



**Axia Real Estate,  
SOCIMI, S.A.**

Estados financieros intermedios  
correspondientes al periodo terminado  
el 30 de septiembre de 2014

## CONTENIDO

1. Hechos significativos del período
2. Actividad inversora del período
3. Hechos posteriores a 30 de septiembre de 2014
4. Estados financieros trimestrales

[Advertencia Legal](#)

## 1. Hechos significativos del período

### 1.1. Constitución y salida a Bolsa

AXIA REAL ESTATE se constituyó en España el 19 de marzo de 2014. Cubrió con éxito la oferta pública de suscripción de acciones (OPS) para inversores institucionales y con fecha 9 de julio de 2014 debutó en el Mercado Continuo de la Bolsa española con el ticket AXIA. Es una de las sociedades más importantes y singulares del mercado inmobiliario español, ya que se trata de la primera Socimi que se dedica en exclusiva a activos en renta terciarios (oficinas, logístico y comercial).

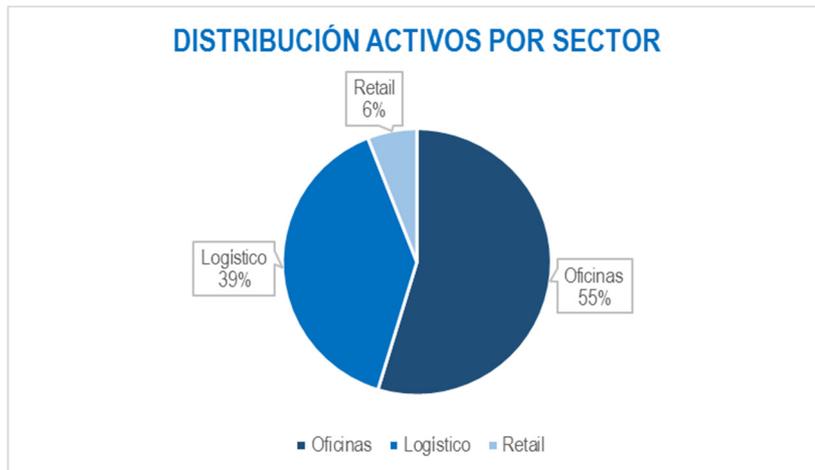
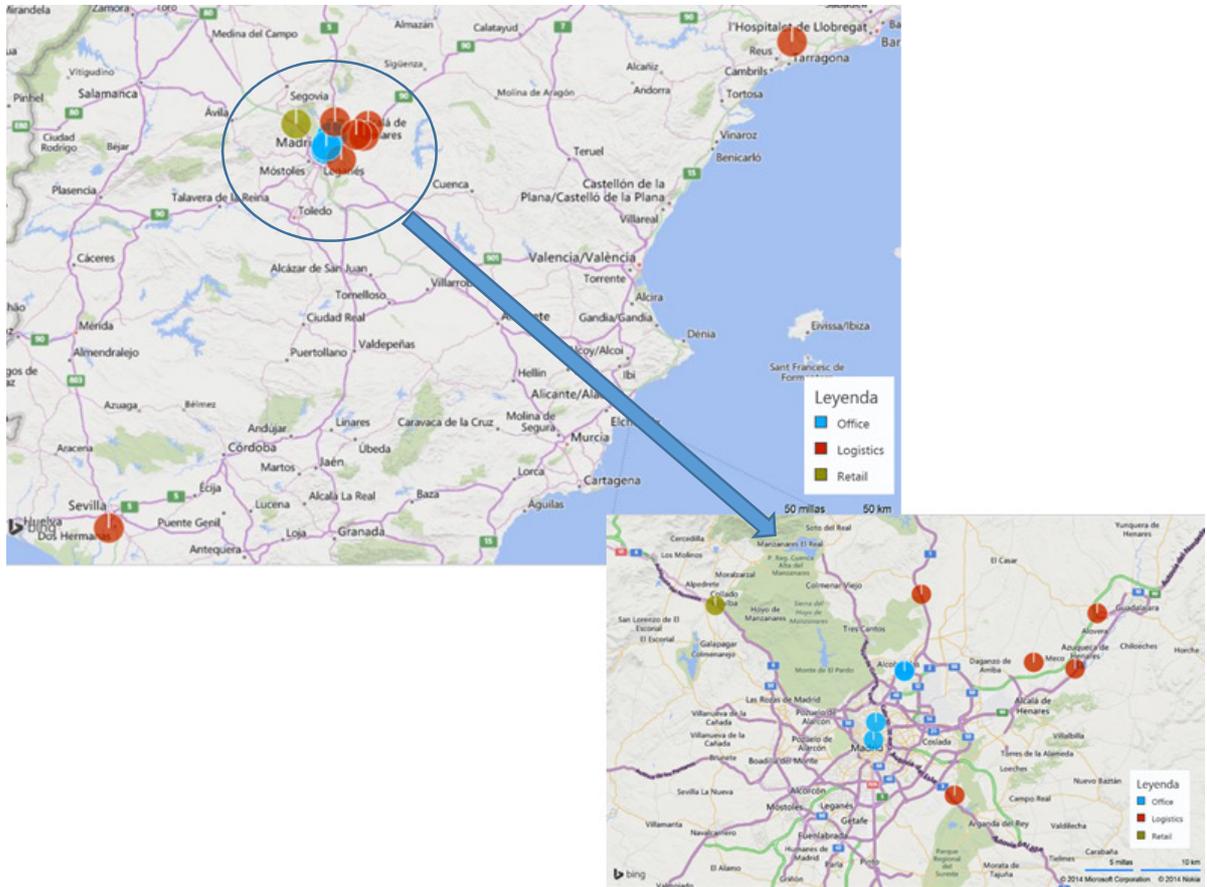
El capital de la sociedad está representado por 36.060.000 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una. En su accionariado figuran grandes fondos internacionales muy interesados por el mercado inmobiliario español tan conocidos como Perry European Investments, Gruss Capital Management; Pelham Capital Management, Trowe Price y Taube Hodson Stonex. **Citigroup y JB Capital Markets** han sido las entidades coordinadoras globales de la OPS y joint bookrunners de la salida a bolsa de la sociedad. Los equipos de Gómez Acebo & Pombo y White&Case han sido los asesores jurídicos de AXIARE, Linklaters el asesor de los bancos coordinadores globales y Estudio de Comunicación ha asesorado en los temas de Comunicación. PwC ha sido designado auditor de la Sociedad.

AXIA REAL ESTATE 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 centros comerciales consolidados. AXIA REAL ESTATE es una **sociedad de nueva creación que nació sin activos**, lo que se considera un “blind pool” que le ha permitido aprovechar las oportunidades del sector inmobiliario español.

**La composición actual de la cartera es la siguiente:**

Tipo de activo	Valor	%	Valor Bruto	Superficie alquilable	Parking	Valor bruto/m2 (incl.parking)
Oficinas	128.750.000 €	54,68%	131.383.525 €	49.343 sqm	937 uds.	2.663 €
Logístico	92.705.000 €	39,37%	95.304.457 €	262.641 sqm	0 uds.	363 €
Retail	14.000.000 €	5,95%	14.294.000 €	17.902 sqm	904 uds.	798 €
<b>TOTAL</b>	<b>235.455.000 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>240.981.982 €</b>	<b>329.885 sqm</b>	<b>1.841 uds.</b>	

La distribución geográfica actual de la cartera es la siguiente:



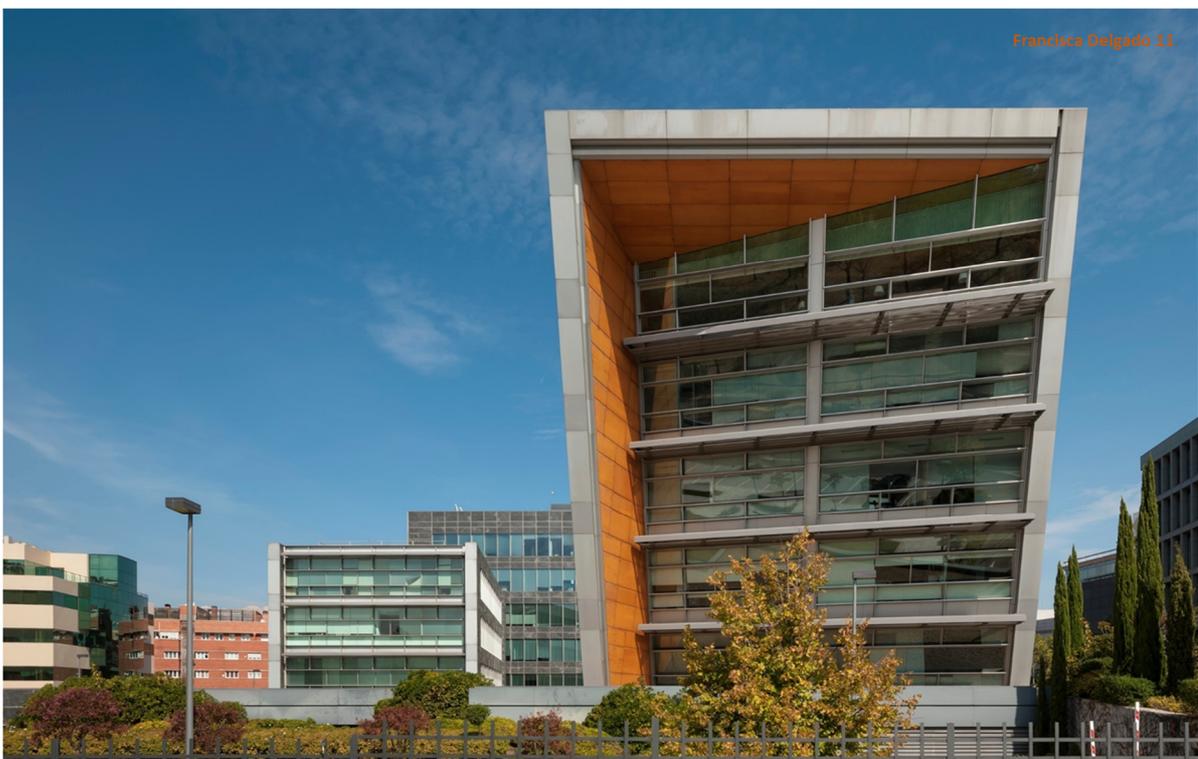
## 2. Actividad inversora del período

### 2.1. Adquisición de un edificio de oficinas y de tres operaciones logísticas

En julio de 2014 la sociedad cerró cuatro operaciones inmobiliarias por un valor de 70 millones de euros. Con estas cuatro operaciones la Sociedad adquirió un total de seis edificios: uno destinado al alquiler de oficinas y el resto a centros logísticos. El inmueble de oficinas, se encuentra en el eje empresarial de la autopista A-1 entre Madrid y Alcobendas, en donde se concentran las sedes de numerosas empresas asentadas en la Capital donde cuenta con una superficie alquilable de más de 17.000 metros cuadrados.

Asimismo, AXIARE ha cerrado tres operaciones logísticas que suman en total más de 115.000 metros cuadrados de superficie alquilable. Estas adquisiciones se dividen en una operación de compra de un portfolio compuesto por dos naves situadas -una en el corredor industrial entre Madrid-Barcelona y otra en Sevilla-, y otras dos adquisiciones de tres centros logísticos localizados también en el eje entre Madrid-Barcelona. Todos los edificios logísticos están alquilados al 100% a inquilinos con contratos de larga duración.

Los activos adquiridos por AXIARE se encuentran en zonas muy consolidadas y con alto valor añadido, gracias a los excelentes niveles de servicios, vías de comunicación y accesos con los que cuentan y que repercuten de forma positiva en la estabilidad de los niveles de renta previstos para los próximos años.



## 2.2. Adquisición de una cartera de edificios de oficinas, naves logísticas y un centro comercial en Madrid

En septiembre de 2014, la Sociedad firmó un acuerdo para la adquisición de una cartera de activos inmobiliarios al fondo holandés Wereldhave por 99,5 millones de euros, que la sociedad financiera mantenía en España.

El portfolio adquirido se compone de activos de gran calidad, -ubicados en la Comunidad de Madrid- con un estado de conservación excelente, repartidos en tres tipologías diferentes: un complejo de oficinas formado por cuatro edificios, situado en la calle Arroyo de la Vega, 15, -una zona muy consolidada de oficinas- y un edificio también de oficinas en la calle Fernando el Santo 15, en pleno CBD y a escasos metros del Paseo de la Castellana. Adicionalmente, el portfolio contiene un complejo de naves logísticas situadas en la calle Maríano Benlliure s/n en Rivas-Vaciamadrid a 20 minutos del centro de la capital y el Centro Comercial Planetocio en la Avda. Juan Carlos I en la localidad madrileña de Collado Villalba.

Los edificios se encuentran en la actualidad en alquiler con una ocupación media de un 85%, lo que asegura una alta rentabilidad en el medio y largo plazo.



### 3. Hechos posteriores a 30 de septiembre de 2014

#### 3.1. Adquisición de una cartera de tres naves logísticas en Madrid y Tarragona

En octubre de 2014, la Sociedad ha adquirido tres almacenes logísticos al grupo LEG II Logística por 35 millones de euros. La adquisición se ha llevado a cabo en el marco de una liquidación concursal impulsada por el banco titular de la garantía hipotecaria FMS Wertmanagement Service.

La cartera está compuesta por tres modernos almacenes logísticos que cuentan con excelentes especificaciones y están localizados en zonas logísticas estratégicas de Madrid y Barcelona. El primero de estos edificios es una nave situada en el Parque logístico Madrid – Este, en Camarma de Esteruelas (Madrid), ocupada en su totalidad por Alcampo, que la destina a almacén logístico central del grupo de distribución alimentaria. Cuenta con una superficie bruta alquilable (SBA) total de 70.298 metros cuadrados.

El segundo inmueble logístico está situado en el Polígono Sur – A1, en Guadalix de la Sierra (Madrid). Con una superficie bruta alquilable (SBA) total de 14.495 metros cuadrados, la nave está alquilada a la compañía de distribución de productos farmacéuticos Decopharma.

Por último, el tercer edificio se encuentra en la Avda. del Polígono, 5, en Valls (Tarragona) y cuenta con una superficie bruta alquilable (SBA) total de 26.026 metros cuadrados.

La rentabilidad de entrada de estas adquisiciones se sitúa por encima del 10%, muy superior a la media en operaciones de activos logísticos.



### 3.2. Adquisición de un edificio de oficinas en la calle Manuel de Falla (Madrid)

En noviembre de 2014 se ha firmado un acuerdo por el que la sociedad se hará con la propiedad de un edificio de oficinas situado en la calle Manuel de Falla, en el centro de la capital española. La operación supone una inversión para la compañía de 31 millones de euros.

El activo, que actualmente está siendo objeto de una ambiciosa rehabilitación, entrará a formar parte de la cartera una vez culminen los trabajos, aproximadamente en el mes de marzo de 2016. El edificio, que cuenta con una superficie total construida de unos 6.500 m<sup>2</sup> y un parking adicional con una capacidad para 40 plazas, dispondrá de los máximos estándares constructivos, y un innovador proyecto del estudio de Arquitectura Allende arquitectos que dispondrá de certificación LEED Gold. Gleeds Ibérica asesorará a AXIARE en la supervisión del proceso de rehabilitación.



#### 4. Estados financieros trimestrales

**Balance a 30 de septiembre de 2014**  
(Miles de euros)

<b>ACTIVO</b>		<b>30/09/2014</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inmovilizado material		11
Inversiones Inmobiliarias		171.629
Inversiones financieras a largo plazo		1.922
Otros activos financieros		1.922
		<b>173.562</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.745
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		125
Deudores varios		886
Otros créditos con las Administraciones Públicas		734
Periodificaciones		306
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		175.934
Tesorería		175.934
		<b>177.985</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>351.547</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>30/09/2014</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Fondos propios		
Capital		360.060
Reservas		(18.785)
Resultado del ejercicio		582
		<b>341.857</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Deudas a largo plazo		2.208
Otros pasivos financieros		2.208
		<b>2.208</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.482
Acreeedores varios		7.228
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		110
Otras deudas con las Administraciones Públicas		144
		<b>7.482</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>351.547</b>

### **Notas al balance a 30 de septiembre de 2014**

La sociedad tiene registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias los edificios de oficinas de Fernando El Santo, Arroyo de la Vega y Francisca Delgado, en Madrid, los edificios logísticos de Cabanillas y Rivas-Vaciamadrid, en Madrid, Miralcampo en el corredor industrial entre Madrid y Barcelona, Dos Hermanas en Sevilla y el Centro Comercial Planetocio en la localidad madrileña de Collado Villalba.

La Sociedad ha reconocido en el Patrimonio Neto los gastos relacionados con la emisión de acciones como menor importe de reservas.

**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al período terminado el 30 de septiembre de 2014**  
(Miles de euros)

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>1.161</b>
Prestación de servicios	1.161
<b>Gastos de personal</b>	<b>(436)</b>
Sueldos, salarios y similares	(417)
Cargas sociales	(19)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(471)</b>
Servicios exteriores	(424)
Tributos	(47)
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>(171)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>83</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>499</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>499</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>582</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>582</b>

(\*)Correspondientes al período comprendido entre el 19 de marzo y el 30 de septiembre de 2014

**Notas a la cuenta de pérdidas y ganancias**

El importe neto de la cifra de negocios recoge los ingresos procedentes de los inmuebles arrendados desde su adquisición.

Los ingresos financieros son derivados de las inversiones de la tesorería realizadas por la Sociedad.

## Advertencia Legal

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

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

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

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

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

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