

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

En cumplimiento de los deberes de información previstos en el artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el siguiente

HECHO RELEVANTE

Axiare Patrimonio ha recibido el informe de valoración de su cartera de activos inmobiliarios, realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. El valor de mercado del portfolio de la compañía que refleja el informe es de 507.950.000€ (QUINIENTOS SIETE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS). Esta valoración se desglosa de la siguiente manera:

- 496.400.000€ (CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS) correspondiente a los activos en propiedad a 31 de marzo de 2015.
- 11.550.000€ (ONCE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL EUROS) correspondientes al activo identificado en el informe con el número 21, que la compañía ha adquirido en el primer trimestre de 2015 sujeto a una condición suspensiva, que se ha cerrado en el mes de abril.

Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 31 de marzo de 2015.

Se adjunta documento del certificado de valoración.

Madrid a 8 de mayo de 2015,

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

INFORME DE VALORACIÓN

CARTERA DE PROPIEDADES DE AXIARE PATRIMONIO

En nombre de
AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Calle Ortega y Gasset 29, 5º Planta
28006 - Madrid

Fecha de valoración: 31 de marzo de 2015

ÍNDICE

1. INFORME DE VALORACION	2
INFORME DE VALORACIÓN	3
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	9
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN	12

1

INFORME DE VALORACION

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

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

Fecha del Informe	5 de mayo de 2015
Destinatario	AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. C/ Ortega y Gasset 29, 5º Planta 28006- MADRID A/A D. Guillermo Fernández - Cuesta
Las Propiedades	Este informe constituye la valoración de la cartera de propiedades de AXIARE Patrimonio.
Descripción de las Propiedades	Cartera formada por edificios de oficinas, naves logísticas, medianas comerciales y un centro comercial tal como detallamos a continuación:

Referencia CBRE	Cartera Inmuebles AXIARE Patrimonio VA15- 0154	Localización
1	C/ Francisca Delgado 11	Madrid
2	C/ Fernando El Santo 15	Madrid
3	Avda. de la Vega 15	Madrid
4	Centro Comercial Planetocio	Madrid
5	P.L. Cabanillas M1	Guadalajara
6	P.L. Cabanillas M2	Guadalajara
7	P.L. Cabanillas M3	Guadalajara
8	P.L. Miralcampo	Guadalajara
9	P.L. San Agustín de Guadalix	Madrid
10	P.L. Rivas Vaciamadrid	Madrid

CBRE

Referencia CBRE	Cartera Inmuebles AXIARE Patrimonio VA15- 0154	Localización
11	PL. Camarma de Esteruelas	Madrid
12	C/ Manuel de Falla 7	Madrid
13	PL. Valls	Barcelona
14	PL. Dos Hermanas	Sevilla
15	Diagonal 197	Barcelona
16	Bauhaus	Tarragona
17	Ribera del Loira 28	Madrid
18	Cristalia 2 & 3	Madrid
19	Luca de Tena	Madrid
20	Edificio Tucumán	Madrid
21	Hotel Rafael Madrid Norte	Madrid

Destino de las Propiedades

Propiedad y arrendamiento, a través de una gestión activa de la propiedad.

Instrucciones

Estimación de Valor de Mercado de las propiedades que conforman el portfolio de AXIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., de acuerdo a sus instrucciones de 23 de abril de 2015.

Fecha de Valoración

31 de marzo de 2015

Calidad del Valorador

Externo

Objeto de la Valoración

Información a los órganos de decisión de la compañía.

Valor de Mercado

507.950.000 €

**(QUINIENTOS SIETE MILLONES NOVECIENTOS
CINCuenta MIL EUROS)**

Excluido IVA.

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

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

Honorarios de Compraventa

A efectos de valoración de los activos de la cartera de Axiare Patrimonio se ha realizado una estimación sobre los gastos de compraventa, teniendo en cuenta el volumen de inversión a realizar, los cuales se han deducido del valor de cada activo, siendo por tanto una cifra neta. En el presente documento facilitamos el valor neto de los activos (descontados los costes de adquisición).

A continuación, adjuntamos una tabla-resumen especificando los costes totales derivados de la compraventa según el volumen de inversión:

Menos de 5 millones de euros	5-10 millones de euros	10-20 millones de euros	20-50 millones de euros	50-100 millones de euros	100-200 millones de euros	Más de 200 millones de euros
4,57%	4,07%	3,57%	3,07%	2,57%	2,32%	2,07%

Estos gastos de compraventa engloban los honorarios legales, de agentes, registrales y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Limitaciones

Hemos realizado mediciones sobre plano de la totalidad de los inmuebles, si bien estas mediciones se han limitado a chequeos de superficies que nos permiten comprobar que los datos facilitados, en los que se basa la valoración, se corresponden con lo existente en los planos. No se han realizado mediciones "in situ".

Hemos realizado un chequeo de la documentación comprobando que los datos aportados por nuestro Cliente en los paneles de arrendamiento, que sirven de base para la presente valoración, son correctos y se corresponden con lo que figura en los siguientes documentos:

- **Contratos de arrendamiento:** Hemos analizado la totalidad de los contratos de arrendamiento de las propiedades a excepción del Centro Comercial Planetocio, que se ha revisado una muestra significativa (aproximadamente el 50% de los contratos), incluyendo en este muestreo los contratos de mayor superficie del centro.
- **Certificados de eficiencia energética:** nuestro Cliente nos ha aportado los Certificados de Eficiencia Energética disponibles a fecha de valoración. Aproximadamente la mitad de los activos de eficiencia energética disponen de Certificado de Eficiencia Energética

De acuerdo a la escritura de compraventa de fecha de 20 de febrero de 2015, Axia Real Estate Socimi adquiere el Hotel Rafael Madrid Norte (Ref. 21) bajo una condición suspensiva consistente en la obtención del auto judicial que autorice la cancelación de las inscripciones de cargas hipotecarias y de anotaciones posteriores a la hipoteca de primer rango, con fecha límite para obtener dicho Auto el día 20 de abril de 2015. A efectos de la presente valoración, el activo se ha valorado como plena propiedad de nuestro cliente.

Adecuación con los estándares de valoración

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

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

Consideraciones

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

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

Condiciones del Mercado

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

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

Valorador

La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5,0% del total de los ingresos totales de la compañía.

Conflicto de Interés

Con anterioridad al inicio del presente trabajo hemos chequeado que NO existe conflicto de interés.

Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

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

La publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.

Atentamente,



Fernando Fuente

MRICS

Vicepresidente

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32

F: + 34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA15-0154

Report Version: Standard Valuation Report template_2014

Español Final Version

Pablo Carnicero

MRICS

Director

RICS Registered Valuer

T: +34 91 514 38 46

E: pablo.carnicero@cbre.com

Dolores Fernández

Jefe de Departamento

T: +34 91 514 38 31

E: dolores.fernandez@cbre.com

ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por el cliente, que hemos considerado correcta y completa.

Hemos realizado un análisis de la documentación comprobando que los datos aportados por nuestro Cliente en el panel de arrendamiento que sirve de base para la presente valoración son correctos y se corresponden con lo que figura en los siguientes documentos:

- **Títulos de propiedad (notas simples y escrituras):** Hemos analizado la titularidad en el 100% de los activos a valorar.
- **Planos de los inmuebles:** hemos realizado mediciones sobre plano de la totalidad de los inmuebles, si bien estas mediciones se han limitado a chequeos de superficies que nos permiten comprobar que los datos facilitados, en los que se basa la valoración, se corresponden con lo existente en los planos.
- **Contratos de arrendamiento:** hemos analizado los contratos de arrendamiento existentes. En el caso del Centro Comercial Planetocio se ha analizado una muestra significativa.
- **Licencias:** hemos analizado las licencias aportadas por nuestro Cliente.
- **Certificados de eficiencia energética:** nuestro cliente nos ha aportado los certificados de eficiencia energética disponibles.

Las Propiedades

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

Inspección

Hemos inspeccionado interna y externamente las propiedades en diciembre de 2014 y abril de 2015.

Superficies

Hemos comprobado que las superficies aportadas por el cliente y adoptadas en la valoración se corresponden con las indicadas en las fuentes de información analizadas.

Cuestiones Medioambientales

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

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

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

Estado de Conservación

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

Urbanismo

Para la presente valoración no hemos realizado consultas urbanísticas, sino que hemos realizado un análisis de la documentación urbanística aportada por nuestro Cliente. Esta documentación se concreta en copias de licencias (obra, primera ocupación, actividad, funcionamiento,...).

Títulos, Tenencia y Alquileres

Para la presente valoración se han analizado los títulos de propiedad de la totalidad de los activos. El análisis de estos documentos representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

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

CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

Valores

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

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

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

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

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

Rentas

Los valores de renta indicados en nuestro Informe se corresponden con las rentas actuales o con las rentas estimadas en las hipótesis de ocupación de los espacios de cara a la valoración. Estas rentas no son necesariamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

Las Propiedades

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

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

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

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

Cuestiones Medioambientales

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

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

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

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

Estado de Conservación

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

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

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

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

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

Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente observados en las inspecciones de los activos. Se asume que aquellos espacios dentro de los edificios, que no se hayan visitado disponen de un estado de conservación acorde con el resto del inmueble.

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

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

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

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

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

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

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

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

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

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

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