 79.062.486 acciones ordinarias a 10 euros de valor nominal totalmente desembolsadas.

El desglose del capital social a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2017	31.12.2016
Capital escriturado	790.625	718.750
Capital no desembolsado	-	-
	790.625	718.750

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones propias

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	2017		2016	
	Número acciones propias	Miles de euros	Número acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	1.536.266	18.678	416.928	4.631
Aumentos/compras	289.631	3.977	2.797.932	
Disminuciones	(111.605)	(1.514)	(1.678.594)	(19.646)
Al cierre del ejercicio	1.714.292	21.141	1.536.266	18.678

Con fecha de 31 de octubre de 2014, Axiare Patrimonio suscribió con JB Capital Markets, S.V, S.A.U. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad. Dicho contrato entró en vigor el 2 de enero de 2015.

La Junta General de Accionistas del 7 de mayo de 2015 acordó la entrada en vigor de un plan de incentivos para directivos consistente en la entrega de acciones o caja a discreción de la Sociedad (Nota 11).

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de junio de 2017 representan el 2,17% del capital social de la Sociedad (2,11% a 31 de diciembre de 2016) y totalizan 1.714.292 acciones (1.536.266 acciones a 31 de diciembre de 2016). El coste medio de las acciones propias ha sido de 12,332 euros por acción (12,158 euros por acción a 31 de diciembre de 2016).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de junio de 2017 por importe de 21.141 miles de euros (18.678 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

La Sociedad dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad dominante.

d) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. Tal y como se refleja en la Nota 10, el Grupo tiene vigente un plan de retribución (incentivos) basado en la concesión de un número de acciones. Los administradores del Grupo han evaluado el efecto dilusivo de dichos planes calculando el impacto en el beneficio por acción concluyendo que el efecto del mismo no es significativo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	<u>Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017</u>	<u>Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016</u>
Beneficio neto (miles de euros)	109.828	83.764
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	76.302.487	71.874.988
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	1.648.549	629.050
Ganancias básicas y diluidas básico por acción (euros)	<u>1,47</u>	<u>1,18</u>

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
 (Expresadas en miles de euros)

9. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS
Reservas

A 30 de junio de 2017 un importe de 533 miles de euros (201 miles de euros a 31 de diciembre de 2015) corresponde a la reserva legal. Dicha reserva ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

	Miles de euros	
	30.06.2017	31.12.16
Reserva Legal	1.911	532
Otras Reservas	(33.633)	(31.673)
Reserva de cobertura	(6.585)	(9.436)
Acciones propias	(21.141)	(18.678)
Total Reservas	(59.448)	(59.255)
Ganancias acumuladas		
Resultados acumulados	360.108	251.368
Distribución de dividendos	(12.413)	(2.983)
Total ganancias acumuladas	347.695	248.385

Bajo el epígrafe de Otras Reservas se registran, principalmente los gastos asociados a la emisión de acciones y a las dos ampliaciones de capital llevadas a cabo. El importe de dichos gastos asciende a 33.955 miles de euros y corresponde principalmente a bancos y asesores.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante Axiare Patrimonio Socimi, S.A del ejercicio 2016 que aprobó la Junta General de Accionistas del 20 de junio de 2017 fue la siguiente:

	Miles de euros
	2016
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	13.792
Aplicación	
Reserva legal	1.379
Dividendos	12.413
	13.792

La distribución del resultado de 2016 aprobada incluía la distribución de dividendos por importe de 12.413 miles de euros, que fue abonado a sus accionistas en junio de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
(Expresadas en miles de euros)

10. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	30.06.2017	31.12.2016
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	607.759	516.852
- Otros pasivos financieros	10.565	9.188
- Instrumentos financieros derivados	6.834	9.483
	625.158	535.523
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	55.500	2.888
- Acreedores y otras cuentas a pagar	10.923	11.907
	66.423	14.795
	691.581	550.318

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo. En el caso de las deudas con entidades financieras, se encuentran registradas a coste amortizado.

Las fianzas recibidas de los inquilinos con motivo de los contratos de arrendamiento se registran como otros pasivos financieros a largo plazo.

El epígrafe de acreedores y otras cuentas a pagar recoge, principalmente, importes provisionados relacionados con las operaciones de adquisición de inmuebles que realiza la Sociedad, la financiación obtenida durante el presente ejercicio, así como los saldos a pagar por las inversiones de los activos en curso.

El valor contable de las deudas y partidas a pagar de la Sociedad está denominado en euros.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de 41 préstamos concedidos a la Sociedad. Los vencimientos de estas deudas con entidades de crédito por su importe nominal se presentan a continuación:

Año de vencimiento	2017		2016	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2017	-	51.420	-	-
2018	30.419	-	7.000	-
2019	-	-	-	-
2020	24.100	-	24.100	-
2021	62.200	-	62.200	-
>2022	500.977	3.539	432.992	2.001
Total	617.696	54.959	526.292	2.001

La Sociedad tiene incluidos en el coste amortizado en balance 9.396 miles de euros (8.554 miles de euros en 2016) por la formalización de los costes de la deuda. A 30 de junio de 2017 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 541 miles de euros (887 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). Los gastos financieros devengados en el período ascienden a 6.239 miles de euros (3.428 miles de euros al 30 de junio de 2016).

Durante el período la Sociedad ha firmado financiaciones por importe de 146.067 miles de euros (201.082 miles de euros en 2016).

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad y se calculan anualmente al cierre del ejercicio.

Los préstamos detallados se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 30 de junio de 2017 asciende a un importe de 1.413.230 miles de euros (Nota 6). Los préstamos bancarios están garantizados con terrenos y edificios tal y como se muestra en la siguiente tabla:

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Préstamo	Nº	Activo afecto	Nominal pendiente 30/06/2017	Nominal pendiente 31/12/2016	Vencimiento
Caixa 30M	1	Francisca Delgado 11	15.000	15.000	2030
Caixa 30M	2	Fernando el Santo 15	10.000	10.000	2030
Caixa 72M	3	Avenida de la Vega 15	27.808	27.913	2029
BS 50M	4	Cabanillas 1	2.516	2.530	2022
ING 61M	5	Cabanillas 2	3.698	3.698	2022
BS 50M	6	Cabanillas 3	2.893	2.909	2022
ING 61M	7	Azuqueca	9.143	9.143	2022
ING 61M	8	Guadalix	4.349	4.349	2022
Caixa 72M	9	Rivas Vaciamadrid	9.158	9.193	2029
ING 61M	10	Camarma	19.881	19.881	2022
BBVA 24M	11	Manuel de Falla 7	24.000	24.000	2021
ING 61M	12	Valls	4.954	4.954	2022
Caixa 72M	13	Dos Hermanas	5.425	5.446	2029
Caixa 72M	14	Diagonal 197	28.986	29.096	2029
BS 50M	15	Les Gavarres	14.589	14.673	2022
BK 24M	16	Ribera del Loira 28	24.100	24.100	2020
BS 50M	17	Cristalia 2 & 3	29.283	29.451	2022
BK 27M	18	Cristalia 5 & 6	27.500	27.500	2022
Caixa 10M	19	Luca de Tena 14	10.725	10.850	2028
BS 64M	20	Velázquez	53.488	45.688	2022
BS 64M	23	Tucuman	10.562	10.562	2022
BMN 7M	24	Hotel Rafael Madrid Norte	7.000	7.000	2018
Caixa 20M	25	Ramírez Arellano	8.500	7.437	2028
Sabadell 40M	26	Don Ramón de la Cruz	21.000	21.000	2025
ING 61M	27	Constantí	11.015	11.015	2022
Sabadell 40M	28	Avenida de Bruselas 38	14.400	14.400	2025
BK 31M	29	Alcalá 506	7.335	7.335	2021
Sabadell 40M	30	Luca de Tena 6	4.500	4.500	2025
BK 31M	31	Las Mercedes Open Park	23.865	23.865	2021
BBVA 7M	32	Josefa Valcárcel 24	7.000	7.000	2021
Caixa 20M	33	Viapark	11.500	10.063	2028
ING 61M	34	Azuqueca 2	4.778	4.778	2022
ING 61M	35	Alcalá de Henares	3.264	3.265	2022
ING 75M	36	Almagro	75.700	75.700	2023
BS 26M	37	Sagasta 31-33	26.400	0	2024
ING 27M	38	Cedro	23.419	0	2018
Liberbank 19M	39	Luca de Tena 7	19.000	0	2029
BMN 15M	40	Sant Cugat	14.500	0	2022
Caixa 51M			51.420	0	2017
			672.654	528.294	

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

12. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 774 miles de euros (771 miles de euros a 30 de junio de 2016), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 612 miles de euros (609 miles de euros a 30 de junio de 2016).

Asimismo, en base al plan de compensación basado en acciones aprobado por la junta general de accionistas el 7 de mayo de 2015, el ejecutivo ha devengado para el periodo 2016-2017, 334 mil acciones que recibirá en 2017 y 333 mil acciones que recibirá en enero de 2018 (472 mil acciones devengadas en el periodo 2015-2016).

La Sociedad ha concedido préstamos por importe de 3.850 miles de euros (1.239 miles de euros a 30 de junio de 2016) y no posee fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo.

Equipo Axiare Patrimonio

De acuerdo con el plan anteriormente mencionado para el período 2016-2017 y debido al cumplimiento de las condiciones necesarias para el mismo, el resto del equipo de Axiare Patrimonio ha devengado un total de 887 mil acciones que se entregarán en el ejercicio 2017 (588 acciones devengadas en el período 2015-2016).

El coste medio de adquisición de las acciones devengadas en el plan 2016-2017 es de 12,28 € la acción.

13. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

No existen saldos ni transacciones con partes vinculadas en 2016 ni en el primer semestre de 2017.

14. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de empleados en el curso del período distribuido por categorías es el siguiente:

Categorías	Miles de euros	
	30.06.2017	30.06.2016
Directores	8	6
Titulados superiores	8	10
Administrativos y otros	4	4
	20	20

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

El dividendo distribuido procede íntegramente de rentas sujetas al tipo del 0%.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No se han distribuido con cargo a reservas (Nota 9).

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Junta General de Accionistas de fecha 20 de junio de 2017 (Nota 9).

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La Sociedad matriz tiene participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs. Esta participación hace referencia a la sociedad del grupo Venusaur, S.L.U., que fue adquirida el 2 de diciembre de 2016.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1	F. Delgado	Parcela TN-5B, Sector Único, calle Francisca Delgado, nº 11, Alcobendas (Madrid)	28 de julio 2014
2	Cabanillas	Parcela 2.4, Naves 1,2 y 3, Polígono Industrial P-5, Cabanillas del Campo (Guadalajara)	29 de julio 2014
3	Miralcampo	Nave logística, Avda. de la Construcción, nº 9 y 11, Polígono Industrial Miralcampo, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	30 de julio 2014
4	Dos Hermanas	Parcelas 47 a 50 del Polígono Industrial "La Isla", Dos Hermanas (Sevilla)	30 de julio 2014
5	F. Santo	Calle Fernando el Santo número 15, 28010 Madrid	24 de septiembre 2014
6	Av. Vega	Avda. Arroyo de la Vega, nº 15, Arroyo de la Vega, Alcobendas (Madrid)	24 de septiembre 2014
7	Rivas	Parcelas 18-14 y 19-13, Calle Mariano Benlliure, Rivas-Vaciamadrid (Madrid)	24 de septiembre 2014
8	Planetocio	Avenida Juan Carlos 1 número 46, Collado Villalba (Madrid)	24 de septiembre 2014
9	Valls	Nave logística, Avenida del Polígono, 5. Polígono Industrial de Valls, término municipal de Valls (Tarragona)	9 de octubre de 2014
10	Guadalix	Departamento número 3, finca parte de la U.A.-47, y edificio "B", San Agustín de Guadalix (Madrid)	9 de octubre de 2014
11	Camarma	Nave logística, sector S1-4 "La Raya Industrial", término municipal de Camarma de Esteruelas (Madrid)	9 de octubre de 2014
12	Manuel de Falla	Inmueble en remodelación situado en la calle Manuel de Falla (Madrid)	6 de noviembre de 2014
13	Diagonal	Edificio Diagonal. Avenida Diagonal 197, 08018 Barcelona	4 de diciembre de 2014
14	Rib. Loira	Edificio Ribera del Loira. Calle Ribera del Loira, 28, 28042 Madrid	4 de diciembre de 2014
15	Cristalia 2&3	Edificios 2 y 3 Parque Empresarial Cristalia. Calle Vía de los Poblados s/n (Madrid)	4 de diciembre de 2014
16	Bauhaus	Edificio Tarragona, finca número dos, subpolígono PP-9, Polígono Industrial Les Gavarres (Tarragona)	4 de diciembre de 2014
17	Hotel	Edificio destinado a hotel. Parque Empresarial Omega. Carretera de Alcobendas a Barajas kilómetro 1.100. Alcobendas (Madrid)	20 de febrero de 2015
18	Luca de Tena 14	Calle Juan Ignacio Luca de Tena número 14, 28027Madrid	30 de marzo de 2015
19	Tucumán	Edificio Tucumán. Glorieta del mar caribe número 1, Madrid	30 de marzo de 2015
20	Cristalia 5&6	Edificios 5 y 6 Parque Empresarial Cristalia. Calle Vía de los Poblados s/n (Madrid)	22 de mayo de 2015

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
21	Velázquez	Local ubicado en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	22 de mayo de 2015
		Veinte fincas ubicadas en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	15 de junio de 2015
		Local ubicado en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	29 de julio de 2015
		Plazas de garaje ubicadas en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	5 de agosto de 2015
22	R. Arellano	Edificio situado en la Calle Ramírez de Arellano 15, de Madrid	21 de julio de 2015
23	Constantí	Parcela Industrial sita en el término de Constantí, ubicada en el Polígono Industrial de Constantí (Tarragona)	30 de julio de 2015
24	Luca de Tena 6	Edificio situado en la Calle Juan Ignacio Luca de Tena 6, 28027 – Madrid	23 de septiembre de 2015
25	Alcalá	Edificio situado en la Calle Alcalá 506, 28027 – Madrid	23 de septiembre de 2015
26	Av. Bruselas	Edificio situado en la Avenida de Bruselas 38, 28108 – Alcobendas (Madrid)	23 de septiembre de 2015
27	Las Mercedes	Parque de medianas sito en la Calle Campezo 12, 28022, Madrid	23 de septiembre de 2015
28	D. Ramón Cruz	Edificio situado en la Calle Don Ramón de la Cruz número 84, 28006 Madrid	8 de octubre de 2015
29	Josefa Valcárcel 24	Edificio situado en la Calle Josefa Valcárcel número 24, 28027 Madrid	26 de enero de 2016
30	Viapark	Cuatro medianas comerciales situadas en el municipio de Vícar, parajes del Cortijo Blanco, Cerrillo de los Vaqueros y Cerro de los Lobos (Almería)	14 de abril de 2016
31	San Fernando *	Nave industrial en construcción situada el sector SUP I-1, término municipal de San Fernando de Henares (Madrid)	28 de abril de 2016
32	Sagasta	Edificio situado en la Calle Sagasta números 31 y 33, 28004 Madrid	17 de noviembre de 2016
33	Alcalá de Henares	Nave industrial situada en Alcalá de Henares (Madrid)	25 de noviembre de 2016
34	Azuqueca de Henares	Nave industrial situada en Azuqueca de Henares (Guadalajara)	25 de noviembre de 2016

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
(Expresadas en miles de euros)

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
35	Luca de Tena 7	Edificio situado en la Calle Juan Ignacio Luca de Tena 7, 28027 Madrid	23 de diciembre de 2016
36	Miguel Ángel 23	Edificio situado en la Calle Miguel Ángel, 23 Madrid	16 de enero de 2017
37	Puerto de Somport 8	Edificio situado en la Calle Puerto de Somport, 8 Madrid	20 de enero de 2017
38	Cedro	Edificio situado en la Calle Anabel Segura 14, Madrid	1 de febrero de 2017
39	Sant Cugat	Edificio situado en la Avenida Can Fatjó dels Aurons, 9 Sant Cugat del Vallés, Barcelona	16 de marzo de 2017
40	Sagasta 27	Edificio situado en la Calle Sagasta, 27 Madrid	9 de mayo de 2017

* Este activo se encuentra en construcción. Se espera que esté finalizado en mayo de 2018.

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de Socimis son los reflejados en la tabla anterior.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

16. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 7 de julio de 2017, Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. ha suscrito con JB Capital Markets, S.V, S.A.U. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Compañía. Dicho contrato entra en vigor a partir del 11 de julio de 2017 en sustitución del anteriormente firmado con la misma entidad en fecha 31 de octubre de 2014.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (Axiare Patrimonio) se constituyó en España el 19 de marzo de 2014 en España, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital mediante la emisión de 10.000 acciones nominativas con un valor nominal de 6 euros cada una. Con Fecha 10 de junio de 2014 se celebró Junta General de Accionistas a través de la cual se decidió el aumento de capital con renuncia al derecho de suscripción preferente de los accionistas a través de una oferta de suscripción de acciones de la Sociedad.

La Sociedad comunicó con fecha 12 de junio de 2014 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con fecha 9 de julio de 2014, Axiare Patrimonio salió a Bolsa con la realización de una ampliación de capital de 360 millones de euros con la emisión de 36 millones de acciones ordinarias con un valor nominal de 10 euros cada una.

Axiare Patrimonio era una sociedad de nueva creación que nació sin activos, lo que se considera un “blind pool” que permitió aprovechar las oportunidades del sector inmobiliario español. A 31 de diciembre de 2014, la Compañía había invertido 1,2 veces el capital obtenido en su salida a bolsa, con una inversión total de 424 millones. El valor de mercado de dicha inversión ascendía a 31 de diciembre de 2014 a 439 millones (incluyendo Manuel de Falla).

Con el objetivo de captar los fondos necesarios para continuar con su plan de inversiones, la Compañía inició en mayo de 2015 un proceso de ampliación de capital de 395 millones de euros que cubrió con éxito. En total se suscribieron 35.868.988 nuevas acciones, por un valor de 394.558.868 euros, duplicando así, su capitalización por encima de los 800 millones de euros. Una de las particularidades de esta operación es que se realizó sin *underwriting* o garantía de los bancos. Las nuevas acciones fueron adquiridas a un precio de 11 euros por acción, que representa una prima del 10 por ciento respecto al precio marcado en el inicio de cotización de la Compañía.

Adicionalmente durante el primer semestre de 2017 la Sociedad ha llevado a cabo otra ampliación de capital, empezaron a cotizar 7.187.498 nuevas acciones a 10 euros de valor nominal y 3 euros de prima de emisión. Tras esta operación de ampliación de capital el capital escriturado se compone de 79.062.486 acciones ordinarias totalmente desembolsadas. En su accionariado figuran grandes fondos internacionales muy interesados por el mercado inmobiliario español.

Axiare Patrimonio centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de alta calidad y fuerte potencial de crecimiento. La política comercial está basada principalmente, en explotar oficinas en los centros financieros de Madrid y Barcelona, así como en otros enclaves de primera calidad fuera del centro urbano, propiedades logísticas en los núcleos de distribución más importantes de España, así como otros activos terciarios, principalmente *retail*.

El Consejo de Administración de Axiare desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones, un Comité de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que tienen como función esencial, el apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La Sociedad, desde su salida al mercado bursátil en el ejercicio 2014, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios, que han supuesto unas ganancias acumuladas a 30 de junio de 2017 de 344 millones de euros a nivel consolidado.

La cifra de “Importe neto de la cifra de negocios” derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos, ha ascendido a 32.245 miles de euros a 30 de junio de 2017 (23.387 miles de euros en el mismo período en 2016).

El EBITDA durante el primer semestre de 2017 asciende a 122.047 miles de euros frente al EBITDA para el mismo período de 2016 que alcanzaba 86.955 miles de euros. (EBITDA: Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones).

El valor de mercado de los activos de la compañía a 30 de junio de 2017, asciende a 1.710 millones de euros, lo que implica un incremento del 33,3 % sobre el precio de compra y del 9,1 % sobre la cartera like-for-like a 31 de diciembre 2016.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

3. INFORMACIÓN EPRA

A continuación, se detallan los ratios definidos en las recomendaciones de mejores prácticas de EPRA:

Indicadores EPRA	(Miles de €)	
	30/06/2017	31/12/2016
EPRA Earnings adjusted	13.314	24.036
EPRA Earnings adjusted per share	0,18	0,34
EPRA Earnings	(10.874)	19.272
EPRA Earnings per share	(0,15)	0,27
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	1.184.831	967.817
EPRA NAV per Share	15,32	13,8
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)	1.174.650	956.417
EPRA NNAV per share	15,31	13,6
EPRA Net Initial Yield (NIY)	3,60%	4,10%
EPRA "Topped-up" NIY	4,10%	4,40%
EPRA Vacancy Rate	11,00%	14,10%

EPRA Ingresos e Ingresos EPRA por acción	(Miles de €)	
	30/06/2017	30/06/2016
Resultado del ejercicio bajo IFRS	113.997	83.764
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(120.702)	(85.523)
Resultado EPRA	(6.705)	(1.759)
Resultado EPRA por acción	(0,09)	(0,02)
Ajustes específicos compañía:		
Ajustes específicos compañía	20.019	12.868
Ingresos ajustados	13.348	11.109
Ingresos por acción ajustados	0,18	0,16

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

EPRA Net Asset Value (NAV)	(Miles de €)	
	30/06/2017	31/12/2016
NAV según estados financieros (*)	1.184.586	965.838
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV Diluido	1.184.586	965.838
Excluir:		
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	6.584	9.436
(v.a) Impuestos diferidos	(6.339)	(7.457)
EPRA NAV	1.184.831	967.817
EPRA NAV por acción (en euros)	15,32	13,80

(*) Incluye plusvalías San Fernando

Triple NAV (NNNAV)	(Miles de €)	
	30/06/2017	31/12/2016
EPRA NAV	1.184.831	967.817
Incluir:		
(i) Valor razonable instrumentos financieros	(6.584)	(9.436)
(ii) Valor razonable deuda	(9.936)	(9.421)
(iii) Impuestos diferidos	6.339	7.457
EPRA NNNAV	1.174.650	956.417
EPRA NNNAV por acción	15,19	13,60

TASA DE DISPONIBILIDAD EPRA

	Q2 2017			Q4 2016		
	Vacant Space ERV	Total ERV	EPRA vacancy rate	Vacant Space ERV	Total ERV	EPRA vacancy rate
Offices	7.802	54.490	14,30%	7.148	40.725	17,60%
Logistics	490	13.330	3,70%	1.606	12.971	12,40%
Others	275	10.160	2,70%	254	10.160	2,50%
Total	8.567	77.980	11,00%	9.008	63.856	14,10%

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

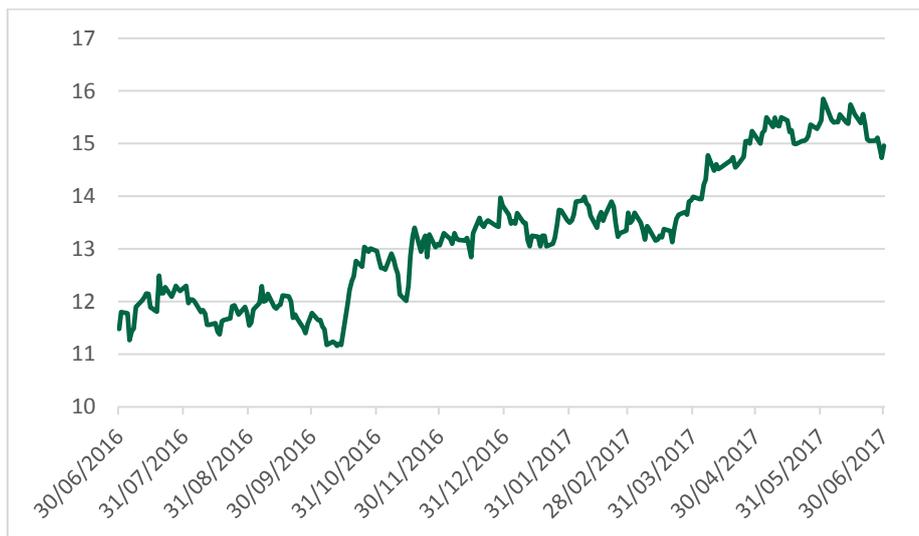
EPRA YIELDS - 30 DE JUNIO DE 2017				(Miles de €)
	Oficinas	Logístico	Otros	Total
Inversiones inmobiliarias	1.261.520	302.760	145.250	1.709.530
Menos activos bajo remodelación	(162.850)	(110.200)	0	(273.050)
Inversiones inmobiliarias completadas	1.098.670	192.560	145.250	1.436.480
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	17.029	2.985	2.251	22.265
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)	1.115.699	195.545	147.501	1.458.745
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	37.724	11.429	8.818	57.972
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(3.796)	(343)	(866)	(5.005)
Renta neta anual (A)	33.928	11.086	7.953	52.967
Bonificaciones o carencias	6.766	648	0	7.414
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (c)	40.693	11.734	7.953	60.380
EPRA NIY (A/B)	3,0%	5,7%	5,4%	3,6%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	3,6%	6,0%	5,4%	4,1%

EPRA YIELDS – 31 DE DICIEMBRE DE 2016				(Miles de €)
	Oficinas	Logístico	Otros	Total
Inversiones inmobiliarias	973.200	230.600	139.200	1.343.000
Menos activos bajo remodelación	(179.530)	(57.200)	0	(236.730)
Inversiones inmobiliarias completadas	793.670	173.400	139.200	1.106.270
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	12.302	2.688	2.158	17.147
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)	805.972	176.088	141.358	1.123.417
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	29.939	10.166	8.860	48.965
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(1.722)	(423)	(870)	(3.015)
Renta neta anual (A)	28.217	9.743	7.990	45.950
Bonificaciones o carencias	2.450	757	124	3.332
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (c)	30.667	10.500	8.114	49.281
EPRA NIY (A/B)	3,5%	5,5%	5,7%	4,1%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	3,8%	6,0%	5,7%	4,4%

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN



El gráfico adjunto muestra la evolución de la cotización de la acción desde el 1 de julio de 2016, partiendo de una cotización de 11,8 €/acción y cerrando el primer semestre del ejercicio a un valor de 14,96 €/acción.

5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	2017		2016	
	Número acciones propias	Miles de euros	Número acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	1.536.266	18.678	416.928	4.631
Aumentos/compras	289.631	3.977	2.797.932	33.693
Disminuciones	(111.605)	(1.514)	(1.678.594)	(19.646)
Al cierre del ejercicio	1.714.292	21.141	1.536.266	18.678

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de junio de 2017 representan el 2,17% del capital social de la Sociedad (2,11% a 31 de diciembre de 2016) y totalizan 1.714.292 acciones (1.536.266 acciones a 31 de diciembre de 2016). El coste medio de las acciones propias ha sido de 12,332 euros por acción (12,158 euros por acción a 31 de diciembre de 2016).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de junio de 2017 por importe de 21.141 miles de euros (18.678 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

La Sociedad dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad dominante.

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

La tabla de abajo recoge la distribución del resultado del ejercicio 2016 que fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 20 de junio de 2017:

DISTRIBUCIÓN DE RESULTADO		(Miles de €)
		2016
Resultado del ejercicio		
Beneficio		13.792
Distribución		
Reserva legal	10% Beneficio	1.379
Dividendos	100% Beneficio distribuible	12.413
		13.792

La distribución del resultado de 2016 aprobada incluía la distribución de dividendos por importe de 12.413 miles de euros, que fue abonado a sus accionistas en junio de 2017.

7. GESTIÓN DE RIESGOS

Axiare tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria adjunta.

La nota 4 de las notas explicativas adjuntas recoge la gestión del riesgo del Grupo.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

8. EL EQUIPO

El equipo de profesionales que integran Axiare Patrimonio constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar sus estrategias y alcanzar sus objetivos.

Axiare Patrimonio es un grupo de inversión inmobiliaria auto-gestionada que integra el equipo gestor en su estructura organizativa.

Este equipo interno trabaja en exclusiva – y con plena dedicación- para la compañía y sus accionistas. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario y con un profundo conocimiento del mercado. Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor: desde la identificación de la inversión hasta la gestión activa y potencial rotación del inmueble.

La compañía esta supervisada por un Consejo de Administración con amplia mayoría de consejeros independientes que agrupan competencias en el sector inmobiliario, financiero y legal. Este consejo cuenta con el asesoramiento de un Comité de Inversiones, un Comité de Nombramientos y Retribuciones y un Comité de Auditoría y Control que vela por el cumplimiento de los requisitos de inversión y rentabilidad que ha marcado la compañía.

Axiare Patrimonio ha reunido a un sólido equipo de profesionales del sector inmobiliario, cuyos integrantes suman más de 100 años de trayectoria profesional, que está dedicado de forma exclusiva a la creación de valor para la compañía y los accionistas, y a satisfacción de sus clientes. Su especialización y red de contactos existente, confiere al equipo directivo acceso a oportunidades de inversión diferenciadas en el mercado inmobiliario español.

9. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

La nota 17 de las Notas explicativas adjuntas recoge los hechos ocurridos tras el cierre y antes de la aprobación de las presentes notas.

10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

El Grupo Axiare Patrimonio tiene capacidad inversora asociada a la tesorería y a la capacidad de financiación de los activos pendientes de financiar. El grupo va a seguir durante el segundo semestre de 2017 con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios comerciales en España.

Asimismo, el Grupo va a continuar con la gestión activa centrada en la mejora de aquellos contratos con vencimiento situado en 2017, así como la mejora de la ocupación.

El Grupo tiene varios activos bajo remodelación cuya finalización se espera para el segundo semestre de 2017.



AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

El Consejo de Administración de la Sociedad Axiare Patrimonio Socimi, S.A. en fecha 25 de julio de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a aprobar los estados financieros intermedios resumidos consolidados y el informe de gestión consolidado intermedio correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de junio de 2017, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Luis María Arredondo Malo
Presidente

D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Consejero

D. Fernando Bautista Sagüés
Consejero

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero

D. Cato Henning Stonex
Consejero