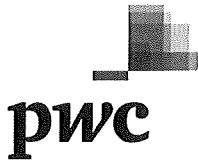


**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Informe de auditoría, Cuentas anuales e Informe de gestión  
correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de Marzo de 2014  
y el 31 de diciembre de 2014



## INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de Axia Real Estate SOCIMI, S.A.:

### **Informe sobre las cuentas anuales**

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Axia Real Estate SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Axia Real Estate SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



*Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Axia Real Estate SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión 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 la sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

19 de febrero de 2015



Miembro ejerciente:

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/00576  
COPIA GRATUITA

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de Julio



## **AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes  
al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de  
2014 e Informe de gestión del ejercicio 2014

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
DE AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

<u>Nota</u>	<u>Página</u>
Balance	
Cuenta de pérdidas y ganancias	
Estado de ingresos y gastos reconocidos	
Estado total de cambios en el patrimonio neto	
Estado de flujos de efectivo	
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014	
<b>1.</b> Información general	1
<b>2.</b> Bases de presentación	3
<b>3.</b> Criterios contables	5
3.1 Inmovilizado material	5
3.2 Inversiones inmobiliarias	6
3.3 Pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros	6
3.4 Activos financieros	7
3.5 Patrimonio neto	8
3.6 Pasivos financieros	9
3.7 Impuestos corrientes y diferidos	9
3.8 Provisiones y pasivos contingentes	10
3.9 Reconocimiento de ingresos	10
3.10 Arrendamientos	11
3.11 Moneda funcional y de presentación	11
3.12 Transacciones entre partes vinculadas	11
<b>4.</b> Gestión del riesgo financiero	12
4.1 Factores de riesgo financiero	12
<b>5.</b> Inversiones inmobiliarias	13
<b>6.</b> Análisis de instrumentos financieros	15
6.1 Análisis por categorías	15
6.2 Análisis por vencimientos	16
<b>7.</b> Préstamos y partidas a cobrar	17
<b>8.</b> Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18
<b>9.</b> Capital	18
<b>10.</b> Reservas	19
<b>11.</b> Resultado del ejercicio	20
<b>12.</b> Débitos y partidas a pagar	20
<b>13.</b> Ingresos y gastos	21
<b>14.</b> Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	23
<b>15.</b> Resultado financiero	24
<b>16.</b> Contingencias	24
<b>17.</b> Compromisos	24
<b>18.</b> Impactos comparativos con NIIF	25
<b>19.</b> Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección	26
<b>20.</b> Otras operaciones con partes vinculadas	27
<b>21.</b> Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	28
<b>22.</b> Honorarios de auditores de cuentas	30
<b>23.</b> Beneficio por acción	30
<b>24.</b> Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero	30
<b>25.</b> Información medioambiental	31
<b>26.</b> Hechos posteriores	31
<b>Anexo</b>	
Anexo I - Detalle de cargos y participaciones mantenidas por los Administradores en sociedades con un objeto social similar	32



**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
**(Expresado en miles de euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>Inmovilizado material</b>		<b>389</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>402.787</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>6, 7</b>	<b>4.384</b>
Otros activos financieros		4.384
		<b>407.560</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>11.767</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6, 7	665
Deudores varios	6, 7	8.065
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	3.037
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>748</b>
Otros activos financieros	6, 7	748
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>103</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>8</b>	<b>4.265</b>
Tesorería		4.265
		<b>16.883</b>
		<b>424.443</b>

Las Notas de la memoria 1 a 26 forman parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.



**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
**(Expresado en miles de euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
<b>Fondos propios</b>		
Capital	9 a)	360.060
Reservas	10	(19.429)
Acciones en patrimonio propias	9 b)	(1.006)
Resultado del ejercicio	11	2.013
		<b>341.638</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>4.825</b>
Otros pasivos financieros	6, 12	4.825
		<b>4.825</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>67.562</b>
Deudas con entidades de crédito	6, 12	67.545
Otros pasivos financieros		17
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>9.884</b>
Acreedores varios	6, 12	9.610
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	274
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>534</b>
		<b>77.980</b>
		<b>424.443</b>

Las Notas de la memoria 1 a 26 forman parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.



**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
(Expresada en miles de euros)

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
<b><u>OPERACIONES CONTINUADAS</u></b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>13 a)</b>	<b>6.675</b>
Prestación de servicios		6.675
<b>Gastos de personal</b>	<b>13 b)</b>	<b>(961)</b>
Sueldos, salarios y similares		(905)
Cargas sociales		(56)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(2.249)</b>
Servicios exteriores	13 c)	(2.068)
Tributos		(181)
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>(2.124)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>6</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.347</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>748</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(82)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>15</b>	<b>666</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.013</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>14</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>2.013</b>
<b>BENEFICIO POR ACCIÓN</b>		
<b>Beneficio básico por acción (euros)</b>	<b>24</b>	<b>0,056</b>
<b>Beneficio diluido por acción (euros)</b>	<b>24</b>	<b>0,056</b>

Las Notas de la memoria 1 a 26 forman parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.





AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresado en miles de euros)**

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>11</b>	<b>2.013</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(19.429)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>(19.429)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(17.416)</b>

Las Notas de la memoria 1 a 26 forman parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.



AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Expresado en miles de euros)**

	Capital	Reservas	(Acciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Nota 9 a)	Nota 10	Nota 9 b)	Nota 11	
<b>SALDO 19 DE MARZO DE 2014</b>	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.013	<b>2.013</b>
Operaciones con socios o propietarios:					
Constitución	60	-	-	-	<b>60</b>
Aumento de capital	360.000	-	-	-	<b>360.000</b>
Operaciones con acciones propias (Nota 9)	-	-	(1.006)	-	<b>(1.006)</b>
Otras variaciones (Nota 10)	-	(19.429)	-	-	<b>(19.429)</b>
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 2014</b>	<b>360.060</b>	<b>(19.429)</b>	<b>(1.006)</b>	<b>2.013</b>	<b>341.638</b>

Las Notas de la memoria 1 a 26 forman parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.



**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>11</b>	<b>2.013</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>1.458</b>
Amortización del inmovilizado	5	2.124
Ingresos financieros	15	(748)
Gastos financieros	15	82
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(994)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	6, 7	(11.767)
Otros activos corrientes		(103)
Acreedores y otras cuentas a pagar	6, 12	9.610
Otros pasivos corrientes		825
Otros activos y pasivos no corrientes		441
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>2.477</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(405.300)</b>
Inmovilizado material		(395)
Inversiones inmobiliarias	5	(404.905)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(405.300)</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>339.625</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		340.631
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	9 b)	(1.006)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>67.463</b>
Emisión de:		
Deudas con entidades de crédito		67.463
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>407.088</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>8</b>	<b>4.265</b>

Las Notas de la memoria 1 a 26 forman parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.

## **AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresada en miles de euros)**

#### **1. Información general**

Axia Real Estate Socimi, S.A. (en adelante, “Sociedad”) se constituyó en España el 19 de marzo de 2014 de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas española. 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.

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

**2. Bases de presentación**

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014, se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan 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, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 17 de febrero de 2015.

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2014 un fondo de maniobra negativo por importe de 61.097 miles de euros causado por la financiación puente utilizada en la última adquisición. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, la Sociedad ha cerrado financiación finalista, que le permitirá hacer frente a los vencimientos de la financiación puente y reestablecer un fondo de maniobra positivo (Nota 26).

b) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las Cuentas Anuales se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las Cuentas exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

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.

## **AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresada en miles de euros)**

#### 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.

#### Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

#### 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%. Los Administradores realizan 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

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

d) Comparación de información

La Sociedad se constituyó el 19 de marzo de 2014. En consecuencia, no se dispone de información a efectos comparativos.

e) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

**3. Criterios contables**

**3.1 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 costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio 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%



## AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresada en miles de euros)

#### 3.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, naves logísticas y demás estructuras en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

	<u>% de amortización</u>
Edificaciones	2%
Instalaciones técnicas	10%

#### 3.3 Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdida por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiendo éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

La Sociedad encarga a expertos independientes, CBRE, que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Con vistas a calcular el valor de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Sociedad espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin, se emplean las proyecciones de flujos de efectivo generadas sobre la base de la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas para cada activo y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o el tipo de descuento. El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la entidad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o por debajo de niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las sociedades del sector en general.

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

Las rentabilidades estimadas (“yield”) dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con el fin a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente se revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **3.4 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.

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

**3.5 Patrimonio Neto**

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.

Distribución del resultado y reparto obligatorio 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 tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

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.

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.

### **3.6 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 12 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 lo anterior, 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.

### **3.7 Impuestos corrientes y diferidos**

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad 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 ésta 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

## **AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresada en miles de euros)**

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).

Sin embargo, 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%.

#### **3.8 Provisiones y pasivos contingentes**

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 financiero 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.

#### **3.9 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 de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

##### Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de “inversiones inmobiliarias” en el balance.

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

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, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses.

**3.10 Arrendamientos**

a) Cuando la Sociedad 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 pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

**3.11 Moneda funcional y de presentación**

Las presentes Cuentas Anuales se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

**3.12 Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

**4. Gestión del riesgo financiero**

**4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad 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 de la Sociedad 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.

**a) Riesgo de mercado**

*(i) Riesgo de tipo de interés*

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables. A 31 de diciembre de 2014, la sociedad mantenía dos pólizas de crédito cuyo vencimiento se sitúa en el corto plazo, por lo que a fecha, la exposición de la Sociedad a este riesgo es muy limitado.

**b) Riesgo de crédito**

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar. La empresa tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

**c) Riesgo de liquidez**

La Dirección financiera de la Sociedad es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones. Para ello prepara proyecciones anuales de los flujos de caja esperados.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 se muestra en la Nota 6.



**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

**5. 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 la Sociedad.

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

	Miles de euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
<b>Saldo inicial a 19-03-2014</b>	-	-	-
Adiciones	136.741	268.164	404.905
Dotación para amortización	-	(2.118)	(2.118)
<b>Saldo a 31-12-2014</b>	<b>136.741</b>	<b>266.046</b>	<b>402.787</b>
Coste	136.741	268.164	404.905
Amortización acumulada	-	(2.118)	(2.118)
Valor contable	<b>136.741</b>	<b>266.046</b>	<b>402.787</b>

Durante el ejercicio la Sociedad ha adquirido determinados inmuebles destinados al alquiler. Parte de estos inmuebles computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo e de la Ley de Socimis. Dichos inmuebles están desglosados en la Nota 21. Dichos inmuebles han sido adquiridos, principalmente, con los fondos obtenidos en la salida a bolsa de la Sociedad.

Asimismo, las inversiones inmobiliarias recogen un anticipo de 12.000 miles de euros para la adquisición de un activo situado en la calle Manuel de Falla (Madrid), cuyo precio de adquisición asciende a 31.000 miles de euros.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2014 asciende a 439.025 miles de euros (419.625 miles de euros incluyendo el anticipo del edificio de Manuel de Falla).

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2014 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2014.



**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias.

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2014</b>
Ingresos por arrendamiento	6.675
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.540)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(70)
	<b>3.065</b>

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2014</b>
Menos de un año	22.712
Entre uno y cinco años	41.333
Más de cinco años	8.463
	<b>72.508</b>

e) 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.

AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
(Expresada en miles de euros)

**6. Análisis de instrumentos financieros**

**6.1 Análisis por categorías**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros”, es el siguiente:

Miles de euros			
Activos financieros a largo plazo			
Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos Derivados	
		Otros	
2014	2014	2014	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7)	-	-	4.384
	-		<b>4.384</b>

Activos financieros a corto plazo			
Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos Derivados	
		Otros	
2014	2014	2014	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7)	-	-	9.478
	-		<b>9.478</b>
<b>Total activos financieros</b>	-		<b>13.862</b>

Miles de euros			
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados	
		Otros	
2014	2014	2014	
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	-	-	4.825
	-		<b>4.825</b>

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados
	2014	2014	Otros 2014
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	67.545	-	9.627
	<b>67.545</b>	<b>-</b>	<b>9.627</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>67.545</b>	<b>-</b>	<b>14.452</b>

**6.2 Análisis por vencimientos**

A 31 de diciembre de 2014, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros						
	Activos financieros						Total
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	
<b>Otras inversiones financieras:</b>							
- Fianzas constituidas a largo plazo		1.437	1.072	807	116	952	<b>4.384</b>
<b>Deudores comerciales:</b>							
- Deudores comerciales	8.730	-	-	-	-	-	<b>8.730</b>
- Otros activos financieros	748						<b>748</b>
	<b>9.478</b>	<b>1.437</b>	<b>1.072</b>	<b>807</b>	<b>116</b>	<b>952</b>	<b>13.862</b>
	Pasivos financieros						Total
2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores		
<b>Deudas:</b>							
- Fianzas recibidas a largo plazo		1.588	1.147	840	123	1.127	<b>4.825</b>
<b>Acreedores comerciales:</b>							
- Deudas con entidades de crédito	67.545	-	-	-	-	-	<b>67.545</b>
- Acreedores y otras cuentas a pagar	9.627	-	-	-	-	-	<b>9.627</b>
	<b>77.172</b>	<b>1.588</b>	<b>1.147</b>	<b>840</b>	<b>123</b>	<b>1.127</b>	<b>81.997</b>

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

**7. Préstamos y partidas a cobrar**

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2014</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>	
- Otros activos financieros (Nota 6)	4.384
	<b>4.384</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 6):</b>	
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	607
- Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 20)	58
- Deudores varios	8.065
- Otros activos financieros	748
	<b>9.478</b>
	<b>13.862</b>

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.

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 31 de diciembre de 2014, habían vencido cuentas a cobrar a clientes y deudores varios por importe de 788 miles de euros, si bien no habían sufrido pérdida por deterioro. Deudores varios recoge, principalmente, una provisión de fondos para las operaciones habituales de la Sociedad con notarías y registros por importe de 2.942 miles de euros y un importe de 5.000 miles de euros que se encuentra consignado, derivado de la operación de compra-venta de fecha 4 de diciembre de 2014 (Nota 21), como garantía del cumplimiento de determinadas condiciones reflejadas en la escritura de compra-venta. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, este importe ha sido liberado.

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:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2014</b>
Hasta 3 meses	8.499
Entre 3 y 6 meses	173
Más de 6 meses	58
	<b>8.730</b>

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



**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

**8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2014</b>
Tesorería	4.265
	<b>4.265</b>

La cuenta corriente devenga un tipo de interés anual de 0,75 puntos porcentuales (Nota 15).

**9. Capital**

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 con renuncia al derecho de suscripción preferente de los accionistas a través de una oferta de suscripción de acciones de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2014, el capital escriturado se compone de 36.006.000 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

El desglose del capital social a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2014</b>
Capital escriturado	360.060
<b>Total</b>	<b>360.060</b>



## AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2014, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son las siguientes:

Sociedad	Nº de acciones	Porcentaje de participación
Perry Partners International INC.	10.500.000	29,16%
Taube Hodson Stonex Partners LLP	4.000.000	11,11%
T. Rowe Price Associates, Inc	3.627.388	10,07%
Citigroup Global Markets Limited	3.300.000	9,17%
JP Morgan Chase & Co	2.089.822	5,80%

#### b) Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2014 representan el 0,28% del Capital social de la Sociedad y totalizan 100.000 acciones, con un valor nominal global de 1.006 miles de euros y un precio medio de adquisición de 10,1036 euros por acción.

La Sociedad 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.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los Fondos propios al 31 de diciembre de 2014 por importe de 1.006 miles de euros.

## 10. Reservas

	Miles de euros
	<b>2014</b>
<b>Otras reservas:</b>	
- Reservas voluntarias	(19.429)
	<b>(19.429)</b>

La Sociedad ha reconocido en el Patrimonio Neto los gastos relacionados con la emisión de acciones como menor importe de reservas. El importe de dichos gastos asciende a 19.429 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 y corresponde principalmente a bancos y asesores.

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

Reserva Legal

La reserva legal debe ser 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.

A 31 de diciembre de 2014 no se ha dotado ningún importe por este concepto.

**11. Resultado del ejercicio**

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2014</b>
<b><u>Base de reparto</u></b>	
Pérdidas y ganancias	2.013
<b><u>Aplicación</u></b>	
Reserva legal	201
Reservas voluntarias	363
Dividendos	1.449
	<b>2.013</b>

**12. Débitos y partidas a pagar**

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2014</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>	
- Otros pasivos financieros (Nota 6)	4.825
	<b>4.825</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>	
- Deudas con entidades de crédito	67.545
- Acreedores y otras cuentas a pagar	9.505
- Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 20)	122
	<b>77.172</b>
	<b>81.997</b>

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

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.

Deudas con entidades de crédito a corto plazo recoge el saldo de dos pólizas de crédito que se han utilizado como financiación puente para la adquisición de determinados activos inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2014, el límite de estas pólizas era de 68.000 miles de euros y el saldo dispuesto de 67.463 miles de euros. Se han comprometido determinados inmuebles, cuyo valor en libros asciende a 376.449 miles de euros, como garantía real del cumplimiento por parte de la Sociedad de las obligaciones que se derivan de las pólizas mencionadas.

Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010 es el siguiente:

	<b>2014</b>	
	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	424.645	99,75%
Resto	1.047	0,25%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>425.692</b>	<b>100</b>
<b>Plazo medio de pago excedidos (Días)</b>	<b>76</b>	
<b>Saldo pendiente de pago al cierre que sobrepasa el plazo máximo legal</b>	<b>125</b>	

**13. Ingresos y gastos**

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

	<b>2014</b>	
<b>Mercado</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Miles de euros</b>
Nacional	100%	6.675
	<b>100%</b>	<b>6.675</b>



**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

b) Gastos de personal

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2014</b>
Sueldos, salarios y asimilados	905
Cargas sociales:	
- Otras cargas sociales	56
	<b>961</b>

No existen indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2014.

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

	<b>2014</b>
<b>Categorías</b>	<b>Total</b>
Directivos	3
Titulados superiores	1
Administrativos y otros	1
<b>Total</b>	<b>5</b>

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2014 del personal de la Sociedad es la siguiente:

			<b>2014</b>
<b>Categorías</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>
Directivos	4	1	5
Titulados superiores	3	1	4
Administrativos y otros	-	2	2
	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>11</b>

c) Servicios exteriores

El desglose de los servicios exteriores es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2014</b>
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	1.491
Otros servicios exteriores	577
	<b>2.068</b>

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
(Expresada en miles de euros)

**14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal**

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Beneficio es la siguiente:

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	2.013	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(19.429)	(19.429)
Diferencias temporarias: - con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>2.013</b>			<b>(19.429)</b>

De acuerdo 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 Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2014 y las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 0 miles de euros.

Las diferencias permanentes se corresponden con los gastos de constitución registrados en el patrimonio neto (Nota 10).

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.



## AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2014, el detalle de derechos de cobro y obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2014</b>
<b>Derechos de cobro</b>	
Hacienda Pública, deudora por IVA	3.037
	<b>3.037</b>
<b>Obligaciones de pago</b>	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	257
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	17
	<b>274</b>

## 15. Resultado financiero

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2014</b>
<b>Ingresos financieros</b>	
- De valores negociables y otros instrumentos financieros (Nota 8)	748
	<b>748</b>
<b>Gastos financieros</b>	
- Por deudas con terceros	(82)
	<b>(82)</b>
	<b>666</b>

## 16. Contingencias

### Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

## 17. Compromisos

### Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila sus oficinas bajo un contrato no cancelable de arrendamiento operativo. Este contrato tiene una duración de seis años, siendo renovable a su vencimiento en condiciones de mercado.



## AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresada en miles de euros)

Los pagos mínimos totales futuros por los arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2014</u>
Menos de un año	177
Entre uno y cinco años	709
Más de cinco años	177
	<u>1.063</u>

El gasto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio correspondiente a arrendamientos operativos asciende a 60 miles de euros.

#### 18. Impactos comparativos con NIIF

El artículo 525 de la Ley de Sociedades de Capital establece que las sociedades que hayan emitido valores admitidos a cotización en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea, y que, de acuerdo con la normativa en vigor, únicamente publiquen estados financieros individuales, vendrán obligadas a informar en la memoria sobre las principales variaciones que se originarían en el patrimonio neto y en la cuenta de pérdidas y ganancias si se hubieran aplicado las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (en adelante, NIIF-UE).

En este sentido, no existen diferencias en el Patrimonio Neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014, ni en su cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 entre lo establecido en el Plan General de Contabilidad y las NIIF-UE.

Los Administradores han evaluado las variaciones más significativas originadas por la distinta normativa contable que producirán en el Patrimonio Neto de la Sociedad así como en su cuenta de pérdidas y ganancias por el desarrollo de su actividad tal y como está definida en su objeto social (Nota 1). La diferencia más significativa hace referencia al distinto tratamiento contable en la valoración de los activos inmobiliarios, estando valorados a fecha de cierre de cada ejercicio por el menor entre su valor en libros y su valor recuperable bajo Plan General de Contabilidad mientras que si se optase por la aplicación de NIIF-UE, se permitiría la opción de aplicar el criterio del valor razonable, si bien también es aceptable el criterio de coste amortizado. Dicha diferencia surgiría, por tanto, únicamente si se optase por valorar los activos a valor razonable.

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

**19. Consejo de Administración y Alta Dirección**

Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, en el Anexo I se incluye la información facilitada por aquellos Administradores que han manifestado cargos y funciones que ejercen en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad.

Retribución a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

En el ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014, el importe devengado por sueldos, dietas y otras remuneraciones por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 468 miles de euros. Asimismo, la Sociedad ha asumido una prima por importe de 1 miles de euros correspondiente a un seguro de vida vigente en el ejercicio. La Sociedad no ha concedido préstamos a sus Administradores y no poseen fondos de pensión ni obligaciones similares en beneficio suyo. Los Administradores se encargaron de las responsabilidades de gestión de la Sociedad. Los estatutos de la Sociedad contemplan la retribución de los administradores independientes como miembros del Consejo de Administración en su función de supervisión y decisión colegiada hasta un máximo de 60.000 euros al año por consejero.

El 10 de junio de 2014 la Junta de Accionistas acordó retribuir el cargo de consejero delegado de la Sociedad a través de una retribución bruta anual de 600 miles de euros, una retribución variable de hasta un 25% de la citada retribución bruta anual en función de objetivos fijados y aprobados en última instancia por el Consejo de Administración y un plan de compensación basado en acciones de la propia Sociedad concedido al equipo directivo compuesto por el CEO y las personas que se designen al efecto por la Sociedad.

De acuerdo con el citado plan de compensación el incentivo está condicionado a que el personal directivo preste servicios durante el período de consolidación fijado en 5 años a contar desde el 1 de enero de 2016. El derecho al incentivo se devenga y se calcula anualmente siendo el primer año el 2015 y se liquida mediante la entrega de acciones transcurrido el período anual de cálculo.

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

Sólo se tendrá derecho al incentivo si el Net Asset Value (NAV) de la Sociedad en cada período de cálculo supera ciertos umbrales de crecimiento fijados en el plan y considerando dicho NAV como el valor de los activos netos de la Sociedad incrementado en las plusvalías de sus propiedades y otros intereses de inversión a su valor razonable, que se calculará anualmente de conformidad con las NIIF-UE, sobre la base de la valoración más reciente de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2014, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración y los diferentes comités existentes.

**20. Otras operaciones con partes vinculadas**

Las operaciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2014</b>
<b>Transacciones con partes vinculadas</b>	
Rodex Agrupada Comunicación, S.L.	(107)
Alza Real Estate, S.A.	(3.014)
Rodex Agrupada Comunicación, S.L.	58
	<b>(3.063)</b>

Las transacciones con partes vinculadas corresponden principalmente a las actividades llevadas a cabo para la salida de la Sociedad a cotización en el mercado continuo de la Bolsa española.

A 31 de diciembre de 2014, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2014</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	
Deudores varios (Nota 7)	58
	<b>58</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	
Acreeedores varios (Nota 12)	(122)
	<b>(122)</b>

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

**21. 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.

A 31 de diciembre de 2014 no se ha aprobado la distribución de ningún dividendo. No obstante, se propone a la Junta de Accionistas la distribución de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2014 (Nota 11).

- 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.

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

A 31 de diciembre de 2014 no se ha aprobado la distribución de ningún dividendo.

- 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.

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de Socimis.

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresada en miles de euros)**

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
Francisca Delgado	Parcela TN-5B, Sector Único, calle Francisca Delgado, nº 11, Alcobendas (Madrid)	28 de julio 2014
Cabanillas del Campo	Parcela 2.4, Naves 1,2 y 3, Polígono Industrial P-5, Cabanillas del Campo (Guadalajara)	29 de julio 2014
Azuqueca	Nave logística, Avda. de la Construcción, nº 9 y 11, Polígono Industrial Miralcampo de Azuqueca de Henares (Guadalajara)	30 de julio 2014
Dos Hermanas	Parcelas 47 a 50 del Polígono Industrial "La Isla", Dos Hermanas (Sevilla)	30 de julio 2014
Avenida de la Vega	Avda. Arroyo de la Vega, nº 15, Arroyo de la Vega, Alcobendas (Madrid)	24 de septiembre 2014
Rivas-Vaciamadrid	Parcelas 18-14 y 19-13, Calle Mariano Benlliure, Rivas-Vaciamadrid (Madrid)	24 de septiembre 2014
Camarma	Nave logística, sector S1-4 "La Raya Industrial", término municipal de Camarma de Esteruelas (Madrid)	9 de octubre de 2014
Guadalix	Departamento número 3, finca parte de la U.A.-47, y edificio "B", San Agustín de Guadalix (Madrid)	9 de octubre de 2014
Valls	Nave logística, Avenida del Polígono, 5. Polígono Industrial de Valls, término municipal de Valls (Tarragona)	9 de octubre de 2014
Cristalia	Edificios Cristalia. Edificios 2 y 3 Parque Empresarial Cristalia. Calle Vía de los Poblados s/n (Madrid)	4 de diciembre de 2014
Ribera del Loira	Edificio Ribera del Loira. Calle Ribera del Loira, 28 (Madrid)	4 de diciembre de 2014
Diagonal	Edificio Diagonal. Avenida Diagonal 197 (Barcelona)	4 de diciembre de 2014
Les Gavarres	Edificio Tarragona, finca número dos, subpolígono PP-9, Polígono Industrial Les Gavarres (Tarragona)	4 de diciembre de 2014

- 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.



## AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresada en miles de euros)

#### 22. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación son los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
Honorarios de auditoría de Estados financieros intermedios correspondientes al ejercicio de 83 días terminado el 10 de junio de 2014	15
Honorarios por los servicios relacionados con la emisión de confort letters correspondientes al folleto informativo de salida a Bolsa	51
Honorarios de auditoría de Estados financieros correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 y por la revisión limitada del balance y cuenta de resultados al 30 de septiembre de 2014	61
	<u>127</u>

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC han ascendido a 166 miles de euros.

#### 23. Beneficio por acción

El beneficio por acción correspondiente al ejercicio 2014 es el siguiente:

	<u>2014</u>
Beneficio neto (miles de euros)	2.013
Número de acciones (acciones)	36.006.000
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	57.596
Beneficio básico por acción (euros)	0,056
Beneficio diluido por acción (euros)	0,056

Al 31 de diciembre de 2014, en la Sociedad no existen operaciones que diferencien el Beneficio básico por acción del Beneficio diluido por acción.

#### 24. Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero

La Sociedad durante el ejercicio 2014 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
**(Expresada en miles de euros)**

**25. Información medioambiental**

Las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

**26. Hechos posteriores**

Con fecha 2 de febrero de 2015, la Sociedad ha firmado con una entidad financiera, financiación finalista por importe de 72.281 miles de euros, cuyos vencimientos se sitúan entre 2015 y 2029.

**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**ANEXO I - Detalle de cargos y participaciones mantenidas por los Administradores en sociedades con un objeto social similar**

**Luis Alfonso López de Herrera-Oria**

<b>Sociedad</b>	<b>Cargo o funciones</b>	<b>% Participación</b>
Alza Real Estate, S.A.	Consejero independiente no ejecutivo	Menos del 1%
Inmuebles y Construcciones de Golf de Ibiza, S.A.	Representante persona física del administrador único	Menos del 1%
Valdemera Agropecuaria, S.L.	Consejero independiente no ejecutivo	-
Rodex Asset Management, S.L.	Administrador Único	100%
Agrodesarrollos Integrados, S. L.	Administrador Único	100%
Inmodesarrollos Integrados, S.L.	Representante persona física del administrador único	100%
Puerto Feliz, S.A.	Representante persona física del administrador único	78,88%
La Feliciana, S.A.	Administrador Único	-
Heracles Proyectos y Promociones Inmobiliarias, S.A.	Administrador Único	100%

**Luis María Arredondo Malo**

<b>Sociedad</b>	<b>Cargo o funciones</b>	<b>% Participación</b>
Nieve de Andalucía, S.A.	N/A	80,69%
Castellar Ingenieros, S.L.	N/A	99,99%
Olivarera del Condado	Consejero	18,01%
Aljaral S.A.	N/A	59,5%
Parquing 86, S.A.	N/A	44,63%



## AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

#### 1. Situación de la entidad: Estructura organizativa y funcionamiento

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.

AXIARE 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. AXIARE 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.

El Consejo de Administración de AXIARE, desarrolla su actividad conforme a unas 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.

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 cumplir con 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 tendrán como función esencial, el apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad.

## AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

#### 2. Evolución y resultados de los negocios

La Sociedad, desde su salida al mercado bursátil, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios, que ha supuesto un resultado positivo en pocos meses de vida de 2.013 miles de euros.

La cifra de “Importe neto de la cifra de negocios” derivadas del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos, han ascendido a 6.675 miles de euros. El desglose de las ventas por segmentos es el siguiente:

Segmentos	Miles de euros	
	%	2014
Oficinas	46%	3.094
Logístico	47%	3.104
Retail	7%	477
	<b>100%</b>	<b>6.675</b>

El porcentaje de ocupación de los activos inmobiliarios a fecha de cierre es del 85%, sobre una base alquilable de 382 miles de metros cuadrados.

A cierre del presente ejercicio, la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido valorada en 439.025 miles de euros (419.625 miles de euros incluyendo el anticipo del edificio de Manuel de Falla).

AXIARE aplica las recomendaciones de EPRA a la hora de calcular los indicadores que se detallan abajo. La sociedad es miembro de EPRA desde noviembre de 2014.

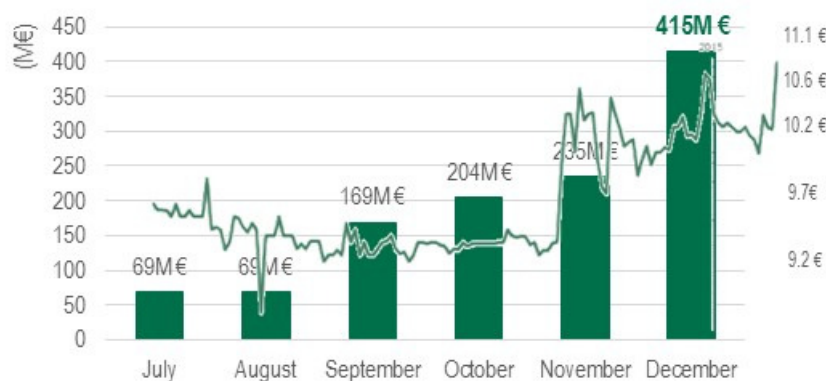
Indicadores EPRA	
€'000	31/12/2014
Ingresos EPRA	20.880
Ingresos EPRA por acción	0,58 €
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	360.505
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)	360.505

## AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

#### 3. Evolución de la acción

El gráfico adjunto muestra la evolución de la cotización de la acción en comparación con el acumulado de inversiones.



Como se puede ver, la evolución de la cotización desde su salida al mercado continuo, a un valor nominal de 10 euros la acción, muestra una tendencia alcista que va en consonancia con el aumento de la actividad inversora de la Sociedad llegando, a 31 de diciembre de 2014, a alcanzar una cotización de 10,82 euros/acción, lo que supone un crecimiento de un 8,2% en pocos meses.

#### 4. Acciones propias

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2014 representan el 0,28% del Capital social de la Sociedad y totalizan 100.000 acciones, con un valor nominal global de 1.006 miles de euros y un precio medio de adquisición de 10,1036 euros por acción.

La Sociedad 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.

## **AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

#### 5. 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 memoria de cuentas anuales del ejercicio.

#### 6. El equipo

El equipo de AXIARE, 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 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 de gestión, acceso a oportunidades de inversión diferenciadas en el mercado inmobiliario español.

#### 7. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

En línea con su estrategia, con fecha 2 de febrero de 2015, la Sociedad ha empezado a obtener financiación externa con bancos, firmando un contrato de préstamo de 72.281 miles de euros que le permitirá seguir con su actividad inversora.

## **AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

#### **8. Evolución previsible de la sociedad**

La Sociedad va a seguir con sus criterios de inversión y endeudamiento con el objetivo de enfocar sus decisiones de inversión principalmente en activos inmobiliarios comerciales en España.

En menos de 5 meses, AXIARE ha invertido todos los fondos obtenidos en su salida a bolsa y es objetivo de la Sociedad el obtener financiación a través del apalancamiento para poder seguir invirtiendo en activos que se encuentren muy bien posicionados y de los que se pueda sacar la mayor rentabilidad.

Con la cartera actual, es objetivo de la Sociedad el seguir rentabilizándola al máximo, aumentando el grado de ocupación de los activos y mejorando las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales.

#### **9. Política de dividendos**

La Sociedad tiene intención de mantener una política de dividendos que tenga en cuenta unos niveles sostenibles de distribución de dividendos, que reflejen la previsión futura de obtención de beneficios. La sociedad efectuará distribuciones cuando el Consejo de Administración lo considere adecuado. Lo obstante, de conformidad con el Régimen de Socimi, la Sociedad estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a sus accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

Los estatutos sociales disponen que los dividendos serán pagaderos a los 30 días de la fecha de adopción del acuerdo de distribución de dividendos, salvo que la junta de Accionistas o el Consejo de Administración acuerden una fecha distinta.





**AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE  
2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

El Consejo de Administración de la Sociedad Axia Real Estate Socimi, S.A. en fecha 17 de febrero de 2015, 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 formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014, 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. Chetan Gulati  
Consejero