

**Axiare Patrimonio Socimi, S.A y
sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2017



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados consolidado, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

*PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es*

1

Cuestiones clave de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 89% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la Nota 2.6) aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en el estado de resultados consolidado del ejercicio 2017 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 208 millones de euros, según lo descrito en la Nota 6. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 1.722 millones de euros a 31 de diciembre de 2017.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes, fundamentalmente CB Richard Ellis (CBRE). Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.3 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad, podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría. Asimismo se considera la implicación directa que las valoraciones tienen en el plan de incentivos pues son el input fundamental para el cálculo aritmético del mismo (notas 2.18 y 19).

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con los expertos valoradores.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación para una muestra de propiedades de las principales hipótesis usadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes, contando para ello con nuestros expertos de valoración inmobiliaria.
- Comprobación que la segunda valoración que la Dirección ha solicitado a otro experto independiente para algunos activos se encuentra en línea con la valoración de CBRE. Igualmente se ha comprobado la competencia, capacidad e independencia de dicho experto.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, no hemos identificado incidencias.

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría***Reconocimiento de ingresos*

El Grupo presta servicios de alquiler de inmuebles, registrando un importe de 69 millones de euros en el estado de resultados consolidado del ejercicio 2017. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, este efecto es reconocido durante el plazo de arrendamiento igualmente de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto. (nota 2.20)

El proceso de reconocimiento de ingresos es objeto de especial atención en la auditoría de cara a que la cifra de ingresos consolidada del grupo está adecuadamente soportada. Derivado del riesgo inherente de fraude, consideramos como asunto clave de la auditoría que los ingresos se registren como consecuencia de transacciones efectivamente realizadas dentro del periodo auditado.

Hemos realizado un entendimiento de los procedimientos de control interno que el Grupo tiene establecidos en el proceso de reconocimiento de ingresos y tratamiento de las rentas, incluyendo entre otros, los procedimientos sobre aprobación de los contratos de arrendamiento y de cambios en los términos. Adicionalmente, se ha realizado un entendimiento de los controles sobre el proceso de facturación.

Para una muestra de contratos de arrendamiento se ha comprobado que el ingreso se encuentra correctamente reconocido conforme a las estipulaciones del contrato y en el caso de que existieran incentivos de rentas, éstos han sido registrados de forma lineal conforme a la SIC 15 "Arrendamiento operativos -Incentivos", corroborando la exactitud aritmética del cálculo y el impacto reconocido en el ingreso por prestación de servicios.

Sobre una muestra hemos realizado procedimientos de solicitud de confirmaciones a los clientes del importe facturado en el ejercicio, realizando pruebas sustantivas sobre cobros recibidos como medio alternativo.

Hemos realizado procedimientos sobre la capacidad financiera de los clientes con saldos pendientes de cobro evaluando la recuperabilidad de los mismos.

Con la colaboración de nuestros especialistas en sistemas de tecnología de la información, realizamos una prueba de técnicas de auditoría asistida por ordenador (TAAO) dirigida a detectar partidas inusuales. Para cada categoría de asientos inusuales hemos entendido y evaluado la razonabilidad del asiento realizando pruebas sustantivas sobre los mismos.

Como resultados de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias.

Cuestiones clave de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Transacciones significativas

Durante el ejercicio se han cerrado diversas transacciones significativas las cuales han requerido un análisis adicional debido a la magnitud de las mismas y la potencial complejidad de los términos contractuales que las soportan.

Para cada una de las transacciones hemos realizado un entendimiento de la naturaleza de las mismas y del tratamiento contable acorde con las políticas contables del Grupo y las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea aplicables.

Las transacciones clave acaecidas en el periodo han sido las siguientes:

Para todas las adquisiciones y ventas, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, valoraciones del activo en el momento de la compra, informes de diligencia debida (*due diligence*) u otros documentos relevantes.

Adquisición de la filial Cedro (Chamaleón) S.L.U por valor de 43,5 millones de euros. La cual fue calificada, a efectos contables, como adquisición de activos. (nota 6)

Adicionalmente hemos realizado procedimientos de auditoría sobre los movimientos de caja y extractos bancarios soporte de la transacción, así como de los pagos aplazados a los vendedores y costes asociados a la transacción para obtener evidencia de auditoría suficiente sobre los importes de la adquisición.

Adquisiciones de inmuebles por valor de 139 millones de euros y desembolsos de anticipos por valor de 14 millones de euros. (nota 6)

Para el caso concreto de la adquisición de la sociedad Cedro se ha evaluado el análisis de la Dirección respecto a que esta adquisición es una compra de activo pues no cumple con la definición de compra de negocio establecida en la NIIF 3.

Venta de inversiones inmobiliarias por valor de 30 millones de euros. (nota 6)

En referencia a la ampliación de capital, hemos obtenido las escrituras de ampliación de capital de la Sociedad así como el informe del experto independiente, y hemos analizado los mismos a través de reuniones con la Dirección. Adicionalmente, hemos realizado pruebas de auditoría para una muestra de facturas y documentación asociada a dicha ampliación, comprobando su adecuado registro.

Ampliación de capital en febrero de 2017 por valor de 93 millones de euros mediante la emisión de 7.187.498 nuevas acciones a 10 euros de valor nominal y 3 euros de prima de emisión. (nota 10)

Nuestros procedimientos de auditoría concluyeron satisfactoriamente.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior ha sido facilitada, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.



Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante..
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.



Axiare Patrimonio Socimi, S.A y sociedades dependientes

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 14 febrero 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 20 de junio de 2017 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de tres años: 2017, 2018 y 2019.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo auditado, Axiare Patrimonio Socimi, S.A. y sociedades dependientes, se desglosan en la nota 22 de memoria de las cuentas anuales consolidadas y se corresponde con la revisión semestral e informes de procedimientos acordados.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

16 de febrero de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2018 N° 01/18/00711
SILLER CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española e internacional



AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2017
e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017

ÍNDICE DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Nota

Balance consolidado

Cuenta de resultados consolidada

Estado del resultado global consolidado

Estado de flujos de efectivo consolidado

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado

Notas a los estados financieros consolidados

- 1 Actividad e información general
- 2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas
- 3 Gestión del riesgo financiero
- 4 Información financiera por segmentos
- 5 Inmovilizado intangible
- 6 Inversiones inmobiliarias
- 7 Análisis de instrumentos financieros
- 8 Préstamos y partidas a cobrar
- 9 Efectivo y equivalentes al efectivo
- 10 Capital y prima de emisión
- 11 Reservas y ganancias acumuladas
- 12 Débitos y partidas a pagar
- 13 Instrumentos financieros derivados
- 14 Ingresos y gastos
- 15 Impuesto sobre beneficios y situación fiscal
- 16 Resultado financiero
- 17 Provisiones y contingencias
- 18 Compromisos
- 19 Consejo de Administración y otras retribuciones
- 20 Otras operaciones con partes vinculadas
- 21 Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012
- 22 Honorarios de auditores de cuentas
- 23 Hechos posteriores

Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2017

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

	Notas	A 31 de diciembre de 2017	A 31 de diciembre de 2016
Activos			
Activos no corrientes			
Inmovilizado intangible	5	1.783	235
Inmovilizado material		663	475
Inversiones inmobiliarias	6	1.722.655	1.310.867
Créditos a terceros	7	9.728	4.626
Instrumentos financieros derivados	7, 13	232	47
Inversiones financieras a largo plazo	7	11.956	7.782
Activos por impuesto diferido	15	7.528	7.457
Periodificaciones a largo plazo de activo		470	-
		1.755.015	1.331.489
Activos corrientes			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	5.274	2.464
Deudores varios	7	3.132	5.383
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7, 15	7.282	10.038
Otros activos		2.929	1.038
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	167.979	145.421
		186.596	164.344
Total activos		1.941.611	1.495.833

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

	Notas	A 31 de diciembre de 2017	A 31 de diciembre de 2016
Patrimonio neto y pasivos			
Patrimonio neto			
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la sociedad dominante			
Capital social	10	790.625	718.750
Prima de emisión	10	57.431	35.869
Reservas	11	(35.296)	(31.141)
Acciones en patrimonio propias	10,11	(6.919)	(18.678)
Ganancias acumuladas	11	454.174	248.385
Dividendo a cuenta	11	(10.946)	-
Operaciones de cobertura	11	(6.825)	(9.436)
		1.242.244	943.749
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	7, 12	629.299	516.852
Instrumentos financieros derivados	7, 13	7.056	9.483
Acreedores financieros a l/p	7	59	-
Otros pasivos financieros no corrientes	7, 12	11.388	9.188
		647.802	535.523
Pasivos corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	7, 12	37.711	2.888
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	12.708	12.970
Otros pasivos		1.146	703
Total pasivos		51.565	16.561
Total Patrimonio neto y pasivos		1.941.611	1.495.833

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
Actividades continuadas			
Prestación de servicios	14 a)	69.670	51.011
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	208.355	129.354
Gastos de personal	14 b)	(23.683)	(16.276)
Otros gastos de explotación	14 c)	(22.940)	(14.886)
Dotación a la amortización		(141)	(57)
Resultado por enajenaciones	6	1.068	-
Otros resultados		17	1
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		232.346	149.147
Ingresos financieros		262	423
Gastos financieros		(12.997)	(7.777)
RESULTADO FINANCIERO	16	(12.735)	(7.354)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		219.611	141.793
Impuestos sobre beneficios	15	(1.373)	6.833
RESULTADO DEL PERIODO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		218.238	148.626
GANANCIAS POR ACCIÓN ATRIBUIBLES A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
Ganancia básica y diluida por acción	10	2,86	2,09

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Miles de euros	
		2017	2016
Beneficio del ejercicio		218.238	148.626
Otro resultado global			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>			
Otros resultados		193	574
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
Coberturas de flujos de efectivo	13	2.611	(8.862)
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
Gasto por ampliación de capital / salida a bolsa	11	(3.095)	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		(291)	(8.288)
Total resultado global del ejercicio		217.947	140.338

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)**

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones en patrimonio propias	Ganancias acumuladas	(Dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio	Operaciones de cobertura	TOTAL
	Nota 10	Nota 10	Nota 11	Nota 10	Nota 11	Nota 11		Nota 13	
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2015	718.750	35.869	(31.384)	(4.631)	102.742	-	6.470	(574)	827.242
Resultado del periodo	-	-	-	-	148.626	-	-	-	148.626
Otro resultado global del periodo	-	-	574	-	-	-	-	(8.862)	(8.288)
Resultado global total del periodo	-	-	574	-	148.626	-	-	(8.862)	140.338
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	-	-	-	(2.983)	-	-	-	(2.983)
Plan de incentivos (nota 11)	-	-	(331)	3	-	-	(6.470)	-	(6.798)
Operaciones con acciones propias (Nota 8)	-	-	-	(14.050)	-	-	-	-	(14.050)
Otros resultados con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	(331)	(14.047)	(2.983)	-	(6.470)	-	(23.831)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2016	718.750	35.869	(31.141)	(18.678)	248.385	-	-	(9.436)	943.749
Resultado del periodo	-	-	-	-	218.238	-	-	-	218.238
Otro resultado global del periodo	-	-	(2.866)	-	(36)	-	-	2.611	(291)
Resultado global total del periodo	-	-	(2.866)	-	218.202	-	-	2.611	217.947
Aumento de capital (Nota 10)	71.875	21.562	-	-	-	-	-	-	93.437
Distribución de dividendos (Nota 11)	-	-	-	-	(12.413)	(10.946)	-	-	(23.359)
Plan de incentivos (nota 19)	-	-	(1.289)	12.489	-	-	-	-	11.200
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	-	(730)	-	-	-	-	(730)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	71.875	21.562	(1.289)	11.759	(12.413)	(10.946)	-	-	80.548
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2017	790.625	57.431	(35.296)	(6.919)	454.174	(10.946)	-	(6.825)	1.242.244

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de	
		2017	2016
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		219.611	141.793
Ajustes del resultado		(178.947)	(110.272)
Amortización del inmovilizado		141	57
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(209.423)	(129.354)
Variación de provisiones	8	56	460
Ingresos financieros	16	(262)	(423)
Gastos financieros	16	12.997	7.777
Otros ingresos y gastos	14	17.544	11.211
Cambios en el capital corriente		(8.567)	(8.013)
Deudores y otras cuentas a cobrar		4.606	15
Otros activos corrientes		(1.738)	(853)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(9.420)	(3.571)
Otros pasivos corrientes		429	588
Otros activos y pasivos no corrientes		(2.444)	(4.192)
Otros flujos de efectivo de explotación		(848)	-
Pagos por impuestos de beneficios		(848)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		31.249	23.508
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(216.746)	(343.951)
Inmovilizado intangible		(1.609)	(235)
Inmovilizado material		(196)	(21)
Inversiones inmobiliarias	6	(209.639)	(343.695)
Otros activos financieros		(5.302)	-
Cobros por desinversiones		30.000	-
Inversiones inmobiliarias		30.000	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(186.746)	(343.951)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		87.660	(13.769)
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	90.342	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(2.958)	(14.050)
Enajenación de instrumentos de patrimonio		229	281
Otros cobros		47	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	12	113.754	232.777
Cobros por deuda financiera		138.649	239.927
Reembolso de deuda financiera		(13.977)	(591)
Cobro de intereses		262	379
Pago de intereses		(11.689)	(6.938)
Otras deudas		509	-
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		(23.359)	(21.953)
Dividendos	11	(23.359)	(2.983)
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		-	(18.970)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		178.055	197.055
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	9	22.558	(123.388)

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

a) Régimen regulatorio

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

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

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

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

La Disposición Transitoria Primera de la Ley Socimis permite la aplicación del Régimen fiscal de Socimis en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de Socimis, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen.

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

b) Oferta pública de adquisición

El 13 de noviembre de 2017, la sociedad Inmobiliaria Colonial, SOCIMI S.A., en adelante “Colonial”, presentó a la CNMV el Anuncio Previo de la Oferta previsto en el artículo 16 del Real Decreto de OPAS y el 24 de noviembre de 2017, Colonial presentó a la CNMV la solicitud de autorización de la Oferta en los términos previstos en el artículo 17 del Real Decreto de OPAS que fue admitida el 7 de diciembre de 2017.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizó con fecha 28 de diciembre de 2017 la oferta pública de adquisición de acciones de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI S.A. sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI S.A. a un precio de 18,36 euros la acción.

La Oferta se registró por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores y demás legislación aplicable.

c) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Axiare Patrimonio Socimi, S.A, es matriz de un Grupo de sociedades que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2017:

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

Con fecha 1 de febrero de 2017 la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de Chamaleon (Cedro), S.L.U. Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria, al igual que la Sociedad dominante. Esta sociedad es propietaria de un inmueble de oficinas, sitio en la calle Anabel Segura, 1 (Madrid). No se ha aplicado un NIIF 3 al ser un inmueble sin gestión propia, que no puede generar valor sin ser gestionado por la adquirente. No cumpliéndose por tanto la definición de negocio establecida en la guía de aplicación de la NIIF 3, párrafo B7.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los periodos presentados, salvo que se indique lo contrario.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

2.1 Bases de presentación

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

Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

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

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 14 de febrero de 2018.

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

Durante el ejercicio 2017 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de la información adjunta al 31 de diciembre de 2017:

2.2.1 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones de la NIC 7 (publicada en enero 2016)	Objetivo de facilitar a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero de 2017
Modificaciones de la NIC 12 (publicada en enero 2016)	Clarifica el reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017

¹Las normas anteriores no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

2.2.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2017

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31).	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018

A la fecha actual, el Grupo ha realizado una evaluación preliminar de los impactos de las normas contables que entran en vigor a partir del 2018, en especial de la NIIF 15 y NIIF 9. El Grupo aplicará estas normas de forma prospectiva. De los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas consolidadas una vez entren en vigor, se ha concluido que los impactos de estas normas no serán significativos.

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

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acción"
- NIIF 4 (Modificación) "Aplicando la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro"

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

- NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera": Eliminación de las exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan NIIF por primera vez.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

- NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades": Aclaración sobre el alcance de la Norma.
- NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos": Valoración de una inversión en una asociada o un negocio conjunto a valor razonable.
- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias"
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera"
- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias"

Adicionalmente, el Grupo ha evaluado el impacto que existiría en las cuentas anuales consolidadas la aplicación de la NIIF 16, no siendo significativo al no tener gastos por arrendamientos operativos materiales.

2.3 Uso de estimaciones

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias. El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

▪ Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo obtiene semestralmente valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Al final de cada ejercicio sobre el que se informa, los Administradores realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes. Los Administradores determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. Cuando en la realización de dicho juicio, el Grupo utiliza una serie de fuentes incluyendo:

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

▪ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

- Impuesto sobre beneficios

La Sociedad matriz 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 matriz está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

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.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2.4 Consolidación

(a) Dependientes

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

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

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

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

(c) Enajenaciones de dependientes

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

2.5 Información financiera por segmentos

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

2.6 Inversiones inmobiliarias

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

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas futuras de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado. La determinación del valor razonable de las mismas se ha descrito en la nota 6.

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

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

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

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

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

2.7 Inmovilizado Intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

2.8 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas. Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan en la cuenta de resultados cuando 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:

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

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

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

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

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

2.10 Existencias

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

2.11 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

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, 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.

2.12 Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

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

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

2.13 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 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, incluidas las comisiones asociadas a la financiación, 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.

Deuda financiera

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

2.14 Compensación de instrumentos financieros

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

2.15 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

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

2.16 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

2.17 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

b) Cuando el Grupo es el arrendador

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

2.18 Pagos basados en acciones

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

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

Para que este incentivo tenga efecto, el rendimiento al accionista debe ser superior a un umbral del 10%. Cuando el rendimiento supere dicho umbral, el incentivo se corresponde con el 20% del exceso sobre dicho umbral. Este plan no incluye ningún mecanismo de *“catch-up”* o *“promote equalization”*, es decir, este porcentaje es el único a aplicar para su cálculo.

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

2.19 Provisiones

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

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

La Sociedad tiene suscritos contratos de trabajo con sus Directivos (no incluyendo al consejero delegado) que contemplan la posibilidad de que éstos, en determinados supuestos entre los que se incluye el cambio de control en el accionariado de la Sociedad, extingan su relación laboral teniendo derecho al percibo de la cuantía que resulte superior entre la legalmente establecida o dos anualidades de la retribución total efectivamente percibida. Tras el análisis de diversos estudios encargados a consultores independientes, estos contratos fueron suscritos para ser consistentes con prácticas razonables de mercado, en mayo de 2017. A la fecha de formulación de cuentas, no se puede estimar con fiabilidad el posible pasivo laboral que se podría producir derivado de las circunstancias de la OPA y el cambio de control informado en la nota 23 de hechos posteriores.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

2.20 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

Ingresos por intereses

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

2.21 Distribución de dividendos

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

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

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

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

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

2.21 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

3. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 31 de diciembre de 2017 aproximadamente el 86% (89% en 2016) de su financiación está referenciada a tipo variable. Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

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

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

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación del 1% en el tipo de interés producirá como máximo un aumento de 6.264 miles de euros o una disminución de 6.257 miles de euros. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

En función de los distintos escenarios, el Grupo gestiona su riesgo de tipo de interés sobre los flujos de efectivo utilizando permutas de tipo de interés de fijo a variable. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos a tipos de interés variable en préstamos a tipos de interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta por un interés fijo más bajo que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con terceros a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notacionales contratados. Los tipos de interés fijos varían entre el 2% y el 1,50% y los tipos de interés variables entre el 2% y el 1,07%.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes, por los instrumentos financieros derivados, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios.

El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de riesgo se establecen en base a clasificaciones internas y externas de acuerdo con los límites establecidos por el Consejo de Administración. La utilización de límites de crédito se vigila de manera regular.

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

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Activos no corrientes, neto de provisiones por deterioro		
Créditos con terceros (Nota 8)	9.728	4.626
Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	8.406	7.847
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7)	192	39
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8)	167.979	145.421
	186.305	157.933

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

c) Riesgo de liquidez

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

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales es el siguiente:

	Miles de euros						
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Deudas:							
-Deudas con entidades de crédito	36.787	10.066	38.172	79.005	210.611	301.825	676.466

El exceso de efectivo mantenido por el Grupo se invierte en cuentas corrientes remuneradas a un interés determinado o en depósitos a plazo, eligiendo vencimientos adecuados o liquidez suficiente para proporcionar la holgura apropiada por las predicciones anteriormente mencionadas. A la fecha del balance el Grupo mantiene otros activos líquidos por 167.979 miles de euros (145.421 miles de euros en 2016) que se espera que generen flujos de entrada de efectivo.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

d) Riesgo fiscal

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

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

3.2 Gestión del capital

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

	<u>31.12.17</u>	<u>31.12.16</u>
Deuda financiera (Nota 12)	667.010	519.740
Patrimonio Neto		
atribuible a la Sociedad dominante	1.242.244	943.749
Apalancamiento (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto))	35%	23%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo.

Los ratios de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como Deuda financiera a coste amortizado entre Valor razonable de inversiones inmobiliarias, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 son del 39 % y del 40%, respectivamente, y el objetivo del Grupo es mantener estos ratios entre 50-60%.

3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

De acuerdo con la nueva normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

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

31 de diciembre de 2017

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	232	-	232
- Inversiones Inmobiliarias	-	1.722.655	-	1.722.655
Total activos	-	1.722.887	-	1.722.887
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Deudas a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	7.056	-	7.056
Total pasivos	-	7.056	-	7.056

31 de diciembre de 2016

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	47	-	47
- Inversiones Inmobiliarias	-	1.310.867	-	1.310.867
Total activos	-	1.310.914	-	1.310.914
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Deudas a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	9.483	-	9.483
Total pasivos	-	9.483	-	9.483

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se realiza de acuerdo con los criterios establecidos por “The Royal Institute of Chartered Surveyors” (RICS). Véase la nota 6.

3.4 Compensación de activos y pasivos financieros

Los únicos activos y pasivos financieros de Grupo sujetos a compensación son, respectivamente, fianzas depositadas en organismos oficiales y fianzas a devolver a los inquilinos. La intención del Grupo es que en el caso de que se liquiden lo harán sobre una base bruta y, por tanto, no han sido compensados.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El Comité de Inversiones junto con el Consejo de Administración son la máxima instancia de toma de decisiones operativas. La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisan dichos órganos a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica tres segmentos sobre los que se debe informar: oficinas, logístico y otros.

31 de diciembre de 2017

	Miles de euros				
	Oficinas	Logístico	Otros	Corporativo	Total
Prestación de servicios	48.237	11.917	9.516	-	69.670
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	138.295	65.471	4.589	-	208.355
Gastos operativos	(13.259)	(1.817)	(1.905)	(29.766)	(46.747)
Resultados por enajenaciones	1.068	-	-	-	1.068
Resultado de explotación	174.341	75.571	12.200	(29.766)	232.346
Ingresos financieros	17	-	15	230	262
Gastos financieros	(9.150)	(2.091)	(1.260)	(496)	(12.997)
Resultado financiero	(9.133)	(2.091)	(1.245)	(266)	(12.735)
Resultado antes de impuestos	165.208	73.480	10.955	(30.032)	219.611
Impuestos sobre las ganancias	(1.373)	-	-	-	(1.373)
Resultado del periodo	163.835	73.480	10.955	(30.032)	218.238

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

31 de diciembre de 2016

	Miles de euros				
	Oficinas	Logístico	Otros	Corporativo	Total
Prestación de servicios	32.510	9.754	8.747	-	51.011
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	93.673	26.356	9.325	-	129.354
Gastos operativos	(8.766)	(1.813)	(2.222)	(18.417)	(31.218)
Resultado de explotación	117.417	34.297	15.850	(18.417)	149.147
Ingresos financieros	263	-	-	160	423
Gastos financieros	(4.433)	(2.629)	(707)	(8)	(7.777)
Resultado financiero	(4.170)	(2.629)	(707)	152	(7.354)
Resultado antes de impuestos	113.247	31.668	15.143	(18.265)	141.793
Impuestos sobre las ganancias	6.833	-	-	-	6.833
Resultado del período	120.080	31.668	15.143	(18.265)	148.626

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

31 de diciembre de 2017

	Miles de euros				
	Oficinas	Logístico	Otros	Corporativo	Total
Activos no corrientes					
Inversiones inmobiliarias	1.294.550	283.755	144.350	-	1.722.655
Otros activos no corrientes	16.884	1.759	1.520	12.197	32.360
	1.311.434	285.514	145.870	12.197	1.755.015
Activos corrientes					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.492	1.171	607	7.418	15.688
Otros activos corrientes	51.984	4.237	17.609	97.078	170.908
	58.476	5.408	18.216	104.496	186.596
Pasivos no corrientes					
Préstamos y créditos bancarios	(490.863)	(78.713)	(59.723)	-	(629.299)
Otros pasivos no corrientes	(13.167)	(2.922)	(2.005)	(2.263)	(20.357)
	(504.030)	(81.635)	(61.728)	(2.263)	(649.656)
Pasivos corrientes					
	(38.474)	(1.893)	(8.133)	(1.211)	(49.711)

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

31 de diciembre de 2016

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

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inmovilizado intangible" es el siguiente:

	Miles de euros	
	Aplicaciones informáticas	Total
Saldo a 31.12.2016	235	235
Coste	235	235
Amortización acumulada	-	-
Valor contable	235	235
Altas	1.609	1.609
Dotación para la amortización	(61)	(61)
Saldo a 31.12.2017	1.783	1.783
Coste	1.844	1.844
Amortización acumulada	(61)	(61)
Valor contable	1.783	1.783

a) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado intangible.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2017 ni al 31 de diciembre de 2016.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 31-12-2015	841.865
Adquisiciones	311.020
Desembolsos posteriores capitalizados	28.628
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	129.354
Saldo a 31-12-2016	1.310.867
Adquisiciones	207.054
Bajas	(28.589)
Desembolsos posteriores capitalizados	24.968
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	208.355
Saldo a 31-12-2017	1.722.655

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

Adicionalmente, se ha firmado la adquisición de dos proyectos llave en mano; un edificio de oficinas en la calle Josefa Valcárcel 40, de Madrid por un coste de 29,7 millones de euros cuya entrega está prevista para 2018, y la Fase 2 de las plataformas logísticas de San Fernando de Henares (Madrid), por un coste de 38 millones de euros con entrega prevista para enero de 2019. De estos dos proyectos se han desembolsado un total de 12 millones de euros durante el ejercicio 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

Por otro lado, la Sociedad continúa con el desarrollo de la Fase 1 del proyecto llave en mano de plataformas logísticas en San Fernando de Henares (Madrid) iniciado en 2016, por un coste total de 45 millones de euros del que se han desembolsado a 31 de diciembre de 2017 un total de 29 millones de euros (17 millones de euros a 31 de diciembre de 2016).

Con fecha del 14 de diciembre la Sociedad ha vendido el edificio de oficinas situado en la Calle Fernando el Santo, 15 de Madrid por un importe de 30.000 miles de euros. El activo tenía un valor en libros de 28.589 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017 se han constituido hipotecas sobre determinados inmuebles, cuyo valor de mercado asciende a 1.577.055 miles de euros (1.154.100 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por la Sociedad. A 31 de diciembre de 2017, el importe nominal de esta financiación asciende a 676.466 miles de euros (528.294 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) (Nota 12).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Ingresos por arrendamiento (Nota 14)	69.670	51.011
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (Nota 14)	(16.766)	(12.406)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento (Nota 14)	(215)	(198)
	52.689	38.407

Los gastos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias incluyen Servicios exteriores (nota 14) y otros tributos (principalmente IBI).

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Menos de un año	59.337	36.053
Entre uno y cinco años	109.737	78.189
Más de cinco años	42.560	7.960
	211.634	122.202

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

c) Seguros

El Grupo 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.

d) Obligaciones

El Grupo no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la nota.

e) Proceso de valoración

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

	31.12.17		31.12.2016	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	1.319.338	1.722.655	1.103.957	1.310.867

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

Adicionalmente, la Dirección del Grupo ha realizado para determinados activos, valoraciones de contraste realizadas por valoradores de reconocido prestigio diferentes del valorador principal que emite el certificado de la totalidad de la cartera como método alternativo de control. Dichas valoraciones, sin suponer una diferencia de valor significativa, son superiores de una forma global a las valoraciones realizadas por los valoradores de la cartera, confirmando el valor registrado en los estados financieros.

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos, la exit yield y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Por lo tanto, las variables claves del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

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

El grupo tiene firmados varios anticipos formalizados en contratos de llave en mano, para la valoración de los mismos el valorador asume el valor de mercado bajo la hipótesis de edificio terminado menos los costes estimados hasta su finalización y una prima de riesgo.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

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

31 de diciembre de 2017

Miles de euros		
RESULTADO TEÓRICO		
VARIACIÓN YIELD		
	(0,25%)	0,25%
Oficinas	51.233	(45.943)
Logístico	12.939	(11.467)
Comercial	4.425	(4.150)
Hoteles	900	(700)
Suelo	2.400	(2.150)
	71.897	(64.410)

YIELDS	PRIME	DESCENTRALIZADO
Oficinas	3,75%-4,13%	4,5%-5,20%
Logístico	6,33%	6,33%-6,90%
Comercial	-	6,00%-8,50%
Hoteles	-	7,00%

TASAS DE DESCUENTO	
Oficinas	5,8% - 8,5%
Logístico	7,5% - 9,5%
Comercial	7,5% - 11%
Otros	8%

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
(Expresadas en miles de euros)**

31 de diciembre de 2016

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

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

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

El efecto en la variación de un 10% en los incrementos de renta considerados tiene el siguiente impacto en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias:

	2017		2016	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento del 10% de renta de mercado	154.673	154.673	120.736	120.736
Disminución del 10% de renta de mercado	(168.644)	(168.644)	(116.543)	(116.543)

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 2 atendiendo a la definición expuesta en la nota 3.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido realizado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que estén disponibles basándose en menor medida en estimaciones específicas de las entidades.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 no se han producido transferencias de niveles.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

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.

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) 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			
		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)		-	-	21.916	12.455
		-	-	21.916	12.455
		Activos financieros a corto plazo			
		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)		-	-	8.598	7.886
		-	-	8.598	7.886
Total activos financieros		-	-	30.514	20.341

Bajo el epígrafe “inversiones financieras a largo plazo” el Grupo registra el importe correspondiente a las fianzas depositadas en los diferentes organismos públicos derivadas de los arrendamientos.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
(Expresadas en miles de euros)**

Miles de euros						
Pasivos financieros a largo plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Créditos Derivados Otros	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	629.299	516.852	-	-	18.503	18.671
	629.299	516.852	-	-	18.503	18.671
Pasivos financieros a corto plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Créditos Derivados Otros	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	37.711	2.888	-	-	10.772	11.907
	37.711	2.888	-	-	10.772	11.907
Total pasivos financieros	667.010	519.740	-	-	29.275	30.578

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes.

A 31 de diciembre de 2017

Miles de euros							
Activos financieros							
	2018	2019	2020	2021	2022	Años	
						posteriores	Total
Otras inversiones financieras:							
- Derivados	-	-	232	-	-	-	232
- Fianzas constituidas a largo plazo	-	2.633	2.268	2.238	1.112	3.705	11.956
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	8.276	-	-	-	-	-	8.276
- Créditos a terceros	-	-	-	-	-	9.728	9.728
- Otros activos financieros	322	-	-	-	-	-	322
	8.598	2.633	2.500	2.238	1.112	13.433	30.514

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
(Expresadas en miles de euros)**

	Pasivos financieros						
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Derivados	-	-	-	95	2.584	4.377	7.056
- Fianzas recibidas a largo plazo	-	2.508	2.160	2.132	1.059	3.529	11.388
- Deudas con entidades de crédito	37.711	10.578	38.708	79.664	208.741	291.667	667.069
Acreedores comerciales:							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	10.772	-	-	-	-	-	10.772
	48.483	13.086	40.868	81.891	212.384	299.573	696.285

A 31 de diciembre de 2016

	Miles de euros						
	Activos financieros					Años posteriores	
	2017	2018	2019	2020	2021		
Otras inversiones financieras:							
- Derivados	-	-	-	-	-	47	47
- Fianzas constituidas a largo plazo	-	3.118	1.336	1.225	1.090	1.013	7.782
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	7.717	-	-	-	-	-	7.717
- Créditos a terceros	-	-	-	-	-	4.626	4.626
- Otros activos financieros	169	-	-	-	-	-	169
	7.886	3.118	1.336	1.225	1.090	5.686	20.341

	Pasivos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Derivados	-	-	-	-	509	8.974	9.483
- Fianzas recibidas a largo plazo	-	3.600	1.610	1.476	1.314	1.188	9.188
- Deudas con entidades de crédito	2.888	13.243	10.304	37.580	78.572	377.153	519.740
Acreedores comerciales:							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	11.907	-	-	-	-	-	11.907
	14.795	16.843	11.914	39.056	80.395	387.315	550.318

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 7):		
- Créditos a terceros	9.728	4.626
- Derivados (Nota 13)	232	47
- Otros activos financieros	11.956	7.782
	21.916	12.455
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 7):		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.274	2.464
- Deudores varios	3.002	5.253
- Personal	130	130
- Otros activos financieros	192	39
	8.598	7.886
	30.514	20.341

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

Créditos a terceros a largo plazo recoge, principalmente, los préstamos concedidos a los miembros del Consejo de Administración (Nota 19), que devengan un tipo de interés de mercado.

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

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de diciembre de 2017 habían vencido cuentas a cobrar a clientes y deudores varios por importe de 843 miles de euros (355 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) de los cuales se han provisionado 55 miles de euros (0 euros en 2016) según la política de antigüedad de saldos de clientes establecida, y la evaluación de los mismos realizada por la Sociedad. Asimismo, a 31 de diciembre de 2017 no se han registrado pérdidas en concepto de créditos fallidos (827 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Bajo el epígrafe de clientes por ventas y prestaciones de servicios se recoge, principalmente, el efecto derivado de la linealización de los incentivos de rentas por importe de 4.367 miles de euros (2.109 miles de euros a 31 de diciembre 2016).

Deudores varios recoge, principalmente, un importe en concepto de provisiones de fondos para las operaciones habituales de la Sociedad con notarías y registros por importe de 2.941 miles de euros (2.318 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestaciones de servicios es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Hasta 3 meses	736	244
Entre 3 y 6 meses	31	94
Más de 6 meses	76	17
	843	355

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

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Saldo inicial	-	(367)
Dotación	(128)	(460)
Reversión	73	-
Aplicación	-	827
Saldo final	(55)	-

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Miles de euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Tesorería	167.979	145.421
	167.979	145.421

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

10. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

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

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

	Miles de euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Capital escriturado	790.625	718.750
Capital no desembolsado	-	-
	790.625	718.750

A 31 de diciembre de 2017, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Sociedad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Citigroup Global Markets Limited	4,906%	0,011%	4,917%
Inmobiliaria Colonial, S.A.	28,790%	0,000%	28,790%
T. Rowe Price Associates, INC	5,557%	0,000%	5,557%
The Goldman Sachs Group, INC	0,076%	3,168%	3,244%
Sand Grove Capital Management LLP	0,000%	6,738%	6,738%

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

c) Acciones propias

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

	2017		2016	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	1.536.266	18.678	416.928	4.631
Aumentos/ Compras	547.445	8.284	2.797.932	33.694
Disminuciones	(1.540.876)	(20.043)	(1.678.594)	(19.647)
Al cierre del ejercicio	542.835	6.919	1.536.266	18.678

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

La Junta General de Accionistas del 7 de mayo de 2015 acordó la entrada en vigor de un plan de incentivos para directivos consistente en la entrega de acciones o caja a discreción de la Sociedad (Nota 19).

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, y como consecuencia de la OPA de Inmobiliaria Colonial descrita en la Nota 1, han sido cancelados los contratos de liquidez y recompra de acciones de la Compañía.

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2017 representan el 0,68% del capital social de la Sociedad (2,11% a 31 de diciembre de 2016) y totalizan 542.835 acciones (1.536.266 acciones a 31 de diciembre de 2016). El precio medio de adquisición ha sido de 15,1319 euros por acción (12,3428 euros por acción a 31 de diciembre de 2016).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 por importe de 6.919 miles de euros (18.678 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

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

d) Ganancias por acción

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. Tal y como se dispone en la Nota 19, el Grupo tiene vigente un plan de retribución (incentivos) basado en la concesión de un número de acciones. Los administradores del Grupo han evaluado el efecto dilusivo de dichos planes calculando el impacto en el beneficio por acción concluyendo que el efecto del mismo no es significativo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beneficio neto (miles de euros)	218.238	148.626
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	77.709.545	71.874.988
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	1.287.812	849.559
Beneficio básico por acción (euros)	2,86	2,09
Beneficio diluido por acción (euros)	<u>2,86</u>	<u>2,09</u>

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

11. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas

A 31 de diciembre de 2017 el total del saldo, por un importe de 1.911 miles de euros, corresponde a la Reserva Legal. Dicha reserva ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

	Miles de euros	
	31.12.17	31.12.2016
Reserva Legal	1.911	532
Reserva de cobertura	(6.825)	(9.436)
Acciones propias	(6.919)	(18.678)
Otros	(37.207)	(31.673)
Total Reservas	(49.040)	(59.255)
Ganancias acumuladas		
Resultados acumulados	466.587	251.368
Distribución de dividendos	(12.413)	(2.983)
Total ganancias acumuladas	454.174	248.385

Bajo el epígrafe de Otros se registran, principalmente, los gastos asociados a la emisión de acciones y a las dos ampliaciones de capital llevadas a cabo. El importe de dichos gastos asciende a 34.095 miles de euros y corresponde principalmente a bancos y asesores.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

Distribución del resultado

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2017</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias	17.615
<u>Aplicación</u>	
Reserva legal	1.762
Dividendo a cuenta	10.946
Dividendos	4.907
	<u>17.615</u>

Con fecha del 14 de noviembre de 2017, el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2017 de 0,14 euros por acción, según compromiso alcanzado con los accionistas en la presentación de resultados del ejercicio 2016 que tuvo lugar en febrero de 2017. Para este fin se formuló el siguiente estado previsional de tesorería:

	<u>Miles de Euros</u>
Beneficios netos disponibles ejercicio 2017	17.656
Menos, Reserva legal a dotar	(1.766)
Dividendos distribuidos con anterioridad	-
Dividendos distribuibles con cargo al resultado del ejercicio 2017	15.890
Dividendo a cuenta a distribuir	10.946
Liquidez en tesorería	164.437
Deudas a corto plazo	(35.811)
Tesorería neta	128.626

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

La de distribución del resultado del ejercicio 2016, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas del 20 de junio de 2017, y liquidado al mes siguiente, fue:

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

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	31.12.17	31.12.2016
Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 7):		
- Deudas con entidades de crédito	629.299	516.852
- Otros pasivos financieros	11.388	9.188
- Derivados (Nota 13)	7.056	9.483
- Acreedores por arrendamiento financiero	59	-
	647.802	535.523
Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 7):		
- Deudas con entidades de crédito	37.189	2.888
- Acreedores por arrendamiento financiero	13	-
- Otros pasivos financieros	509	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	10.772	11.907
	48.483	14.795
	696.285	550.318

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

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

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

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de 24 préstamos concedidos a la Sociedad. Los vencimientos de estas deudas con entidades de crédito por su importe nominal se presentan a continuación:

Año de vencimiento	2017		2016	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2018	-	30.419	7.000	-
2019	-	-	-	-
2020	24.100	-	24.100	-
2021	62.200	-	62.200	-
> 2022	553.379	6.368	432.992	2.001
Total	639.679	36.787	526.292	2.001

La Sociedad tiene activados como menor deuda en balance 10.420 miles de euros (9.420 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) por la formalización de los costes de la deuda, en base al método de valoración de coste amortizado. A 31 de diciembre de 2017 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 442 miles de euros (867 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). Los gastos financieros devengados en el ejercicio ascienden a 12.997 miles de euros (7.777 miles de euros en 2016) (Nota 16).

Durante el ejercicio la Sociedad ha firmado financiaciones por importe de 163.201 miles de euros (203.582 miles de euros en 2016).

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan anualmente al cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2017 el Grupo cumple la totalidad de estos ratios, a excepción de los ratios sobre la financiación de los inmuebles que han estado bajo reforma durante el ejercicio, para los cuales las entidades financieras han concedido una exención temporal a su cumplimiento.

Los activos inmobiliarios, terrenos y edificios, que garantizan los préstamos mencionados mediante compromiso hipotecario tienen un valor de mercado de 1.577.055 miles de euros (1.154.100 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). El detalle del valor nominal de estos préstamos se muestra en la siguiente tabla:

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
(Expresadas en miles de euros)**

Activo afecto	Nominal pendiente 31/12/2017	Nominal pendiente 31/12/2016	Vencimiento
Francisca Delgado 11	13.000	13.000	2030
Fernando El Santo 15	-	12.000	2030
Avenida de la Vega 15	27.667	27.913	2029
Cabanillas 1	2.494	2.530	2022
Cabanillas 2	3.698	3.698	2022
Cabanillas 3	2.866	2.909	2022
Azuqueca	9.143	9.143	2022
Guadalix	4.349	4.349	2022
Rivas Vaciamadrid	9.112	9.193	2029
Camarma	19.881	19.881	2022
Manuel de Falla 7	24.000	24.000	2021
Valls	4.954	4.954	2022
Dos Hermanas	5.398	5.446	2029
Diagonal 197	28.839	29.096	2029
Les Gavarres	14.460	14.673	2022
Ribera del Loira 28	24.100	24.100	2020
Cristalia 2 & 3	29.024	29.451	2022
Cristalia 5 & 6	27.500	27.500	2022
Luca de Tena 14	10.475	10.850	2028
Velázquez	53.488	45.688	2022
Tucumán	10.562	10.562	2022
Hotel Rafael Madrid Norte	7.000	7.000	2018
Ramírez Arellano	8.500	7.437	2028
Don Ramón de la Cruz	20.856	21.000	2025
Constantí	11.015	11.015	2022
Avenida de Bruselas 38	14.301	14.400	2025
Alcalá 506	7.335	7.335	2021
Luca de Tena 6	4.469	4.500	2025
Las Mercedes Open Park	23.865	23.865	2021
Josefa Valcárcel 24	7.000	7.000	2021
Viapark	11.500	10.063	2028
Azuqueca 2	4.778	4.778	2022
Alcalá de Henares	3.264	3.265	2022
Almagro	75.700	75.700	2023
Sagasta 31-33	26.400	0	2024
Cedro	23.419	0	2018
Luca de Tena 7	19.000	0	2029
Sant Cugat	14.500	0	2022
Miguel Ángel	32.014	0	2026
Peugeot	24.900	0	2026
Planetocio	11.640	0	2024
	676.466	528.294	

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

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, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2017	2016
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	26	35
Ratio de operaciones pagadas	26	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	27	20
	Importe	Importe
	(miles de euros)	(miles de euros)
Total pagos realizados	222.448	221.378
Total pagos pendientes	3.880	4.436

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Principal Cubierto	Vencimiento	Miles de euros			
			2017			
			No corriente		Corriente	
			Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.000	Hasta 2022	-	361	-	-
Swap de tipo de interés	38.115	Hasta 2022	-	1.187	-	-
Swap de tipo de interés	14.900	Hasta 2022	-	42	-	-
Swap de tipo de interés	20.520	Hasta 2022	-	67	-	-
Swap de tipo de interés	18.000	Hasta 2028	-	72	-	-
Swap de tipo de interés	18.650	Hasta 2024	-	670	-	-
Swap de tipo de interés	42.610	Hasta 2025	-	945	-	-
Swap de tipo de interés	9.350	Hasta 2023	-	150	-	-
Swap de tipo de interés	25.000	Hasta 2021	-	1.399	-	-
Swap de tipo de interés	20.817	Hasta 2025	-	47	-	-
Swap de tipo de interés	17.000	Hasta 2022	-	40	-	-
Swap de tipo de interés	39.900	Hasta 2022	-	1.414	-	-
Swap de tipo de interés	21.763	Hasta 2021	-	138	-	-
Swap de tipo de interés	18.650	Hasta 2021	-	114	-	-
Swap de tipo de interés	57.000	Hasta 2021	-	355	-	-
Swap de tipo de interés	31.200	Hasta 2021	178	-	-	-
Swap de tipo de interés	7.000	Hasta 2021	-	55	-	-
Swap de tipo de interés	24.000	Hasta 2021	54	-	-	-
			232	7.056		

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
(Expresadas en miles de euros)**

	Principal Cubierto	Vencimiento	Miles de euros			
			2016			
			No corriente		Corriente	
			Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.000	Hasta 2022	-	595	-	-
Swap de tipo de interés	25.410	Hasta 2022	-	1.672	-	-
Swap de tipo de interés	14.900	Hasta 2022	-	106	-	-
Swap de tipo de interés	18.650	Hasta 2022	-	1.003	-	-
Swap de tipo de interés	43.152	Hasta 2028	-	1.557	-	-
Swap de tipo de interés	9.350	Hasta 2024	-	273	-	-
Swap de tipo de interés	30.000	Hasta 2025	-	1.687	-	-
Swap de tipo de interés	20.817	Hasta 2023	-	145	-	-
Swap de tipo de interés	17.000	Hasta 2021	-	97	-	-
Swap de tipo de interés	39.900	Hasta 2025	-	1.767	-	-
Swap de tipo de interés	21.763	Hasta 2022	-	226	-	-
Swap de tipo de interés	18.650	Hasta 2022	-	186	-	-
Swap de tipo de interés	31.200	Hasta 2021	14	-	-	-
Swap de tipo de interés	7.000	Hasta 2021	33	-	-	-
Swap de tipo de interés	24.000	Hasta 2021	-	169	-	-
			47	9.483		

El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

La cobertura de flujos de efectivo mediante swaps de tipo de interés (permuta financiera) permite cambiar deuda a tipo de interés variable por deuda a tipo fijo, donde los flujos de efectivo futuros a cubrir son los pagos futuros por intereses de los préstamos contratados (Nota 12). Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

14. 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:

Mercado	2017	
	Porcentaje	Miles de euros
Nacional	100%	69.670
	100%	69.670

Mercado	2016	
	Porcentaje	Miles de euros
Nacional	100%	51.011
	100%	51.011

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.17	31.12.16
Ingresos		
Rentas	60.380	43.851
Refacturación de gastos	9.290	7.160
	69.670	51.011

Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento anticipado y renta.

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	2017	2016
Sueldos, salarios y asimilados	23.367	15.996
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	316	280
	23.683	16.276

La línea de sueldos, salarios y asimilados a 31 de diciembre de 2017 no incluye indemnizaciones por despido (7 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

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

Categorías	Total	
	2017	2016
Directores	8	8
Titulados superiores	9	8
Administrativos y otros	4	4
	21	20

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 del personal de la Sociedad es la siguiente:

Categorías	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5	3	8
Titulados superiores	7	2	9
Administrativos y otros	-	4	4
	12	9	21

Categorías	2016		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5	3	8
Titulados superiores	6	2	8
Administrativos y otros	-	4	4
	11	9	20

El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) ni a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.

c) Otros gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	16.981	12.801
Otros servicios exteriores	5.959	2.085
	22.940	14.886

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

15. 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	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	218.238	-	218.238	-	(255)	(255)
Impuesto sobre Sociedades	1.373	-	1.373	-	-	-
Diferencias permanentes	91	(507)	(416)	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	2.080	(462)	1.618	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			220.813			(255)

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a 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 2017 y las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 224 miles de euros (350 miles de euros en 2016).

Las diferencias permanentes se corresponden principalmente con gasto por reversión de deterioro no tributable.

Las diferencias temporarias hacen referencia principalmente al límite deducible de los gastos financieros incurridos en el ejercicio.

El gasto por el impuesto sobre sociedades se compone de:

	Miles de euros					
	2017			2016		
	Impuesto corriente	Variación impuesto diferido	Total	Impuesto corriente	Variación impuesto diferido	Total
Imputación a pérdidas y ganancias:						
- A operaciones continuadas	1.444	(71)	1.373	624	(7.457)	(6.833)
- A operaciones interrumpidas				-	-	-
	1.444	(71)	(1.373)	624	(7.457)	(6.833)
Imputación a patrimonio neto:						
- Por valoración de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-
- Por coberturas de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-
- Por reservas	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Activos por impuestos diferidos:		
- Diferencias temporarias	2.641	-
- Créditos por bases impositivas negativas	4.887	7.457
- Otros créditos fiscales	-	-
	7.528	7.457
Pasivos por impuestos diferidos:		
- Diferencias temporarias	-	-
	7.528	7.457

La variación del impuesto diferido de activo durante el ejercicio 2017 ha sido la siguiente:

Ejercicio 2017	Miles de euros			
	Variación del impuesto diferido de activo		Variación del impuesto diferido de pasivo	
	Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases impositivas negativas	Diferencias temporarias	Total
Imputación a pérdidas y ganancias:				
- A operaciones continuadas	2.641	(2.570)	-	71
- A operaciones interrumpidas	-	-	-	-
	2.641	(2.570)	-	71

La sociedad del grupo Venusaur, S.A. no está acogida al régimen SOCIMI y por tanto, tiene un impacto en el gasto por impuesto sobre sociedades. Con fecha 22 de diciembre de 2016, se reestableció la situación patrimonial y reestructurar su deuda y, en consecuencia, dicha sociedad se procedió a la activación de los créditos fiscales. En el ejercicio 2017 se ha procedido a realizar la activación de las diferencias temporarias generadas en ejercicios anteriores por importe en cuota de 2.641 miles de euros. Esta activación corresponde al límite deducible de gasto financiero y al límite deducible de amortización por importes en cuota de 2.338 miles de euros y 303 miles de euros, respectivamente.

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.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

Con fecha 27 de septiembre de 2016 la Sociedad recibió una comunicación de la Agencia Tributaria de inicio de actuaciones de comprobación e investigación en la Sociedad del grupo, Venusaur, S.L. El alcance de la investigación se limitaba a la comprobación del deterioro y amortización del inmovilizado y gastos financieros de los ejercicios 2012-2014 y de la influencia de los deterioros en las BINs procedentes de 2010 y 2011. El 15 de diciembre de 2017 se ha firmado el acta de acuerdo con la Agencia tributaria con un resultado de minoración de bases imponibles activadas por importe de 408 miles de euros en cuota.

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de euros	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Derechos de cobro		
Activos por impuesto diferido	7.528	7.457
Hacienda Pública, deudora por IVA	7.042	9.679
H.P. Retenciones y pagos a cuenta	240	359
	<u>14.810</u>	<u>17.495</u>
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(161)	(773)
Hacienda Pública, acreedora por IS	(1.442)	-
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(272)	(262)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(61)	(28)
	<u>(1.936)</u>	<u>(1.063)</u>

Los activos por impuesto diferido hacen referencia principalmente a la capitalización de créditos fiscales por pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores de la Sociedad del grupo Venusaur, S.L.U.

A 31 de diciembre de 2017 las bases imponibles negativas pendientes de compensar son las siguientes:

Ejercicio de generación	Miles de euros
2012	19.547
	<u>19.547</u>

El resto de saldos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 se corresponden principalmente al IVA derivado de las compras de inmuebles que deberá de ser devuelto por la Administración pública.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

16. RESULTADO FINANCIERO

	Miles de euros	
	2017	2016
Ingresos financieros		
- De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros	262	423
	262	423
Gastos financieros		
- Por deudas con terceros (Nota 12)	(12.997)	(7.777)
	(12.997)	(7.777)
	(12.735)	(7.354)

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad ha entregado avales por importe de 5.986 miles de euros.

18. 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.

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

	Miles de euros
	2017
Menos de un año	177
Entre uno y cinco años	355
Más de cinco años	-
	532

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

19. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

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 de la Sociedad, 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

Durante el ejercicio 2017, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 1.307 miles de euros (1.243 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 929 miles de euros (900 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). Éste tiene firmado con la Sociedad un contrato mercantil de alta dirección.

Asimismo, en base al plan de compensación basado en acciones aprobado por la Junta General de Accionistas el 7 de mayo de 2015 (Nota 2.18), el ejecutivo ha devengado para el periodo 2016-2017, 667 mil acciones que han sido totalmente entregadas (472 mil acciones para el período 2015-2016).

La Sociedad ha concedido préstamos por importe de 8.622 miles de euros (3.850 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) que a fecha de formulación de estas cuentas anuales están cancelados y no posee fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo.

Equipo Axiare Patrimonio

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

El coste medio de adquisición de las acciones devengadas en el plan 2016-2017 es de 12,28 € la acción. El gasto relacionado con dicho plan ha sido registrado en el epígrafe de gastos de personal de la cuenta de pérdidas y ganancias.

20. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

No existen saldos ni transacciones con partes vinculadas en 2017 ni en 2016.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas 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.

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

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

No se han distribuido con cargo a reservas (Nota 11).

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

Con fecha 20 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó el reparto del dividendo del ejercicio 2016 y el Consejo de Administración del 14 de noviembre de 2017 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2017.

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

La Sociedad matriz tiene participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs. Esta participación hace referencia a la sociedad del grupo Venusaur, S.L.U., que fue adquirida el 2 de diciembre de 2016 y a la sociedad Chameleon (Cedro) S.L.U adquirida el 31 de enero de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
(Expresadas en miles de euros)**

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
(Expresadas en miles de euros)**

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
17	Hotel	Edificio destinado a hotel. Parque Empresarial Omega. Carretera de Alcobendas a Barajas kilómetro 1.100. Alcobendas (Madrid)	20 de febrero de 2015
18	Luca de Tena 14	Calle Juan Ignacio Luca de Tena número 14, 28027Madrid	30 de marzo de 2015
19	Tucumán	Edificio Tucumán. Glorieta del mar caribe número 1, Madrid	30 de marzo de 2015
20	Cristalia 5&6	Edificios 5 y 6 Parque Empresarial Cristalia. Calle Vía de los Poblados s/n (Madrid)	22 de mayo de 2015
21	Velázquez	Local ubicado en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	22 de mayo de 2015
		Veinte fincas ubicadas en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	15 de junio de 2015
		Local ubicado en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	29 de julio de 2015
		Plazas de garaje ubicadas en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	5 de agosto de 2015
22	R. Arellano	Edificio situado en la Calle Ramírez de Arellano 15, de Madrid	21 de julio de 2015
23	Constantí	Parcela Industrial sita en el término de Constantí, ubicada en el Polígono Industrial de Constantí (Tarragona)	30 de julio de 2015
24	Luca de Tena 6	Edificio situado en la Calle Juan Ignacio Luca de Tena 6, 28027 – Madrid	23 de septiembre de 2015
25	Alcalá	Edificio situado en la Calle Alcalá 506, 28027 – Madrid	23 de septiembre de 2015
26	Av. Bruselas	Edificio situado en la Avenida de Bruselas 38, 28108 – Alcobendas (Madrid)	23 de septiembre de 2015
27	Las Mercedes	Parque de medianas sito en la Calle Campezo 12, 28022, Madrid	23 de septiembre de 2015

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
28	D. Ramón Cruz	Edificio situado en la Calle Don Ramón de la Cruz número 84, 28006 Madrid	8 de octubre de 2015
29	Josefa Valcárcel 24	Edificio situado en la Calle Josefa Valcárcel número 24, 28027 Madrid	26 de enero de 2016
30	Viapark	Cuatro medianas comerciales situadas en el municipio de Vícar, parajes del Cortijo Blanco, Cerrillo de los Vaqueros y Cerro de los Lobos (Almería)	14 de abril de 2016
31	San Fernando *	Nave industrial en construcción situada el sector SUP I-1, término municipal de San Fernando de Henares (Madrid)	28 de abril de 2016
32	Sagasta	Edificio situado en la Calle Sagasta números 31 y 33, 28004 Madrid	17 de noviembre de 2016
33	Alcalá de Henares	Nave industrial situada en Alcalá de Henares (Madrid)	25 de noviembre de 2016
34	Azuqueca de Henares	Nave industrial situada en Azuqueca de Henares (Guadalajara)	25 de noviembre de 2016
35	Luca de Tena 7	Edificio situado en la Calle Juan Ignacio Luca de Tena 7, 28027 Madrid	23 de diciembre de 2016
36	Miguel Ángel 23	Edificio situado en la Calle Miguel Ángel, 23 Madrid	16 de enero de 2017
37	Puerto de Somport 8	Edificio situado en la Calle Puerto de Somport, 8 Madrid	20 de enero de 2017
38	Cedro	Edificio situado en la Calle Anabel Segura 14, Madrid	1 de febrero de 2017
39	Sant Cugat	Edificio situado en la Avenida Can Fatjó dels Aurons, 9 Sant Cugat del Vallés, Barcelona	16 de marzo de 2017
40	Sagasta 27	Varias plantas del edificio situado en la Calle Sagasta, 27, 28004, Madrid	04 de abril de 2017
41	San Fernando 2 *	Nave industrial en construcción situada en el sector SUP I-1, término municipal de San Fernando de Henares (Madrid)	28 de junio de 2017
42	Josefa Valcárcel 40 *	Edificio situado en la Calle Josefa Valcárcel número 40, 28027, Madrid	16 de noviembre de 2017

* Este activo se encuentra en construcción. Se espera que estén finalizados en agosto de 2018, enero de 2019 y octubre de 2018 respectivamente.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

- 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.

22. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las Cuentas anuales del Grupo ascienden a 405 miles de euros (120 miles de euros en 2016) y por otros servicios de verificación han ascendido a 81 miles de euros (47 miles euros a 31 de diciembre de 2016).

A 31 de diciembre de 2017 los honorarios devengados por otras sociedades de la red PwC han ascendido a 119 miles de euros (164 miles euros a 31 de diciembre de 2016).

23. HECHOS POSTERIORES

Como consecuencia del proceso de OPA mencionado en la Nota 1 y de acuerdo al plan de incentivos aprobado el 7 de mayo de 2015 por la Junta general de Accionistas señalada en la Nota 2.18, en caso de producirse un cambio de control en la sociedad se devengaría un incentivo a entregar al equipo directivo.

En el hecho relevante publicado el 8 de enero de 2018 en la CNMV, se adjunta el informe del Consejo de Administración en relación con la OPA formulada por Colonial donde se establece que:

“8.4. OPINIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

De conformidad con lo previsto en el artículo 24 del Real Decreto 1066/2007, el Consejo de Administración está obligado a formular un informe detallado y motivado sobre todas y cada una de aquellas ofertas públicas de adquisición sobre la Sociedad autorizadas por la CNMV.

Sobre la base de las consideraciones y de las opiniones contenidas en el presente informe, así como de la información contenida en el Folleto, el Consejo de Administración, teniendo en cuenta todos los términos y las características de la Oferta y su repercusión en el interés de la Sociedad, valora positivamente el Precio de la Oferta, por lo que su opinión es favorable a la Oferta, aunque considera que la contraprestación ofrecida no agota el valor intrínseco de las acciones de Axiare en el contexto de la OPA y lo considera, por tanto, mejorable. valora positivamente el Precio de la Oferta, siendo su opinión favorable a la misma, aunque considera que la contraprestación ofrecida no agota el valor intrínseco de las acciones de Axiare en el contexto de la OPA y lo considera, por tanto, mejorable.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

[...]

9. INTENCIÓN DE ACEPTAR O NO LA OFERTA EN RELACIÓN CON LAS ACCIONES PROPIAS QUE AXIARE MANTIENE EN AUTOCARTERA

Respecto de las acciones que la Sociedad mantiene en autocartera, que, a la fecha de este informe, ascienden a 542.835 acciones representativas del 0,687% de su capital social, el Consejo de Administración manifiesta su intención de aceptar la Oferta en línea con la opinión expresada por el Consejo de Administración.”

Con fecha 2 de febrero de 2018, Inmobiliaria Colonial ha comunicado que, tras la liquidación de la Oferta Pública de Adquisición, su participación alcanzará el 86,86%. Por tanto, se devenga dicho plan por un importe de 36.000 miles de euros en 2018.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Luis Alfonso López de Herrera-Oria

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
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
Heracles Proyectos y Promociones Inmobiliarias, S.A.	Administrador Único	100

Luis María Arredondo Malo

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
Nieve de Andalucía, S.A.	Presidente	80,69
Castellar Ingenieros, S.L.	Apoderado	99,99
Olivarera del Condado	Consejero	18,01
Aljaral, S.A.	Presidente	100,00

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

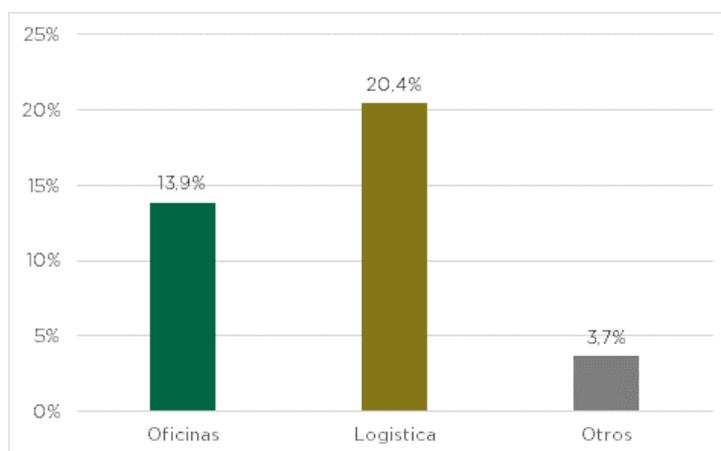
La Sociedad, desde su salida al mercado bursátil en 2014, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios, que han supuesto un resultado positivo por importe de 218.238 miles de euros en 2017 y 148.626 miles de euros en 2016 a nivel consolidado.

La cifra de “Importe neto de la cifra de negocios” derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos, ha ascendido a 69.670 miles de euros (51.011 miles de euros en 2016).

El EBITDA de 2017 asciende a 24.901 miles de euros frente al EBITDA de 2016 que alcanzaba 19.850 miles de euros. (EBITDA: Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones, revalorizaciones y amortizaciones).

El valor de mercado de los activos de la compañía a 31 de diciembre de 2017, asciende a 1.797 millones de euros, lo que implica un incremento del 37,7% sobre el precio de compra y del 13,9% sobre la cartera like-for-like¹ a 31 de diciembre 2016.

El gráfico siguiente desglosa por segmento el incremento en la valoración sobre la cartera like-for-like¹ de 12 meses:



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

- **Gestión activa:** parte del potencial de crecimiento de la cartera es consecuencia de la gestión activa de los activos. La actividad de arrendamiento junto con revisiones de renta y renovaciones de contratos de alquiler durante el periodo ha cubierto 194 miles de m², asegurando una renta anual de 18 millones de euros.
- **Activos en remodelación:** La valoración de los activos en remodelación aumentó un 18,4% en 2017.
- **Crecimiento en cifra de negocio:** desde el comienzo del ejercicio, la cifra de negocio derivada del arrendamiento de activos inmobiliarios ha crecido un 36,6% respecto al ejercicio anterior. La calidad de nuestra cartera ha seguido beneficiándose del cambio de tendencia de los arrendatarios hacia activos inmobiliarios de clase A.

¹ Comparando los mismos activos de la cartera a 31 de diciembre de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

- **Apetito inversor:** los yields en el periodo se han visto reducidos debido al incremento de la demanda de activos en nuestro mercado.

Las tablas que aparecen a continuación muestran el desglose del valor de mercado de nuestra cartera a 31 de diciembre de 2017 determinado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (RICS):

	GAV 31/12/2017	Acquisition Price	Weighting %	12 months LfL 2017	12 months LfL 2016	Var. %
Offices	1.324,550	992,837	73,7%	1.076,800	945,700	13,9%
Madrid	1.230,550	920,337	68,5%	1.002,800	878,700	14,1%
CBD	537,030	398,772	29,9%	442,280	374,500	18,1%
BD	693,520	521,565	38,6%	560,520	504,200	11,2%
Barcelona	94,000	72,500	5,2%	74,000	67,000	10,4%
Logistics	328,055	201,270	18,3%	277,655	230,600	20,4%
Madrid	274,355	173,850	15,3%	223,955	184,600	21,3%
Barcelona	31,500	18,000	1,8%	31,500	29,500	6,8%
Other	22,200	9,420	1,2%	22,200	16,500	34,5%
Others	144,350	110,500	8,0%	144,350	139,200	3,7%
Total	1.796,955	1.304,607	100,0%	1.498,805	1.315,500	13,9%

3. INFORMACIÓN EPRA

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

Indicadores EPRA	(Miles de €)	
	2017	2016
Resultado EPRA ajustado	30.210	24.036
Resultado EPRA ajustado por Acción	0,40	0,34
Resultado EPRA	9.883	19.272
Resultado EPRA por Acción	0,13	0,27
EPRA NAV	1.244.667	967.817
EPRA NAV por acción	15,9	13,8
EPRA NNNAV	1.234.950	956.417
EPRA NNNAV por acción	15,7	13,6
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	3,9%	4,1%
EPRA "Topped-up" NIY	4,1%	4,4%
EPRA tasa de disponibilidad	10,5%	14,1%

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017
EPRA Ingresos e Ingresos EPRA por acción (Miles de €)

	2017	2016
Resultado del ejercicio bajo IFRS	218.238	148.626
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(208.355)	(129.354)
Resultado EPRA	9.883	19.272
Resultado EPRA por acción	0,13	0,27
Ajustes específicos compañía:		
Ajustes específicos compañía	20.327	4.764
Ingresos ajustados	30.210	24.036
Ingresos por acción ajustados	0,40	0,34

Nº medio acciones (excluyendo acciones propias) 76.421.733 56.109.538

EPRA Net Asset Value (NAV) (Miles de €)

	31/12/2017	31/12/2016
NAV según estados financieros (*)	1.245.370	965.838
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV Diluido	1.245.370	965.838
Excluir:	-	-
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	6.825	9.436
(v.a) Impuestos diferidos	(7.528)	(7.457)
EPRA NAV	1.244.667	967.817
EPRA NAV por acción (en euros)	15,9	13,8

(*) Incluye contratos llave en mano

Triple NAV (NNNAV) (Miles de €)

	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NAV	1.244.667	967.817
Incluir:		
(i) Valor razonable instrumentos financieros	(6.825)	(9.436)
(ii) Valor razonable deuda	(10.420)	(9.421)
(iii) Impuestos diferidos	7.528	7.457
EPRA NNNAV	1.234.950	956.417
EPRA NNNAV por acción	15,7	13,6

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

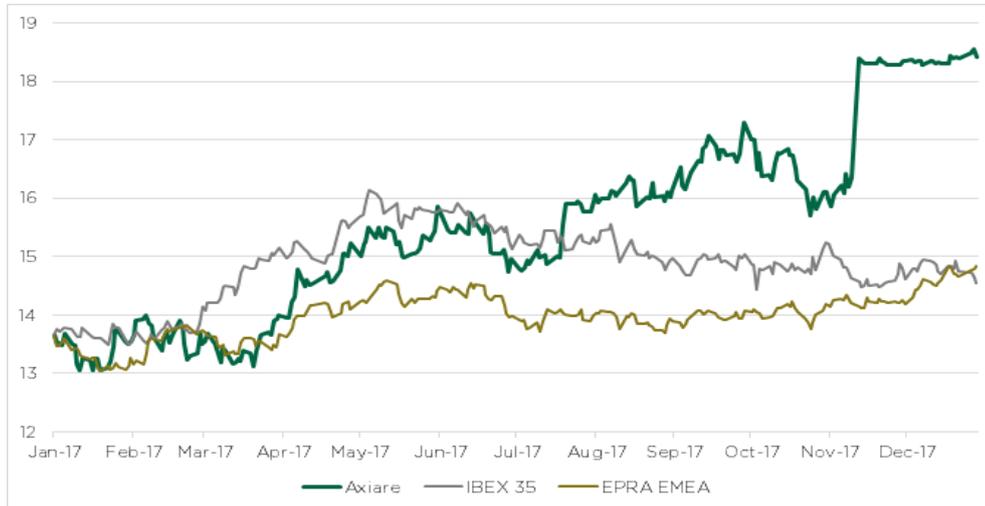
EPRA YIELDS		(Miles de €)			
	Oficinas	Logístico	Otros	Total	
Inversiones inmobiliarias	1.324.550	328.055	144.350	1.796.955	
Menos activos bajo remodelación	(204.830)	(116.400)	-	(321.230)	
Inversiones inmobiliarias completadas	1.119.720	211.655	144.350	1.475.725	
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	17.356	2.937	2.237	22.530	
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)	1.137.076	214.936	146.587	1.498.599	
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	42.719	11.568	8.783	63.070	
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(3.245)	(696)	(753)	(4.694)	
Renta neta anual (A)	39.474	10.872	8.030	58.376	
Bonificaciones o carencias	1.850	498	109	2.457	
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (c)	41.324	11.370	8.139	60.833	
EPRA NIY (A/B)	3,5%	5,1%	5,5%	3,9%	
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	3,6%	5,3%	5,6%	4,1%	

VACANCY RATE		(Miles de €)			
	Oficinas	Logístico	Otros	Total	
ERV Espacios disponibles	7.096	913	214	8.223	
Total ERV	53.909	13.566	10.790	78.265	
EPRA Vacancy rate	13,2%	6,7%	2,0%	10,5%	

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN



El gráfico adjunto muestra la evolución de la cotización de la acción durante 2017, partiendo de una cotización de 13,65 €/acción el primer día del ejercicio y llegando a un valor de 18,42 €/acción el 31 de diciembre de 2017.

5. ACCIONES PROPIAS

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

	2017		2016	
	Número acciones propias	Miles de euros	Número acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	1.536.266	18.678	416.928	4.631
Aumentos/compras	547.445	8.284	2.797.932	33.693
Disminuciones	(1.540.876)	(20.043)	(1.678.594)	(19.646)
Al cierre del ejercicio	542.835	6.919	1.536.266	18.678

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2017 representan el 0,68% del capital social de la Sociedad (2,11% a 31 de diciembre de 2016) y totalizan 542.835 acciones (1.536.266 acciones a 31 de diciembre de 2016). El coste medio de las acciones propias ha sido de 12,746 euros por acción (12,158 euros por acción a 31 de diciembre de 2016).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 por importe de 6.919 miles de euros (18.678 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

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

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

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

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

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

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 distributable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

El dividendo a distribuir por el Grupo Axiare es sobre el resultado Spanish Gaap del ejercicio. La siguiente tabla recoge una conciliación entre el resultado IFRS y el resultado Spanish Gaap, que sirve de base para el reparto del dividendo:

Reconciliación Spanish GAAP vs IFRS	(Miles de €)	
	2017	2016
Resultado del ejercicio bajo Spanish GAAP	17.615	13.792
Ajustes:		
(i) Consolidación	(23.784)	(7.849)
(ii) Amortización inversiones inmobiliarias	16.072	13.329
(iii) Revalorización inversiones inmobiliarias	208.335	129.354
Resultado del ejercicio bajo IFRS	218.238	148.626

La tabla de abajo recoge el cálculo del dividendo de acuerdo a la norma SOCIMI:

PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADO		(Miles de €)
		2017
Resultado del ejercicio		
Beneficio		17.615
Distribución		
Reserva legal	10% Beneficio	1.762
Dividendo a cuenta	62% Beneficio distribuible	10.946
Dividendo	38% Beneficio distribuible	4.907

7. GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

La Nota 3 de la memoria de cuentas anuales recoge la gestión del riesgo del Grupo.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO 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, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2017	2016
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	26	35
Ratio de operaciones pagadas	26	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	27	20
	Importe	Importe
	(miles de euros)	(miles de euros)
Total pagos realizados	222.448	221.378
Total pagos pendientes	3.880	4.436

9. EL EQUIPO

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

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

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

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

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

El 13 de noviembre de 2017, la sociedad Inmobiliaria Colonial, SOCIMI S.A. presentó a la CNMV el Anuncio Previo de la Oferta previsto en el artículo 16 del Real Decreto de OPAS y el 24 de noviembre de 2017, Colonial presentó a la CNMV la solicitud de autorización de la Oferta en los términos previstos en el artículo 17 del Real Decreto de OPAS que fue admitida el 7 de diciembre de 2017.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizó con fecha 28 de diciembre de 2017 la oferta pública de adquisición de acciones de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI S.A. sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI S.A. a un precio de 18,36 euros la acción.

La Oferta se regirá por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores y demás legislación aplicable

Como consecuencia del proceso de OPA mencionado anteriormente y de acuerdo con el plan de incentivos aprobado el 7 de mayo de 2015 por la Junta general de Accionistas señalada en la Nota 2.18, en caso de producirse un cambio de control en la sociedad se devengaría un incentivo a entregar al equipo directivo.

En el hecho relevante publicado el 8 de enero de 2018 en la CNMV, se adjunta el informe del Consejo de Administración en relación con la OPA formulada por Colonial donde se establece que:

“8.4. OPINIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

De conformidad con lo previsto en el artículo 24 del Real Decreto 1066/2007, el Consejo de Administración está obligado a formular un informe detallado y motivado sobre todas y cada una de aquellas ofertas públicas de adquisición sobre la Sociedad autorizadas por la CNMV.

Sobre la base de las consideraciones y de las opiniones contenidas en el presente informe, así como de la información contenida en el Folleto, el Consejo de Administración, teniendo en cuenta todos los términos y las características de la Oferta y su repercusión en el interés de la Sociedad, valora positivamente el Precio de la Oferta, por lo que su opinión es favorable a la Oferta, aunque considera que la contraprestación ofrecida no agota el valor intrínseco de las acciones de Axiare en el contexto de la OPA y lo considera, por tanto, mejorable. valora positivamente el Precio de la Oferta, siendo su opinión favorable a la misma, aunque considera que la contraprestación ofrecida no agota el valor intrínseco de las acciones de Axiare en el contexto de la OPA y lo considera, por tanto, mejorable.

[...]

9. INTENCIÓN DE ACEPTAR O NO LA OFERTA EN RELACIÓN CON LAS ACCIONES PROPIAS QUE AXIARE MANTIENE EN AUTOCARTERA

Respecto de las acciones que la Sociedad mantiene en autocartera, que, a la fecha de este informe, ascienden a 542.835 acciones representativas del 0,687% de su capital social, el Consejo de Administración manifiesta su intención de aceptar la Oferta en línea con la opinión expresada por el Consejo de Administración.”

Con fecha 2 de febrero de 2018, Inmobiliaria Colonial ha comunicado que, tras la liquidación de la Oferta Pública de Adquisición, su participación alcanzará el 86,86%. Por tanto, se devenga dicho plan por un importe de 36.000 miles de euros en 2018.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

El Grupo Axiare Patrimonio tiene capacidad inversora asociada a la tesorería y a la capacidad de financiación de los activos pendientes de financiar. El grupo va a seguir durante el 2018 con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios comerciales en España.

Asimismo, el Grupo va a continuar con la gestión activa centrada en la mejora de aquellos contratos con vencimiento situado en 2018, así como la mejora de la ocupación.

El Grupo tiene varios activos bajo remodelación cuya finalización se espera para el ejercicio 2018.

No obstante lo anterior, la evolución previsible del Grupo Axiare Patrimonio está estrechamente condicionada al proceso de OPA comentado en el apartado anterior.

ANEXO: Informe Anual de Gobierno Corporativo

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2017
--	------------

C.I.F.	A86971249
---------------	-----------

DENOMINACIÓN SOCIAL

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

JOSÉ ORTEGA Y GASSET, 29, 5ª PLANTA - 28006 MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
31/12/2017	790.624.860,00	79.062.486	79.062.486

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	22.762.089	0	28,79%
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	3.878.528	8.444	4,92%
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	4.393.224	0	5,56%
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	60.455	2.504.699	3,24%
SAND GROVE CAPITAL MANAGEMENT LLP	0	5.327.230	6,74%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	8.444
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	2.504.699
SAND GROVE CAPITAL MANAGEMENT LLP	SAND GROVE CAPITAL MANAGEMENT LLP	5.327.230

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	12/11/2017	Se ha superado el 25% del capital Social
SAND GROVE CAPITAL MANAGEMENT LLP	15/12/2017	Se ha superado el 5% del capital Social
DON DAVID EINHORN	04/04/2017	Se ha descendido el 5% del capital Social
PELHAM CAPITAL LTD	14/11/2017	Se ha superado el 5% del capital Social
DON DAVID EINHORN	20/07/2017	Se ha descendido el 3% del capital Social
GIC PRIVATE LIMITED	13/11/2017	Se ha descendido el 3% del capital Social
J.P. MORGAN SECURITIES PLC	07/06/2017	Se ha descendido el 5% del capital Social
DEUTSCHE BANK AG	13/11/2017	Se ha descendido el 5% del capital Social

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
AMBER GLOBAL OPPORTUNITIES MASTER FUND LTD.	13/11/2017	Se ha superado el 1% del capital Social (sólo paraísos fiscales)
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	20/07/2017	Se ha descendido el 5% del capital Social
GRUSS CAPITAL MANAGEMENT LLP	16/11/2017	Se ha descendido el 2% del capital Social (sólo paraísos fiscales)
WELLINGTON MANAGEMENT GROUP LLP	07/12/2017	Se ha descendido el 3% del capital Social
GAM INTERNATIONAL MANAGEMENT LIMITED	22/02/2017	Se ha descendido el 3% del capital Social
GAM INTERNATIONAL MANAGEMENT LIMITED	15/02/2017	Se ha descendido el 5% del capital Social
BANK OF AMERICA CORPORATION	14/11/2017	Se ha superado el 5% del capital Social
BANK OF AMERICA CORPORATION	16/11/2017	Se ha descendido el 3% del capital Social
BANK OF AMERICA CORPORATION	15/11/2017	Se ha descendido el 5% del capital Social
LANDSDOWNE PARTNERS INTERNATIONAL LIMITED	05/05/2017	Se ha descendido el 2% del capital Social (sólo paraísos fiscales)
LANDSDOWNE PARTNERS INTERNATIONAL LIMITED	20/07/2017	Se ha descendido el 1% del capital Social (sólo paraísos fiscales)

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	1.406.653	17.388	1,80%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	RODEX ASSET MANAGEMENT, S.L.	17.388

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	1,80%
---	-------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí

No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No existen acciones concertadas entre los accionistas de la Sociedad.

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí No

Observaciones

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocarera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
542.835	0	0,68%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas
--

En el ejercicio 2017 se han entregado un total de 1.198.579 acciones de la autocarera de la Sociedad como consecuencia del devengo del plan de incentivos.

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General Ordinaria en su reunión celebrada el 20 de junio de 2017 aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por parte de la Sociedad, o sociedades de su grupo, revocando las autorizaciones anteriores.

A.9.bis Capital flotante estimado:

Capital Flotante estimado	%
	50,75

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí

No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí

No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí

No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí

No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí

No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

El régimen estatutario de adopción de acuerdos se remite a la LSC.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
12/05/2016	0,01%	47,94%	0,00%	2,58%	50,53%
20/06/2017	17,85%	43,30%	0,00%	2,77%	63,92%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No **B.6 Apartado derogado.**

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La página web de la sociedad es www.axiare.es

Para acceder a la información sobre gobierno corporativo y juntas generales debe pincharse en la pestaña "Área de Inversores" y posteriormente en la pestaña de "Gobierno Corporativo" o "Junta General de Accionistas".

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD**C.1 Consejo de administración**

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	7
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERORIA		Ejecutivo	CONSEJERO DELEGADO	05/06/2014	20/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS MARIA ARREDONDO MALO		Independiente	PRESIDENTE	05/06/2014	20/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FERNANDO BAUTISTA SAGÜES		Independiente	CONSEJERO	05/06/2014	20/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON DAVID JIMENEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ		Independiente	CONSEJERO	05/06/2014	20/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CATO HENNING STONEX		Independiente	CONSEJERO	20/06/2017	20/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	5
-----------------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	20,00%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON LUIS MARIA ARREDONDO MALO

Perfil:

Es Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Medalla al Mérito Profesional del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos y Master en Alta Dirección de Empresas por la Escuela de Negocios IESE (Universidad de Navarra). Desde 1969 hasta 2017, D. Luis María Arredondo Malo ha desempeñado los siguientes cargos: Director General de la Constructora S.A.C.R.A, perteneciente al Grupo C.F.E. de Bélgica, Constructor y Concesionario de Autopistas, esta actividad la desarrolla hasta 1978. Director General de la Corporación Inmobiliaria Hispamer, Grupo Santander, en el período 1980-1988, esta sociedad desarrolla edificios de oficinas emblemáticos, en Madrid y Barcelona. Consejero Delegado de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. en el período 1988-1994, sociedad igualmente promotora y patrimonialista de edificios de oficinas singulares en Madrid. Consejero delegado y posteriormente Presidente de Inmobiliaria Urbis, en el período 1994-2006. Inmobiliaria Urbis ha sido una de las grandes promotoras y empresas patrimonialistas cotizadas en la bolsa de Madrid. Presidente de Santander Global Property, (Grupo Santander), en el período 2.006-2013. Esta sociedad desarrollaba grandes proyectos en México D.F. Monterrey, Miami y Madrid. Actualmente es Ingeniero Consultor y ejerce libremente la profesión.

Nombre o denominación del consejero:

DON FERNANDO BAUTISTA SAGÜES

Perfil:

Es licenciado en Derecho por la Universidad de Deusto, diplomado en Ciencias Económicas y Empresariales por ICADE, y miembro del Colegio de Abogados de Madrid desde 1981. D. Fernando Bautista Sagüés se convirtió en Socio del despacho de abogados J&A Garrigues en 1989 y, tras su fusión con Arthur Andersen, pasó a ser Socio de Arthur Andersen Worldwide en 1996. Dos años más tarde, en 1998, D. Fernando Bautista Sagüés fue nombrado Socio de Freshfields. Actualmente asesora como abogado independiente en asuntos de derecho mercantil y financiero, es Consejero de Abante Asesores. S.A. y es secretario de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa de Iberdrola, S.A.

Nombre o denominación del consejero:

DON DAVID JIMENEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ

Perfil:

Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF. D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz trabajó en Goldman Sachs International entre 1995 y 2006, como responsable del sector industrial europeo, y del equipo de banca de inversión en España y Portugal. Fue presidente de Merrill Lynch Capital Markets España, S.A., Sociedad de Valores, entre 2006 y 2009, siendo Miembro del Comité de Operaciones de Banca de Inversión para EMEA (Europa, Oriente Medio y África). Desde 2010, ha ocupado cargos de la máxima responsabilidad en BK Partners, compañía dedicada a la inversión directa

en activos en México, y en World Duty Free SpA, compañía líder del comercio minorista aeroportuario. Fue Consejero independiente de Atento Inversiones y Teleservicios, y actualmente lo es también de Gawa Capital Microfinanzas. En la actualidad, D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz es Director General de Reestructuración y Estrategia de Abengoa.

Nombre o denominación del consejero:

DON CATO HENNING STONEX

Perfil:

Estudió en la London School of Economics and Political Science, donde además destacó ocupando cargos como Governor, Member of the Endowment Investments Committee, Emeritus Governor y Member of LSE IDEAS. Comenzó su carrera profesional en Londres, donde realizó unas prácticas en Morgan, Grenfell & Co siendo después nombrado como Asistente del Director para el departamento “European Bond Trading”. Más tarde, y durante unos siete años, trabajó en J. Rothschild Administration, como Fund Manager. En 1996, fundó como uno de los socios fundadores, la sociedad Taube Hodson Stonex (THS), sita en Londres. THS se fusionó en 2016 con la sociedad Global Asset Management (GAM). El Sr. Stonex, acaba de constituir la sociedad Partners Investments Company LLP, en Londres a la que se dedica principalmente.

Número total de consejeros independientes	4
% total del consejo	80,00%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

NO

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

Si bien es cierto que no hay presencia de mujeres en el Consejo de Administración, es voluntad del Consejo de Administración equilibrar esta situación. A tal efecto, se hacen las valoraciones internas oportunas, no habiendo alcanzado hasta el momento el éxito esperado.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

Como se ha indicado en el apartado anterior, la Sociedad realiza las valoraciones internas pertinentes sobre la incorporación de mujeres al Consejo de Administración.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

La Sociedad tiene establecida una política de selección de consejeros que parte de un análisis de necesidades de la Sociedad. Los candidatos a consejero serán personas de reconocido prestigio, solvencia, competencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con la función. Además, deberán ser profesionales íntegros cuya conducta y trayectoria profesional estén alineadas con la misión, visión y valores de la Sociedad. El Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de Consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna. Igualmente, se asegurará de que los candidatos a Consejero no Ejecutivo tengan suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

La Sociedad tiene establecida una política de selección de consejeros que parte de un análisis de necesidades de la Sociedad. Los candidatos a consejero serán personas de reconocido prestigio, solvencia, competencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con la función. Además, deberán ser profesionales íntegros cuya conducta y trayectoria profesional estén alineadas con la misión, visión y valores de la Sociedad. El Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de Consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna. Igualmente, se asegurará de que los candidatos a Consejero no Ejecutivo tengan suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

Durante el ejercicio 2017 no ha habido ningún consejero representante de accionistas con participaciones significativas.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA

Breve descripción:

Todas y cada una de las facultades que tiene atribuidas el Consejo de Administración que sean delegables conforme a lo establecido en la ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	Venusaur, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único	SI
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	Axiare Investments, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único	SI
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	Axiare Properties, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único	SI
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único	SI
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	Chamleleon (Cedro), S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único	SI

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí

No

Explicación de las reglas

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	11.911
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

No

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

La política de selección de candidatos a consejero establece que la selección de candidatos a Consejero de la Sociedad seguirá los siguientes principios:

1.- Se buscará que el Consejo de Administración tenga una composición equilibrada, con una amplia mayoría de Consejeros no Ejecutivos y una adecuada proporción entre Consejeros Dominicales e Independientes.

2.- El Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de Consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna. Igualmente, se asegurará de que los candidatos a Consejero no Ejecutivo tengan suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

3.- Asimismo, en el proceso de selección de candidatos a Consejero se partirá de un análisis previo de las necesidades de la Sociedad y de su Grupo. Dicho análisis será llevado a cabo por el Consejo de Administración de la Sociedad, con el asesoramiento y preceptivo informe justificativo previo del Comité de Nombramientos y Remuneraciones.

4.- Dicho informe justificativo del Comité de Nombramientos y Remuneraciones se publicará al convocar la Junta General de Accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada Consejero.

5.- El Comité de Nombramientos y Remuneraciones verificará anualmente el cumplimiento de la Política de Selección de Consejeros y se informará de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

El Consejo de Administración deberá realizar una autoevaluación anual de su funcionamiento y del de sus Comisiones y Comités, valorando especialmente la diversidad en la composición y competencias del Consejo de Administración, así como el desempeño del Presidente del Consejo de Administración, del primer Ejecutivo de la Sociedad y de los distintos

Consejeros, prestando especial atención a los responsables de las distintas Comisiones y Comités del Consejo, y adoptará las medidas oportunas para su mejora.

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

No se han producido cambios en la organización interna del consejo debido a su evaluación.

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

El Consejo de Administración deberá realizar una autoevaluación anual de su funcionamiento y del de sus Comisiones y Comités, valorando especialmente la diversidad en la composición y competencias del Consejo de Administración, así como el desempeño del Presidente del Consejo de Administración, del primer Ejecutivo de la Sociedad y de los distintos Consejeros, prestando especial atención a los responsables de las distintas Comisiones y Comités del Consejo, y adoptará las medidas oportunas para su mejora.

El resultado de la evaluación se consignará en el acta de la sesión o se incorporará a ésta como anexo.

Para la realización de la evaluación de las distintas Comisiones y Comités se partirá del informe que éstas eleven al Consejo de Administración, y para la de este último, del que elabore el Comité de Nombramientos y Remuneraciones.

Cada tres años, el Consejo de Administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por el Comité de Nombramientos y Remuneraciones.

Las relaciones de negocio que el consultor (o cualquier sociedad de su grupo) mantenga con la Sociedad (o con cualquier sociedad del grupo de la Sociedad) deberán ser desglosadas en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el citado Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No existen.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

El artículo 12 del Reglamento del Consejo de Administración regula el cese y separación de los Consejeros:

1. Los consejeros deberán presentar su renuncia al cargo y formalizar su dimisión cuando incurran de forma sobrenvenida en cualquiera de los supuestos de incompatibilidad o prohibición para el desempeño del cargo de consejero previstos en la Ley, así como en los siguientes supuestos:

a) Si se trata de consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita íntegramente la participación que tenía en la Sociedad o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

b) Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios (2/3) de sus miembros, por haber infringido sus obligaciones como consejero, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, o cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo el crédito y reputación de la Sociedad.

2. En el caso de que una persona física representante de una persona jurídica consejero incurriera en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición para el desempeño del cargo de consejero previstos en la Ley, aquélla deberá ser sustituida de inmediato por la persona jurídica consejero.

3. El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatuario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa

cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo, incumplido alguna recomendación aplicable en materia de gobierno corporativo o incurrido en algunas de las circunstancias que impiden su nombramiento como consejero independiente. No obstante lo anterior, también podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en el apartado 3 del artículo 9 anterior.

4. Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero haya hecho constar sendas reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en su dimisión se hará constar expresamente esta circunstancia. Esta previsión alcanza también al secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

5. Sin perjuicio de todo lo anterior, la separación de los consejeros podrá ser acordada en cualquier momento por la Junta General, aun cuando no esté previsto en el orden del día de la misma.

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias

El artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración establece en su apartado 5 que para la aprobación del informe necesario para que la Junta General apruebe el establecimiento del sistema de retribución de los consejeros y directivos de la Sociedad, consistentes en la entrega de acciones o de derechos sobre ellas, será necesario el voto favorable de una mayoría cualificada de consejeros.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

No

Materias en las que existe voto de calidad
--

Con carácter general, los artículos 40.4 de los Estatutos Sociales y 26 del Reglamento del Consejo de Administración establecen que el Presidente tiene voto de calidad en las votaciones que se celebren tanto en el Consejo de Administración como en la Comisión Ejecutiva (ya que, de constituirse esta última, el citado artículo 26 del Reglamento prevé que la presida el Presidente del Consejo de Administración).

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí

No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

El artículo 30.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que, aunque los consejeros deben asistir personalmente a las sesiones que se celebren, podrán hacerse representar mediante otro consejero de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento. La representación debe otorgarse con carácter especial para la reunión del Consejo de Administración de que se trate y podrá ser comunicada mediante carta, fax, telegrama, correo electrónico o por cualquier otro medio.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	9
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
COMISION DE AUDITORIA	4
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	5
CONSEJO DE ADMINISTRACION	9

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	7
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	77,78%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El artículo 39 del Reglamento del Consejo de Administración regula las relaciones con los auditores de cuentas externos en los siguientes términos:

1. Las relaciones del Consejo con los auditores externos de la Sociedad se encauzarán a través del Comité de Auditoría y Control.
2. El Consejo de Administración se abstendrá de contratar aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacer la compañía y las empresas de su grupo, por todos los conceptos, sean superiores al cinco por ciento de los ingresos de la firma de auditoría en España durante el ejercicio inmediatamente anterior.
3. El Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría, y en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente del Comité de Auditoría y Control como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí

No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON IVAN AZINOVIC GAMO	

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

El artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración establece en su apartado quinto las siguientes funciones de la Comisión de Auditoría en relación con el auditor externo:

- (i) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo (debiendo tratarse de firmas internacionales de reconocido prestigio), así como las condiciones de su contratación.
- (ii) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- (iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto, que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido de su contenido, y que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

El Comité de Auditoría y Control deberá establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por el Comité de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas.

- (iv) Favorecer que el auditor de la Sociedad asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que, en su caso, integran el grupo.

(v) Asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre la prestación de servicios distintos de la auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Asimismo, la Comisión de Auditoría deberá emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el punto (iii) del apartado b) anterior.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	169	169
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	0,00%	29,44%	29,44%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	4	3
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	100,00%	100,00%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No

Detalle el procedimiento

Los artículos 23 y 24 del Reglamento del Consejo de Administración regulan la información del consejero en los siguientes términos:

Artículo 23. Facultades de información e inspección

1. Para el cumplimiento de sus funciones, todo consejero podrá informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad y sus participadas. A tales efectos podrá examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales, pudiendo inspeccionar todas sus instalaciones y comunicarse con los Directivos de la Sociedad.
2. Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, el ejercicio de las facultades de información se canalizará a través del presidente del Consejo de Administración, quien atenderá las solicitudes del consejero, facilitándole directamente la información u ofreciéndole los interlocutores apropiados en el nivel de la organización que proceda.

Artículo 24. Auxilio de expertos

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los consejeros externos tienen derecho a obtener de la Sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones, así como el asesoramiento y servicios del Secretario y, cuando fuere necesario y con cargo a la Sociedad, el asesoramiento por parte de expertos legales, contables, financieros u otro expertos, siempre que se trate de asuntos concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.
2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al presidente del Consejo de Administración y será autorizada por el pleno del Consejo si, a juicio de éste:
 - a) Es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros;
 - b) Su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad;
 - c) La asistencia técnica que se reciba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad; y
 - d) No pone en riesgo la confidencialidad de la información que deba ser facilitada al experto.
3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que el Consejo por mayoría de sus miembros considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

No

Detalle el procedimiento

El artículo 29 del reglamento del Consejo de Administración en su apartado 5 establece lo siguiente:
La convocatoria de las sesiones del Consejo de Administración se realizarán mediante carta, fax, telegrama, correo electrónico o por cualquier otra medida, y estará autorizada por la firma del presidente o la del secretario o vicesecretario, por orden del presidente. La convocatoria se cursará con la antelación necesaria para que los consejeros la reciban no más tarde del tercer día anterior a la fecha de la sesión salvo en el caso de sesiones de carácter urgente. Quedan a salvo los supuestos en que este Reglamento exija un plazo de convocatoria superior. La convocatoria incluirá siempre el lugar, fecha, y hora de celebración de la reunión, el orden del día de la sesión y se acompañará, salvo que el Consejo de Administración se hubiera constituido o hubiera sido excepcionalmente convocado por razones de urgencia, de la información que se juzgue necesaria para la deliberación y la adopción de los acuerdos sobre los asuntos a tratar.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

No

Explique las reglas

- El artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración regula los deberes de comunicación de los consejeros:
1. El consejero deberá comunicar a la Sociedad la participación que él mismo o las Personas Vinculadas al él tuvieran en el capital de cualquier sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y los cargos o funciones que en ella ejerza, así como la realización, por cuenta propia o ajena, de cualquier género de actividad complementario al que constituya el objeto social de la Sociedad. Dicha información se incluirá en la memoria de las cuentas anuales y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, conforme a las exigencias legales.
 2. El consejero también deberá informar a la Sociedad:

a) De todos los puestos que desempeñe y de la actividad que realice en otras compañías o entidades, así como de sus restantes obligaciones profesionales. En particular, antes de aceptar cualquier cargo de consejero o directivo en otra compañía o entidad, el consejero deberá consultar con la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, sin que en ningún caso el consejero pueda formar parte de más de cinco (5) Consejos de Administración.

b) De cualquier cambio significativo en su situación profesional, que afecte al carácter o condición en cuya virtud hubiera sido designado consejero.

c) De los procedimientos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole que se incoen contra el consejero y que, por su importancia o características, pudieran incidir gravemente en la reputación de la Sociedad. En particular, todo consejero deberá informar a la Sociedad, a través de su presidente, en el caso de que resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital. En este caso, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y adoptará las decisiones que considere más oportunas en función del interés de la Sociedad.

d) De la participación, directa o indirecta, que él mismo o las Personas Vinculadas a él ostenten en el capital de la Sociedad y de cualquier modificación en dicha participación. De cualquier transacciones que directa o indirectamente realice el consejero o las Personas Vinculadas al mismo sobre o en relación con el capital social de la Sociedad. A estos efectos, dentro del concepto de Persona Vinculada se entenderán comprendidas cualesquiera otras personas que, de conformidad con el artículo 9 del Real Decreto Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de abuso de mercado, se considera que tengan un vínculo estrecho con los consejeros.

e) En general, de cualquier hecho o situación que pueda resultar relevante para su actuación como consejero de la Sociedad.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Axiare Patrimonio Socimi, S.A. cuenta con un plan de incentivos a directivos de la compañía. Dicho plan ha sido aprobado en la Junta General de Accionistas del 7 de mayo de 2015 y está recogido en el folleto informativo correspondiente al aumento de capital con derecho de suscripción preferente de la Sociedad, registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el 14 de mayo de 2015.

Según figura a título informativo en el apartado 3.2 del Folleto, bajo el epígrafe "Others", si como consecuencia de una oferta pública de adquisición implica un cambio de control según lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, este evento tendrá la consideración de un evento de liquidación tal y como está definido en el Plan de Incentivos.

Dicho plan podrá ser liquidado tanto en acciones como en efectivo, a decisión del Consejo de Administración

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 1

Tipo de beneficiario:

CONSEJERO DELEGADO

Descripción del Acuerdo:

El contrato de prestación de servicios suscrito entre la sociedad y el Consejero Delegado, D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria, con fecha de 5 de junio de 2014 establece que si la sociedad termina el contrato sin causa justa (es decir, terminación improcedente tal y como se define la en el Estatuto de los Trabajadores), el Consejero Delegado tendrá derecho a recibir una compensación en metálico equivalente a dos años de remuneración fija o, si fuera superior, equivalente a la indemnización que sería aplicable según la fórmula prevista en el Estatuto de los Trabajadores en vigor en cada momento para el caso de despido improcedente. La sociedad reconoce al Consejero Delegado, D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria, una antigüedad de cuatro años a estos efectos.

Además, si la sociedad decide extinguir el contrato y a D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria se le deniega la prestación por desempleo por el organismo público competente, la sociedad compensará al Consejero Delegado con una cantidad equivalente a la prestación por desempleo que hubiera tenido derecho a percibir si hubiera estado en situación legal de desempleo en la fecha de terminación de la relación mercantil, por un periodo máximo de dos años.

Asimismo, siete directivos de la Sociedad, no incluyendo al consejero delegado, cuentan con cláusulas de indemnización con motivo de la extinción de su contrato de trabajo, ya sea por cualquier causa distinta de la baja disciplinaria declarada procedente, como la terminación del contrato a instancias del directivo en supuestos de cambio de control (sucesión de empresa, nombramiento de un nuevo CEO, modificación de la actividad principal de la empresa o cambio de control en el accionariado de la Sociedad como consecuencia de una OPA). En todos los casos la indemnización será de dos anualidades de salario. Estas cláusulas fueron suscritas tras unos análisis realizados por consultores independientes, para ser consistente con prácticas razonables de mercado, en mayo de 2017.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISION DE AUDITORIA

Nombre	Cargo	Categoría
DON LUIS MARIA ARREDONDO MALO	VOCAL	Independiente
DON DAVID JIMENEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ	VOCAL	Independiente
DON FERNANDO BAUTISTA SAGÜES	PRESIDENTE	Independiente

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	100,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La función primordial de la Comisión de Auditoría es la de servir de apoyo al Consejo de Administración en su cometido de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del auditor externo.

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON FERNANDO BAUTISTA SAGÜES
Nº de años del presidente en el cargo	1

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
DON FERNANDO BAUTISTA SAGÜES	VOCAL	Independiente
DON DAVID JIMENEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ	PRESIDENTE	Independiente
DON CATO HENNING STONEX	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	100,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Esta comisión centra sus funciones en el apoyo y soporte al Consejo de Administración en relación esencialmente con las propuestas de nombramiento, reelección, ratificación y cese de consejeros, el establecimiento y el control de la política de retribución de los consejeros y directivos de la Sociedad, el control en el cumplimiento de sus deberes los consejeros, particularmente en relación con las situaciones de conflicto de interés y operaciones vinculadas, y la supervisión del cumplimiento de los Códigos Internos de Conducta y de las reglas de Gobierno Corporativo.

CONSEJO DE ADMINISTRACION

Nombre	Cargo	Categoría
DON LUIS MARIA ARREDONDO MALO	PRESIDENTE	Independiente
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	VICEPRESIDENTE	Ejecutivo
DON FERNANDO BAUTISTA SAGÜES	VOCAL	Independiente
DON DAVID JIMENEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ	VOCAL	Independiente
DON CATO HENNING STONEX	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	20,00%
% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	80,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

El Consejo de Administración es competente para la adopción de acuerdos sobre toda clase de asuntos no atribuidos por ley a los estatutos o la Junta General, correspondiéndole los más altos poderes y facultades para gestionar, administrar y representar a la sociedad, en juicio y fuera de él, sin perjuicio de lo cual centrará su actividad esencialmente en la aprobación de la estrategia de la Sociedad y la organización precisa para su puesta en práctica.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION DE AUDITORIA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
CONSEJO DE ADMINISTRACION	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Las reglas de organización y funcionamiento de las comisiones del Consejo vienen recogidas en los artículos 33, 34 y 35 del Reglamento del Consejo de Administración. El Reglamento del Consejo de Administración se encuentra disponible para su consulta en la página web de la sociedad.

No se han elaborado informes anuales voluntarios sobre las actividades de cada comisión.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

El artículo 22 del Reglamento del Consejo de Administración establece en sus apartados 3, 4 y 5 el siguiente procedimiento para la aprobación de las operaciones vinculadas:

1. Queda sometida a la autorización del Consejo, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, las operaciones que la Sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o que estén representados en el Consejo, con Directivos o con las personas vinculadas a cualquiera de los anteriores, incluyendo aquellas transacciones que podrían dar lugar a un conflicto de interés y cualquier transacción con terceros conforme a las cuales cualquier consejero, accionista significativo o que esté representado en el Consejo, Directivo o persona vinculada a los mismos esté facultado a recibir cualquier compensación, retribución o comisión.
2. El Comité de Auditoría y Control y el Consejo de Administración, antes de autorizar transacciones de esta naturaleza, valorarán la operación desde el punto de vista de la igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado.
3. En caso de que la operación vinculada afecte a un consejero, no se le proporcionará información adicional sobre la operación o transacción en cuestión, y en caso de que se encuentre presente en la reunión del Consejo de Administración o del Comité de Auditoría y Control, además de no poder ejercer ni delegar su derecho de voto, deberá ausentarse de la sala de reuniones mientras se delibera y, en su caso, vota sobre la operación, tanto en el Consejo de Administración como en el Comité de Auditoría y Control.
4. La autorización previa del Consejo prevista en el apartado 1 de este artículo no será necesaria cuando se cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:
 - a) Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes.
 - b) Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúa como suministrador del bien o servicio de que se trate.

c) Que su cuantía no supere el 1 % de los ingresos anuales de la Sociedad.

5. Tratándose de transacciones dentro del curso ordinario de los negocios sociales y que tengan carácter habitual o recurrente, bastará la autorización genérica del Consejo de Administración.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

0 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración regula los conflictos de interés en los siguientes términos:

1. Se considerará que existe conflicto de interés en aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su grupo, y el interés personal del consejero. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una persona vinculada al mismo (según se define a continuación).

2. A los efectos del presente Reglamento, tendrán la consideración de "personas vinculadas"

a) Respecto de una persona física, las siguientes:

(i) El cónyuge o las personas con análoga relación de afectividad.

(ii) Los ascendientes, descendientes y hermanos de la persona sujeta a este Reglamento o del cónyuge (o persona con análoga relación de afectividad) de la persona sujeta a este Reglamento.

(iii) Los cónyuges de los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos de la persona sujeta a este Reglamento.

(iv) Las sociedades en las que la persona sujeta a este Reglamento, por sí o por persona interpuesta, ostente o pueda ostentar, directa o indirectamente el control, de acuerdo con las situaciones contempladas en el artículo 42 del Código de Comercio.

b) Respecto de una persona jurídica, las siguientes:

(i) Los socios o accionistas que ostenten o puedan ostentar, directa o indirectamente, respecto de la persona sujeta a este Reglamento que sea persona jurídica, el control, de acuerdo con las situaciones contempladas en el artículo 42 del Código de Comercio.

(ii) Las sociedades que formen parte del mismo grupo, tal y como éste se define en el artículo 42 del Código de Comercio, y sus socios o accionistas.

(iii) El representante persona física, los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores y los apoderados con poderes generales de la persona sujeta a este Reglamento que sea persona jurídica.

(iv) Las personas que respecto del representante de la persona sujeta a este Reglamento que sea persona jurídica tengan la consideración de personas vinculadas de conformidad con lo que se establece en el apartado anterior para los consejeros personas físicas.

3. Las situaciones de conflicto de interés se regirán por las siguientes reglas:

a) Comunicación: el consejero deberá comunicar al Consejo de Administración, a través del presidente o del secretario, cualquier situación de conflicto de interés en que se encuentre.

b) Abstención: el consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las fases de deliberación y votación de aquellos asuntos en los que se halle incurso en conflicto de interés y en consecuencia, no serán tenidos en cuenta en tales supuestos a efectos del cómputo de

quórum. En el caso de consejeros dominicales, deberán abstenerse de participar en las votaciones de los asuntos que puedan suponer un conflicto de interés entre los accionistas que hayan propuesto su nombramiento y la Sociedad.

c) Transparencia: en el Informe Anual de Gobierno Corporativo la Sociedad informará sobre cualquier situación de conflicto de interés en que se encuentren los consejeros que le conste en virtud de comunicación del afectado o por cualquier otro medio.

4. Lo dispuesto en el presente artículo podrá ser objeto de desarrollo a través de las correspondientes normas que pueda dictar el Consejo de Administración de la Sociedad, incluido en Reglamento Interno de Conducta.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

La Sociedad ha desarrollado un sistema de gestión del riesgo que tiene en cuenta tanto las características propias de la compañía, como aquellas propias de los entornos en los que desarrolla sus actividades tanto a nivel económico, como geográfico y regulatorio.

La política y estrategia de la gestión de riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración. No obstante, todos los miembros de la organización son partícipes y responsables de asegurar el éxito del sistema de gestión de riesgos.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

Los órganos de gobierno con responsabilidad de gestión y control de los riesgos son el Consejo de Administración y el Comité de Auditoría:

Consejo de Administración

El Consejo de Administración es el órgano responsable de aprobar la estrategia de la Sociedad y la organización precisa para su puesta en práctica, así como de supervisar y controlar que la Dirección cumple con los objetivos marcados. Asimismo, vela para que en relaciones con todos aquellos que tengan un interés directo o indirecto en la Sociedad, se respeten las leyes y reglamentos, se cumplan de buena fe las obligaciones y contratos, se respeten los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad y se observen aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente la Sociedad. El artículo 43 de los Estatutos de la Sociedad establece que el Consejo de Administración deberá crear y mantener en su seno y con carácter permanente e interno, un Comité de Auditoría y Control.

Comité de Auditoría y Control

El artículo 44 de los Estatutos de la Sociedad atribuye al Comité de Auditoría y Control la función primordial de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del Auditor externo.

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

A continuación se presenta un esquema, no excluyente, de los principales riesgos, todos ellos cubiertos por los sistemas de control de riesgos establecido que se derivan de la actividad inmobiliaria y patrimonial de la Sociedad.

1. Riesgos financieros.

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. Asimismo, la Sociedad se cubre de las subidas del tipo de interés a través de derivados de cobertura.

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.

2. Riesgos de mercado.

La Sociedad minimiza este tipo de riesgos mediante su propia estrategia y modelo de negocio. Axiare Patrimonio invierte en activos inmobiliarios prime en los segmentos de oficinas, logística y otros, con fuerte potencial de revalorización, en la mayoría de zonas consolidadas de España. La Sociedad tiene implantado un plan de negocio a largo plazo que se centra en la creación de valor a través de la gestión activa y el reposicionamiento de la cartera, con especial atención a la sostenibilidad medioambiental.

3. Riesgos económicos.

Estos riesgos se gestionan en las adquisiciones mediante meticolosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos se minimizan mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

4. Riesgos en materias de índole legal y fiscal.

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y europeas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades de la Sociedad la cual, a través de los correspondientes departamentos internos y con ayuda de sus asesores legales y fiscales, vigila, analiza y, en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Los riesgos asociados al cumplimiento de la legislación específica serían los siguientes:

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales. La actividad de la Sociedad puede originar que se emprendan acciones judiciales en relación con los inmuebles alquilados, aún derivados de actuaciones de terceros contratados por la Sociedad (arquitectos, ingenieros, contratistas y subcontratistas de la construcción). Para mitigar este tipo de riesgo se cuenta con diversos seguros de responsabilidad civil y de daños.

b) Responsabilidades de la Sociedad derivadas de su calificación como SOCIMI. La Sociedad tiene que cumplir en todas sus actuaciones con la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI. Derivado de ello, la sociedad está en constante seguimiento y coteja que sus actividades sean acordes con la legislación vigente en esta materia.

5. Riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

Estos riesgos se controlan mediante la prevención y control de las operaciones llevadas a cabo por la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable.

6. Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal.

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad que pudiera afectar a la Sociedad.

7. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.

La Sociedad cumple con las exigencias de las diferentes normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho, cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas comunidades autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Además, la Sociedad dispone de un Reglamento Interno de Conducta, centrado en materias relativas a los mercados de valores.

El Reglamento Interno de Conducta en sus apartados del V al VII determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con los valores e instrumentos afectados, con la información privilegiada y relevante y con los documentos confidenciales, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

La tolerancia al Riesgo en Axiare Patrimonio quedará definido como el nivel de Riesgo que la Organización está dispuesta a aceptar para conseguir las metas estratégicas establecidas. La tolerancia al Riesgo queda configurado por la estrategia de la Compañía. Es consensuado por el Consejo de Administración y adecuadamente comunicado al Supervisor de Cumplimiento y Auditoría Interna (en el análisis de la Evaluación de Riesgos, en el presente Manual, queda definida la tolerancia al Riesgo, la cual deberá ser actualizado de forma periódica).

La Tolerancia al Riesgo queda definida como el nivel de variación que la Organización acepta en la consecución de un objetivo. Es, por tanto, el umbral aceptable para cada Riesgo y objetivo. La tolerancia al Riesgo queda definida por el Apetito, y debe ser actualizada de forma periódica por los encargados de reportar de cada departamento y adecuadamente comunicada al Supervisor de Cumplimiento y Auditoría Interna.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio no se ha materializado ningún riesgo de los descritos anteriormente.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

La Sociedad configura la gestión y control de los riesgos que pudieran afectarle en función de una serie de políticas y procedimientos diseñadas para ajustarse a la diferente tipología de estos riesgos. El Consejo de Administración está comprometido con los procesos de gestión y control del riesgo, aprobando políticas, procedimientos, límites y estructura. El Comité de Dirección de la Sociedad, en el que están representadas todas las áreas de negocio, así como la Dirección Financiera, en sus reuniones periódicas, analiza la situación y evolución de los principales riesgos que le afectan, tomando medidas correctoras si se estima necesario. El Área de Auditoría Interna, bajo supervisión del Comité de Auditoría y Control, proporciona una evaluación independiente de la adecuación, suficiencia y eficacia del sistema de control interno y del sistema de gestión de riesgos. Cualquier riesgo que se considere crítico es tratado en el Comité de Dirección en sus reuniones periódicas. El Comité de Dirección propone al Consejo de Administración los planes específicos de respuesta ante cualquier riesgo crítico. El Consejo de Administración toma en consideración la propuesta, aceptándola o modificándola en su caso.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

La responsabilidad acerca del diseño, la implantación y el funcionamiento del SCIIF ha sido asumida por la Dirección Económico Financiera y el Departamento de Auditoría Interna de la Sociedad.

En cuanto a la responsabilidad de supervisión del SCIIF, el Reglamento del Consejo de Administración, incorpora formalmente las funciones básicas del Comité de Auditoría, entre las que destacan, la de supervisar el proceso de elaboración y la integración de la información financiera relativa a la Sociedad.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El máximo responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa de la Sociedad es el consejero delegado, bajo delegación del Consejo de Administración.

En cuanto al proceso de preparación de la información financiera, además de organigramas, existe un conocimiento claro por todos los implicados en el proceso sobre cuáles son las pautas, responsabilidades y períodos específicos de cada cierre.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

La Sociedad dispone de un Código de Conducta, de obligado cumplimiento, aprobado por el Consejo de Administración. Este código tiene como fin establecer los principios y normas básicas que regulará el comportamiento de todos aquellos que actúen en nombre de Axiare Patrimonio y sus sociedades dependientes. El Código es de aplicación a todas las sociedades que integran Axiare Patrimonio y vincula a sus miembros del Consejo de Administración y a todo su personal, independientemente de la posición y función que desempeñe. Este Código es un complemento al Reglamento Interno de Conducta sobre el Mercado de Valores, a la normativa social, Estatutaria y demás legislación vigente de aplicación a las actividades de Axiare Patrimonio y es de obligado cumplimiento tanto para Axiare Patrimonio como para todas aquellas sociedades con las que exista una relación contractual significativa. El incumplimiento de lo dispuesto en este Código constituirá una infracción y podrá derivar en la adopción de medidas disciplinarias, las cuales se rigen por un Sistema disciplinario.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

La Sociedad dispone de un canal de denuncias en materias relacionadas con el reglamento interno de la Sociedad y de un procedimiento de comunicación de incidencias en el ámbito financiero y contable de potencial trascendencia.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Desde el Departamento de Auditoría Interna y Financiero, se han impartido diversas jornadas asociadas a la evaluación del control interno dentro de la organización. Asimismo, se ha organizado la asistencia a seminarios sobre actualidad económico, contable y financiera.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso de identificación de riesgos existe y está basado en un Mapa de Riesgos corporativo así como en el análisis de los ciclos de actividades y controles de las áreas de mayor criticidad para la preparación de la información financiera.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

El proceso de identificación de riesgos de la Sociedad cubre todos los objetivos de la información financiera y se actualiza, como mínimo, anualmente. Comienza con una identificación preliminar de los riesgos potenciales por parte de los responsables de las áreas funcionales. Con dicha valoración se priorizan riesgos, analizando la necesidad de establecer mejoras y procediendo a su implementación por parte de las áreas funcionales, quedando todo este proceso documentado por escrito.

En cualquier caso, si en el transcurso del ejercicio se pusieran de manifiesto (i) circunstancias no identificadas previamente que evidencien posibles errores en la información financiera o (ii) cambios sustanciales en las operaciones de la Sociedad, la Dirección Económico Financiera evalúa la existencia de aquellos riesgos que deben añadirse a aquellos ya existentes.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

La estructura organizativa de Axiare Patrimonio es sencilla y está formada por Axiare Patrimonio Socimi, S.A. y sus sociedades dependientes:

Axiare Investments, S.L.U.
Axiare Properties, S.L.U.
Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.
Venusaur, S.L.U.
Chameleon (Cedro), S.L.U.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

La Política de Control y Gestión de riesgos tiene en cuenta no sólo riesgos de carácter financiero, sino también otras tipologías de riesgos como son los regulatorios, tecnológicos, de reputación, de fraude, de gestión de recursos humanos, operacionales, etc. En el apartado E.3 del presente Informe de Gobierno Corporativo se presenta una descripción de los principales riesgos a los que la Sociedad se ve expuesta en el desarrollo de sus actividades.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

La función del área de Auditoría Interna, bajo la supervisión del Comité de Auditoría y Control, es responsabilizarse de coordinar y supervisar la actualización periódica de los mapas de riesgos junto con los responsables de cada una de las áreas funcionales, que son en último término quienes identifican los riesgos a los que está sujeta la Sociedad.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

La Sociedad dispone de un procedimiento interno de revisión de la información financiera (incluyendo cuentas anuales, estados financieros de períodos intermedios y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) que tutela el proceso desde que dicha información es generada en el Área de Administración y Finanzas, hasta que es aprobada por el Comité de Auditoría y Control y, finalmente, por el Consejo de Administración antes de su publicación.

Por otro lado, la Política de Control y Gestión de Riesgos de la Sociedad, cuya definición estratégica corresponde al Consejo de Administración, siendo implementada por la Dirección de cada una de las áreas funcionales y supervisada por parte del Comité de Auditoría y Control, incorpora la necesidad de establecer un sistema de control de la información financiera que aglutine criterios, políticas, procedimientos, controles y documentación al respecto.

Para cada uno de los procesos se han desarrollado narrativas y flujogramas que contienen una descripción de los flujos de actividades y controles que afectan de modo material a los estados financieros, así como matrices de riesgos y controles que resumen los riesgos identificados en las narrativas y los controles implementados para mitigarlos. Todas las narrativas, flujogramas y matrices de riesgos y controles han sido validadas con los propietarios de los procesos, las áreas y/o departamentos que son en las distintas narrativas responsables del cumplimiento de las mismas y de comunicar cualquier cambio en los procesos que pueda afectar a su diseño.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las políticas y procedimientos de control interno asociados a los sistemas de información son definidas por la Dirección de Estrategia Corporativa, que se apoya en el Responsable de Sistemas de Información. Las políticas y procedimientos asociados a los sistemas de información se encuentran formalizadas, disponiéndose como en el resto de los procesos clave de narrativas, flujogramas y matrices de riesgos y controles. Los principales riesgos contemplados por la Sociedad, y a los que se da respuesta, afectan a la seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores, etc.), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, protección frente a virus y demás malware, etc.), segregación de funciones suficiente, registro y trazabilidad de la información, privacidad (LOPD), desarrollo de sistemas y mantenimiento de sistemas.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La actividad subcontratada a terceros que tiene un mayor impacto sobre los estados financieros, corresponde a la valoración de activos por parte de un experto independiente en la materia. El procedimiento al respecto implantado por la Sociedad recoge fundamentalmente las recomendaciones de la CNMV a las sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas en relación con la valoración de inmuebles. Adicionalmente, dicho proceso dispone de una narrativa, flujograma y matriz de riesgos y controles que contienen una descripción de los flujos de actividades y controles que afectan de un modo material a los estados financieros.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Departamento de Administración y Finanzas de la Sociedad se encarga de definir y actualizar políticas contables y responder dudas y consultas al respecto. La Sociedad tiene un Manual de Políticas Contables en el que, entre otros temas, se definen los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros. Dicho manual se ha realizado bajo la supervisión de la Dirección de Administración y Finanzas, en cumplimiento con la nueva normativa y/o legislación relevante, como de las necesidades propias de la Sociedad.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Las políticas contables definidas por Departamento de Administración y Finanzas de la Sociedad son la base para la elaboración y preparación de la información financiera tanto de la Sociedad como de sus sociedades dependientes. Estas políticas contables garantizan la aplicación de los mismos criterios en la preparación de la información y la homogeneidad en su presentación.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Tal y como se indica en el artículo 44 de los Estatutos de la Sociedad, al Comité de Auditoría y Control le corresponde, entre otras funciones, la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del auditor externo. La Sociedad dispone de una función de Auditoría Interna que reporta, tanto al Comité de Auditoría y Control, como al Consejo de Administración de la Sociedad, el Plan Anual de Auditoría, los trabajos realizados, así como las debilidades de control detectadas. Asimismo, la Sociedad, de acuerdo a su compromiso de proporcionar la información financiera de forma eficiente y con el máximo grado de assurance, implantando durante el ejercicio 2017 SAP como ERP. Por otro lado, con respecto al alcance de la evaluación del SCIIF, a lo largo del ejercicio 2018 se va a profundizar en la evaluación de la eficacia operativa de los controles implementados, mediante la utilización de muestras selectivas, así como en la actualización de los diferentes ciclos de actividades. Los trabajos anteriormente mencionados serán realizados por parte de las diferentes áreas de negocio bajo la supervisión del Comité de Auditoría y Control a través de la función de Auditoría Interna.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El Comité de Auditoría y Control, se reúne para cumplir con su función principal, esto es, servir de apoyo al Consejo de Administración en su cometido de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económica-financiera, de la función de Auditoría interna y de la independencia del Auditor Externo, realiza, junto con otras posibles actuaciones las siguientes:

1) Discusión con Auditoría interna para:

- Obtener información sobre la planificación, alcance y conclusiones de los trabajos realizados.
- Obtener información acerca del estado de los procesos de mejora de las debilidades identificadas y de los planes de acción al respecto.
- Obtener un punto de vista independiente de la función financiera sobre cuestiones puntuales.
- Obtener la información necesaria para, en cumplimiento de las funciones del Comité de Auditoría y Control, comprobar la independencia del Auditor Interno.

2) Discusión con los Auditores Externos (con especial relevancia cuando se haya producido una actuación por parte de éstos: Informes de auditoría, revisiones limitadas, etc.) para:

- Obtener información sobre la planificación, alcance y conclusiones de los trabajos realizados.
- Obtener información acerca de debilidades de control interno detectadas en el transcurso de sus trabajos.
- Informar al Auditor Externo de aquellas cuestiones que pudieran afectar a su trabajo.
- Discutir con el Auditor Externo el contenido previsto de sus informes.
- Obtener la información necesaria para, en cumplimiento de las funciones del Comité de Auditoría y Control, comprobar la independencia del auditor externo.

Adicionalmente, el Comité de Auditoría y Control podrá requerir información adicional o la participación de expertos a la hora de analizar los temas referentes al cumplimiento de sus funciones.

F.6 Otra información relevante

No aplica.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La Sociedad no ha sometido a revisión por parte del auditor externo la información sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera al estarse evaluando en estos momentos de forma interna la eficacia operativa de los controles implementados en la Sociedad, y por ende, del propio Sistema de Control Interno.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Junta General ordinaria en su reunión celebrada el 12 de mayo de 2016 acordó autorizar al Consejo de Administración para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad (50%) del capital social, con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, revocando las autorizaciones anteriores. Durante el ejercicio 2017 se ha realizado una ampliación con exclusión de derecho de suscripción preferente, por un importe del 10% del capital social, habiéndose publicado en la web de la Compañía el correspondiente informe.

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

a) Informe sobre la independencia del auditor.

b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

Esta recomendación será analizada anualmente, no estando previsto actualmente

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple

Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple Cumple parcialmente Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple Explique

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Explique

No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple

Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple Cumple parcialmente Explique

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.

- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple Explique No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.

- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.

h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.

b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.

c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.

d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.

e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.

f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.

g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

En relación a los objetivos que puedan derivarse en remuneración variable, éstos pueden referirse a la inversión o los ingresos, la gestión eficiente y otras cuestiones relevantes para la buena marcha del negocio de la Sociedad, pero puede existir un cierto grado de discrecionalidad.

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

De acuerdo con el plan de incentivos aprobado por la Junta General d fecha 7 de mayo de 2015, las acciones que se atribuyan al consejero delegado estarán sujetas a un periodo de bloqueo hasta el primer aniversario de la fecha de su concesión, suscripción o adquisición por el consejero delegado.

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

No se ha incluido ninguna cláusula similar en el contrato de prestación de servicios suscrito entre la Sociedad y el consejero delegado.

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

Aunque no se ha detallado en el apartado C.2 del informe, la Sociedad dispone de un Comité de Inversiones que analiza y aprueba las inversiones que le propone Consejero Delegado. El motivo por el que no se ha detallado su composición junto con el Comité de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es que algunos de sus vocales no son miembros del Consejo de Administración.

Su composición es la siguiente:

Nombre Cargo Tipología

D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria Presidente Ejecutivo
D. Guillermo Fernández-Cuesta Laborde Vocal -
D. Fernando Arenas Liñán Vocal -
D Stuart William McDonald Vocal -
D. Iván Azinovic Gamon Secretario -

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 14/02/2018.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No



AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2016

El Consejo de Administración de la Sociedad Axiare Patrimonio Socimi, S.A. en fecha 14 de febrero de 2018, 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 consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Luis María Arredondo Malo
Presidente

D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Consejero

D. Fernando Bautista Sagüés
Consejero

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero

D. Cato Henning Stonex
Consejero

A los efectos de lo dispuesto en el Art 8.1 b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de Axiare Patrimonio Socimi, S.A.

Declaran

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas de Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 14 de febrero de 2018 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Axiare Patrimonio Socimi, S.A.,

Asimismo, declaran que el informe de gestión complementario de las cuentas anuales consolidadas incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Axiare Patrimonio Socimi, S.A., así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrenta.

En Madrid, a 14 de febrero de 2018

D. Luis María Arredondo Malo
Presidente del Consejo de Administración

D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Fernando Bautista Sagüés
Vocal

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz,
Vocal

D. Cato Henning Stonex
Vocal

Axiare Patrimonio Socimi, S.A

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2017



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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 terminado en dicha fecha.

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 a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

1

Cuestiones clave de la auditoría
Modo en el que se han tratado en la auditoría
Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 77% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 3.4 y 6. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 1.076 millones de euros a 31 de diciembre de 2017.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso. La Sociedad no ha registrado deterioro alguno sobre sus propiedades inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017. El valor razonable de las propiedades inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes, fundamentalmente CB Richard Ellis (CBRE). Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 3.4 y 6 de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La sociedad registra la dotación a la amortización de dichas propiedades inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3-3.

Para todas las adquisiciones de inversiones inmobiliarias, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos relevantes que afectan al precio de coste.

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo así como realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con los expertos valoradores.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación para una muestra de propiedades de las principales hipótesis usadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes, contando para ello con nuestros expertos de valoración inmobiliaria.
- Comprobación que la segunda valoración que la Dirección ha solicitado a otro experto independiente para algunos se encuentra en línea con la valoración de CBRE. Igualmente se ha comprobado la competencia, capacidad e independencia de dicho experto.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

Como resultados de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría***Reconocimiento de ingresos*

La Sociedad presta servicios de alquiler de inmuebles, registrando por este concepto un importe de 62 millones de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando la Sociedad ofrece incentivos a sus inquilinos, este efecto es reconocido durante el plazo de arrendamiento igualmente de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto. (nota 3.11)

El proceso de reconocimiento de ingresos es objeto de especial atención en la auditoría de cara a que la cifra de ingresos de la Sociedad esté adecuadamente soportada. Derivado del riesgo inherente de fraude, consideramos como asunto clave de la auditoría que los ingresos se registren como consecuencia de transacciones efectivamente realizadas dentro del periodo auditado.

Hemos realizado un entendimiento de los procedimientos de control interno que la Sociedad tiene establecidos en el proceso de reconocimiento de ingresos y tratamiento de las rentas, incluyendo entre otros, los procedimientos sobre aprobación de los contratos de arrendamiento y de cambios en los términos. Adicionalmente, se ha realizado un entendimiento de los controles sobre el proceso de facturación.

Para una muestra de contratos de arrendamiento se ha comprobado que el ingreso se encuentra correctamente reconocido conforme a las estipulaciones del contrato y en el caso de que existieran incentivos de rentas, éstos han sido registrados de forma lineal conforme a la SIC 15 "Arrendamiento operativos -Incentivos", corroborando la exactitud aritmética del cálculo y el impacto reconocido en el ingreso por prestación de servicios.

Sobre una muestra hemos realizado procedimientos de solicitud de confirmaciones a los clientes del importe facturado en el ejercicio, realizando pruebas sustantivas sobre cobros recibidos como medio alternativo.

Hemos realizado procedimientos sobre la capacidad financiera de los clientes con saldos pendientes de cobro evaluando la recuperabilidad de los mismos.

Con la colaboración de nuestros especialistas en sistemas de tecnología de la información, realizamos una prueba de técnicas de auditoría asistida por ordenador (TAAO) dirigida a detectar partidas inusuales. Para cada categoría de asientos inusuales hemos entendido y evaluado la razonabilidad del asiento realizando pruebas sustantivas sobre los mismos.

Como resultados de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias.

Cuestiones clave de la auditoría
Modo en el que se han tratado en la auditoría
Transacciones significativas

Durante el ejercicio se han cerrado diversas transacciones significativas las cuales han requerido un análisis adicional debido a la magnitud de las mismas y la potencial complejidad de los términos contractuales que las soportan.

Las transacciones clave acaecidas en el periodo han sido las siguientes:

- Adquisiciones de inmuebles por valor de 122 millones de euros y desembolsos de anticipos por valor de 14 millones de euros. (nota 6)
- Venta de inversiones inmobiliarias por valor de 30 millones de euros, registrándose un beneficio por importe de 13 millones. (nota 6)
- Ampliación de capital en febrero de 2017 por valor de 93 millones de euros mediante la emisión de 7.187.498 nuevas acciones a 10 euros de valor nominal y 3 euros de prima de emisión. (nota 11)

Para cada una de las transacciones hemos realizado un entendimiento de la naturaleza de las mismas y del tratamiento contable acorde con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016.

Para todas las adquisiciones y ventas, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, valoraciones del activo en el momento de la compra, informes de diligencia debida (*due diligence*) u otros documentos relevantes.

Adicionalmente hemos realizado procedimientos de auditoría sobre los movimientos de caja y extractos bancarios soporte de la transacción, así como de los pagos aplazados a los vendedores y costes asociados a la transacción para obtener evidencia de auditoría suficiente sobre los importes de la adquisición.

En referencia a la ampliación de capital, hemos obtenido las escrituras de ampliación de capital de la Sociedad así como el informe del experto independiente, y hemos analizado los mismos a través de reuniones con la Dirección. Adicionalmente, hemos realizado pruebas de auditoría para una muestra de facturas y documentación asociada a dicha ampliación, comprobando su adecuado registro.

Nuestros procedimientos de auditoría concluyeron satisfactoriamente.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría 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 la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 14 febrero 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 20 de junio de 2017 nos nombró como auditores de la Sociedad por un período de tres años, para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a la sociedad auditada se desglosan en la nota 24 de memoria de las cuentas anuales y consisten fundamentalmente en la revisión semestral y en procedimientos acordados.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

16 de febrero de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/00712
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017
e Informe de Gestión del ejercicio 2017

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 DE AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.**

Nota

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 anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. Información general
2. Bases de presentación
3. Criterios contables
4. Gestión del riesgo financiero
5. Inmovilizado intangible
6. Inversiones inmobiliarias
7. Análisis de instrumentos financieros
 - 7.1 Análisis por categorías
 - 7.2 Análisis por vencimientos
8. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo
9. Préstamos y partidas a cobrar
10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
11. Capital y prima de emisión
12. Reservas
13. Resultado del ejercicio
14. Débitos y partidas a pagar
15. Instrumentos financieros derivados
16. Ingresos y gastos
17. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal
18. Resultado financiero
19. Contingencias
20. Compromisos
21. Consejo de Administración y otras retribuciones
22. Otras operaciones con empresas del grupo y partes vinculadas
23. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012
24. Honorarios de auditores de cuentas
25. Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero
26. Información medioambiental
27. Hechos posteriores

Anexo

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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2017

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	1.313	235
Inmovilizado material		663	475
Inversiones Inmobiliarias	6	1.075.957	921.854
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		127.016	95.169
Instrumentos de patrimonio	8	84.040	68.169
Créditos a empresas	7, 9, 22	42.976	27.000
Inversiones financieras a largo plazo	7, 9	20.754	11.688
Créditos a terceros		9.728	4.626
Derivados	15	231	47
Otros activos financieros		10.795	7.015
Periodificaciones a l/p de activo		470	-
		1.226.173	1.029.421
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		14.064	12.771
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 9	5.138	2.463
Deudores varios	7, 9	2.239	4.320
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	6.687	5.988
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	7, 9, 22	6.139	18.401
Créditos a corto plazo a empresas del grupo		3.540	3.401
Dividendo a cobrar de empresas de grupo		2.599	15.000
Inversiones financieras a corto plazo	7, 9	322	169
Créditos a terceros		130	130
Otros activos financieros		192	39
Periodificaciones a corto plazo		2.737	999
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	155.348	123.555
Tesorería		155.348	123.555
		178.610	155.895
		1.404.783	1.185.316

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		814.785	719.487
Capital	11 a)	790.625	718.750
Prima de emisión	11 b)	57.431	35.869
Reservas	12	(33.021)	(30.246)
Acciones en patrimonio propias	11 c)	(6.919)	(18.678)
Resultado del ejercicio	13	17.615	13.792
Dividiendo a cuenta	13	(10.946)	-
Ajustes por cambios de valor		(6.470)	(9.436)
Operaciones de cobertura	15	(6.470)	(9.436)
		808.315	710.051
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		571.829	460.472
Deudas con entidades de crédito	7, 14	554.858	442.568
Derivados	15	6.701	9.483
Acreedores por arrendamiento financiero l/p		59	-
Otros pasivos financieros	7, 14	10.211	8.421
		571.829	460.472
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		13.771	2.847
Deudas con entidades de crédito	7, 14	13.771	2.847
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		9.722	11.241
Acreedores varios	7, 14	9.502	11.065
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	220	176
Periodificaciones a corto plazo		1.146	705
		24.639	14.793
		1.404.783	1.185.316

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresadas en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16 a)	61.776	50.593
Prestación de servicios		61.776	50.593
Gastos de personal	16 b)	(23.683)	(16.276)
Sueldos, salarios y similares		(23.367)	(15.996)
Cargas sociales		(316)	(280)
Otros gastos de explotación		(20.597)	(14.877)
Servicios exteriores	16 c)	(14.806)	(10.505)
Tributos		(5.736)	(3.912)
Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(55)	(460)
Dotación a la amortización	6	(16.213)	(13.386)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		13.169	-
Otros resultados		9	1
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		14.461	6.055
Ingresos financieros		14.862	15.422
Gastos financieros		(11.708)	(7.685)
RESULTADO FINANCIERO	18	3.154	7.737
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		17.615	13.792
Impuestos sobre beneficios	17	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		17.615	13.792

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

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

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	13	17.615	13.792
Por cobertura de flujos de efectivo	15	2.966	(8.862)
Gasto por ampliación de capital	12	(3.095)	-
Otros Ajustes	12	230	574
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		101	(8.288)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		17.716	5.504

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.



AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

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

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Nota 11 a)	Nota 11 b)	Nota 12	Nota 11 c)	Nota 13	Nota 13		Nota 15	
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2016	718.750	35.869	(30.246)	(18.678)	13.792	-	-	(9.436)	710.051
Distribución del resultado 2016	-	-	1.379	-	(1.379)	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(2.865)	-	17.615	-	-	2.966	17.716
Operaciones con socios o propietarios:									
Aumento de capital	71.875	21.562	-	-	-	-	-	-	93.437
Distribución de dividendos (Nota 13)	-	-	-	-	(12.413)	(10.946)	-	-	(23.359)
Operaciones con acciones propias (Nota 11c)	-	-	-	(730)	-	-	-	-	(730)
Plan de incentivos (Nota 21)	-	-	(1.289)	12.489	-	-	-	-	11.200
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2017	790.625	57.431	(33.021)	(6.919)	17.615	(10.946)	-	(6.470)	808.315

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

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

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Nota 11 a)	Nota 11 b)	Nota 12	Nota 11 c)	Nota 13		Nota 15	
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2015	718.750	35.869	(30.820)	(4.631)	3.314	6.470	(574)	728.378
Distribución del resultado 2015	-	-	331	-	(331)	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	574	-	13.792	-	(8.862)	5.504
Operaciones con socios o propietarios:								
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos (Nota 12)	-	-	-	-	(2.983)	-	-	(2.983)
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	-	(14.050)	-	-	-	(14.050)
Plan de incentivos (Nota 18)	-	-	(331)	3	-	(6.470)	-	(6.798)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2016	718.750	35.869	(30.246)	(18.678)	13.792	-	(9.436)	710.051

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en miles de euros)**

	Nota	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de	
		2017	2016
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	13	17.615	13.792
Ajustes del resultado		16.799	17.320
Amortización del inmovilizado	5, 6	16.213	13.386
Variación de provisiones	9	56	460
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	6	(13.169)	-
Ingresos financieros	18	(14.862)	(15.422)
Gastos financieros	18	11.708	7.685
Otros ingresos y gastos		16.853	11.211
Cambios en el capital corriente		(13.205)	(8.181)
Deudores y otras cuentas a cobrar	7, 9	1.022	1.082
Otros activos corrientes	8	(2.020)	(984)
Acreedores y otras cuentas a pagar	7, 14	(10.189)	(5.299)
Otros pasivos corrientes		441	589
Otros activos y pasivos no corrientes		(2.459)	(3.569)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		21.209	22.931
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(213.143)	(289.005)
Empresas del Grupo	8	(19.986)	(92.516)
Inmovilizado intangible	5	(1.139)	(235)
Inmovilizado material		(196)	(21)
Inversiones inmobiliarias	6	(186.673)	(196.233)
Otros activos financieros	9	(5.149)	-
Cobros por desinversiones	6	30.000	-
Inversiones inmobiliarias		30.000	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(183.143)	(289.005)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		87.660	(13.769)
Emisión de instrumentos de patrimonio	11 a)	90.342	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11 c)	(2.958)	(14.050)
Enajenación de instrumentos de patrimonio		230	281
Otros Cobros		46	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		129.426	158.544
Cobros por deuda financiera	7, 14	138.649	165.694
Reembolso de deuda financiera	7, 14	(13.977)	(591)
Cobro de intereses	18	262	379
Cobro dividendos	18	15.000	-
Pago de intereses	18	(10.508)	(6.938)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(23.359)	(21.952)
Dividendos	13	(23.359)	(2.983)
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		-	(18.969)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		193.727	122.823
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	10	31.793	(143.251)

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

1. Información general

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

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

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

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

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

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

a) Régimen regulatorio

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

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

- 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.

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

b) Oferta pública de adquisición

El 13 de noviembre de 2017, la sociedad Inmobiliaria Colonial, SOCIMI S.A. en adelante "Colonial", presentó a la CNMV el Anuncio Previo de la Oferta previsto en el artículo 16 del Real Decreto de OPAS y el 24 de noviembre de 2017, presentó a la CNMV la solicitud de autorización de la Oferta en los términos previstos en el artículo 17 del Real Decreto de OPAS, que fue admitida el 7 de diciembre de 2017.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizó con fecha 28 de diciembre de 2017 la oferta pública de adquisición de acciones de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI S.A. sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI S.A. a un precio de 18,36 euros la acción.

La Oferta se registró por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores y demás legislación aplicable.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales 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 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, 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.

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2017 un fondo de maniobra positivo por importe de 155.825 miles de euros (135.102 miles de euros positivo a 31 de diciembre de 2016).

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 anuales 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.

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. 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.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

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.

Pagos basados en acciones

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

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

Para que este incentivo tenga efecto, el rendimiento al accionista debe ser superior a un umbral del 10%. Cuando el rendimiento supere dicho umbral, el incentivo se corresponde con el 20% del exceso sobre dicho umbral. Este plan no incluye ningún mecanismo de "catch-up" o "promote equalization", es decir, este porcentaje es el único a aplicar para su cálculo.

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, estas cuentas anuales se presentan de forma agrupada, recogándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

3. Criterios contables

3.1 Inmovilizado intangible

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

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (que no superan los seis años).

3.2 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%

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

3.3 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	8%

3.4 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 Valuation Advisory, S.A., que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias semestralmente. 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, y el segundo corresponde al valor al que dos partes independientes estarías dispuestas a realizar una transacción.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

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

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 de 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.

3.5 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

3.6 Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

3.7 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente en 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 han regulado 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:

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

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

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 distribuable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

3.8 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.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

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.

3.9 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 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%.

3.10 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.

La Sociedad tiene suscritos contratos de trabajo con sus Directivos (no incluyendo al consejero delegado) que contemplan la posibilidad de que éstos, en determinados supuestos entre los que se incluye el cambio de control en el accionariado de la Sociedad, extingan su relación laboral teniendo derecho al percibo de la cuantía que resulte superior entre la legalmente establecida o dos anualidades de la retribución total efectivamente percibida. Tras el análisis de diversos estudios encargados a consultores independientes, estos contratos fueron suscritos para ser consistente con prácticas razonables de mercado, en mayo de 2017. A la fecha de formulación de cuentas, no se puede estimar con fiabilidad el posible pasivo laboral que se podría producir derivado de las circunstancias de la OPA y el cambio de control informado en la nota 27 de hechos posteriores.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

3.11 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 en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de 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.

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.

3.12 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.

3.13 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.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

3.14 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.

3.15 Pagos basados en acciones

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

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

Para que este incentivo tenga efecto, el rendimiento al accionista debe ser superior a un umbral del 10%. Cuando el rendimiento supere dicho umbral, el incentivo se corresponde con el 20% del exceso sobre dicho umbral. Este plan no incluye ningún mecanismo de *"catch-up"* o *"promote equalization"*, es decir, este porcentaje es el único a aplicar para su cálculo.

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

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.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

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 2017 la Sociedad mantiene determinados préstamos cuyos vencimientos se sitúan en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. La Sociedad se cubre de las subidas del tipo de interés a través de derivados de cobertura (Nota 15).

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 a 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 2017 y 31 de diciembre de 2016 se muestra en la Nota 7.

5. Inmovilizado intangible

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en “Inmovilizado intangible” es el siguiente:

	Miles de euros	
	<u>Aplicaciones informáticas</u>	<u>Total</u>
Saldo a 31.12.2016	235	235
Coste	235	235
Amortización acumulada	-	-
Valor contable	235	235
Altas	1.139	1.139
Dotación para la amortización	(61)	(61)
Saldo a 31.12.2017	1.313	1.313
Coste	1.374	1.374

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

Amortización acumulada	(61)	(61)
Valor contable	1.313	1.313

a) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado intangible.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2017 ni al 31 de diciembre de 2016.

6. Inversiones inmobiliarias

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

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

	Miles de euros		
	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
Valor contable a 31-12-2015	309.495	433.503	742.998
Adiciones	94.709	97.476	192.185
Dotación para amortización	-	(13.329)	(13.329)
Saldo a 31-12-2016	404.204	517.650	921.854
Coste	404.204	546.289	950.493
Amortización acumulada	-	(28.639)	(28.639)
Valor contable 31-12-2016	404.204	517.650	921.854
Adiciones	64.147	122.526	186.673
Bajas coste	(11.636)	(5.785)	(17.421)
Baja amortización	-	923	923
Dotación para amortización	-	(16.072)	(16.072)
Saldo a 31-12-2017	456.715	619.242	1.075.957
Coste	456.715	663.030	1.119.745
Amortización acumulada	-	(43.788)	(43.788)
Valor contable 31-12-2017	456.715	619.242	1.075.957

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha adquirido cuatro activos por un total de 133,9 millones de euros (sin incluir costes de adquisición): un edificio de oficinas situado en la Calle Miguel Ángel, 23 de Madrid por un importe de 53,4 millones de euros (del que a 31 de diciembre de 2016 se había anticipado 3,5 millones de euros); un edificio de oficinas situado en la Calle Puerto de Somport, 8 de Madrid por un importe de 41,5 millones de euros (a 31 de diciembre de 2016 se había anticipado 4,15 millones de euros); un edificio de oficinas

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

situado en Sant Cugat del Vallés, en Barcelona, por un importe de 19,5 millones de euros, y el 77% de un edificio de oficinas situado en la Calle Sagasta, 27 de Madrid, por un importe de 19,5 millones de euros.

Adicionalmente, se ha firmado la adquisición de dos proyectos llave en mano; un edificio de oficinas en la calle Josefa Valcárcel 40, de Madrid por un coste de 29,7 millones de euros cuya entrega está prevista para 2018, y la Fase 2 de las plataformas logísticas de San Fernando de Henares (Madrid), por un coste de 38 millones de euros con entrega prevista para enero de 2019. De estos dos proyectos se han desembolsado un total de 12 millones de euros durante el ejercicio 2017.

Por otro lado, la Sociedad continúa con el desarrollo de la Fase 1 del proyecto llave en mano de plataformas logísticas en San Fernando de Henares (Madrid) iniciado en 2016, por un coste total de 45 millones de euros del que se han desembolsado a 31 de diciembre de 2017 un total de 29 millones de euros (17 millones de euros a 31 de diciembre de 2016).

Con fecha del 14 de diciembre la Sociedad ha vendido el edificio de oficinas situado en la Calle Fernando el Santo, 15 de Madrid por un importe de 30.000 miles de euros. El activo estaba registrado en la Compañía por un valor neto contable de 16.498 miles de euros.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 asciende 1.563.955 miles de euros (1.458.555 miles de euros incluyendo los anticipos de las dos fases del proyecto de San Fernando y el edificio de Josefa Valcárcel 40 bis). El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 1.283.600 miles de euros (1.148.608 miles de euros incluyendo el anticipo del edificio de San Fernando y dos opciones de compra).

A 31 de diciembre de 2017 se han constituido hipotecas sobre determinados inmuebles, cuyo valor de mercado asciende a 1.383.055 miles de euros (1.024.100 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por la Sociedad. A 31 de diciembre de 2017, el importe nominal de esta financiación asciende a 577.347 miles de euros (452.594 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) (Nota 14).

a) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2017 y 2016 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 2017 ni al 31 de diciembre de 2016.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017
(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.

	Miles de euros	
	2017	2016
Ingresos por arrendamiento	61.766	50.593
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(14.426)	(12.671)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(215)	(302)
	47.125	37.620

Los gastos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias incluyen servicios exteriores (Nota 16) y otros tributos (principalmente IBI).

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Menos de un año	51.941	36.053
Entre uno y cinco años	109.145	78.189
Más de cinco años	42.560	7.960
	203.646	122.202

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

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.

7. Análisis de instrumentos financieros

7.1 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”, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo (Nota 8), es el siguiente:

Miles de euros					
Activos financieros a largo plazo					
Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros	
31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)					
-	-	-	-	63.730	38.688
-	-	-	-	63.730	38.688
Activos financieros a corto plazo					
Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros	
31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)					
-	-	-	-	13.838	25.353
-	-	-	-	13.838	25.353
Total activos financieros					
-	-	-	-	77.568	64.041

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en miles de euros)

Miles de euros						
Pasivos financieros a largo plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Créditos Derivados Otros	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	554.917	442.568	-	-	16.971	17.904
	554.917	442.568	-	-	16.971	17.904
Pasivos financieros a corto plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Créditos Derivados Otros	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	13.771	2.847	-	-	9.502	11.065
	13.771	2.847	-	-	9.502	11.065
Total pasivos financieros	568.688	445.415	-	-	26.473	28.969

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en miles de euros)**

7.2 Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2017:

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Otras inversiones financieras:							
- Créditos a empresas del grupo	3.540	12.000	2.000	25.000	500	3.476	46.516
- Créditos a terceros	-	-	-	-	-	9.728	9.728
- Derivados	-	-	-	232	-	-	232
- Fianzas constituidas a largo plazo	-	2.265	2.284	2.206	1.119	2.920	10.794
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	7.377	-	-	-	-	-	7.377
- Inversiones en empresas del grupo	2.599	-	-	-	-	-	2.599
- Créditos a terceros	130	-	-	-	-	-	130
- Otros activos financieros	192	-	-	-	-	-	192
	13.838	14.265	4.284	27.438	1.619	16.124	77.568

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

	Pasivos financieros						Total
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	
Deudas:							
-Derivados	-	-	-	95	2.584	4.022	6.701
- Fianzas recibidas a largo plazo	-	2.143	2.160	2.087	1.059	2.762	10.211
-Deudas con entidades de crédito	13.771	10.578	38.708	79.644	208.741	217.246	568.688
Acreedores comerciales:							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	9.502	-	-	-	-	-	9.502
	23.273	12.721	40.868	81.826	212.384	224.030	595.102

A 31 de diciembre de 2016:

	Miles de euros						Total
	Activos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	
Otras inversiones financieras:							
- Créditos a empresas del grupo	-	-	-	2.000	25.000	-	27.000
- Créditos a terceros	-	-	-	-	-	4.626	4.626
- Derivados	-	-	-	-	47	-	47
- Fianzas constituidas a largo plazo	-	2.351	1.336	1.225	1.090	1.013	7.015
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	6.783	-	-	-	-	-	6.783
- Inversiones en empresas del grupo	18.401	-	-	-	-	-	18.401
- Créditos a terceros	130	-	-	-	-	-	130
- Otros activos financieros	39	-	-	-	-	-	39
	25.353	2.351	1.336	3.225	26.137	5.639	64.041

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en miles de euros)

	Pasivos financieros						Total
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	
Deudas:							
-Derivados	-	-	-	-	266	9.217	9.483
- Fianzas recibidas a largo plazo	-	2.833	1.610	1.476	1.314	1.188	8.421
-Deudas con entidades de crédito	2.847	13.243	10.304	37.580	78.572	302.869	445.415
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	11.065	-	-	-	-	-	11.065
	13.912	16.076	11.914	39.056	80.152	313.274	474.384

8. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

A 31 de diciembre de 2017, el detalle de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo es el siguiente:

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Axiare Investments, S.L.U.	Calle José Ortega y Gasset, 29 - 28006 Madrid	Actividad inmobiliaria	100	-	100	-
Axiare Properties, S.L.U.	Calle José Ortega y Gasset, 29 - 28006 Madrid	Actividad inmobiliaria	100	-	100	-
Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Calle José Ortega y Gasset, 29 - 28006 Madrid	Propiedad industrial Actividad inmobiliaria	100	-	100	-
Venusaur, S.L.U.	Carrer Roselló 258, 1ª pl. - 08037 Barcelona	Actividad inmobiliaria	100	-	100	-
Chameleon (Cedro) S.L.U	Carrer Roselló 258, 1ª pl. - 08037 Barcelona	Actividad inmobiliaria	100	-	100	-

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en miles de euros)

La sociedad del grupo Axiare Investments, S.L.U. (antigua Acotango Spain, S.L.) cambió su denominación social a la actual con fecha 24 de octubre de 2016.

A 31 de diciembre de 2016, el detalle de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo es el siguiente:

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Axiare Investments, S.L.U.	Calle José Ortega y Gasset, 29 - 28006 Madrid	Actividad inmobiliaria	100	-	100	-
Axiare Properties, S.L.U.	Calle José Ortega y Gasset, 29 - 28006 Madrid	Actividad inmobiliaria	100	-	100	-
Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Calle José Ortega y Gasset, 29 - 28006 Madrid	Propiedad industrial Actividad inmobiliaria	100	-	100	-
Venusaur, S.L.U.	Carrer Roselló 258, 1ª pl. - 08037 Barcelona	Actividad inmobiliaria	100	-	100	-

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2017 los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como sigue:

Sociedad	Patrimonio neto				Resultado explotación	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
	Capital y Prima de emisión	Reservas	Otras partidas					
Axiare Investments, S.L.U.	4.051	-	(15)		(14)	(26)	4.054	-
Axiare Properties, S.L.U.	3	-	-		-	-	3	-
Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.	3	-	147		(1)	(1)	150	-
Venusaur, S.L.U.	57.198	5.040	(13.500)		16.318	13.923	64.799	13.500
Chameleon (Cedro) S.L	4.503	105	(1.099)		1.503	1.221	15.034	1.099

Otras partidas se corresponde, principalmente, con los dividendos a cuenta repartidos en el ejercicio. El 31 de enero de 2017, la Sociedad adquirió la sociedad Chameleon (Cedro) S.L., propietaria del edificio Cedro, sito en la calle Anabel Segura. Dicha operación ha sido considerada como una adquisición de activos al no cumplir con la definición de negocio de acuerdo a la normativa contable.

En el ejercicio 2016, la Sociedad aportó un terreno a la sociedad del grupo Axiare Investments, S.L.U., causando éste baja como inversión inmobiliaria (Nota 6).

El 2 de diciembre de 2016, la Sociedad adquirió la sociedad Venusaur, S.L.U., propietaria del inmueble sito en la calle Almagro número 9 de Madrid. Dicha operación ha sido considerada como una adquisición de activos al no cumplir con la definición de negocio de acuerdo a la normativa contable.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

9. Préstamos y partidas a cobrar

	Miles de euros	
	2017	2016
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Préstamos a empresas del Grupo (Nota 22)	42.976	27.000
- Créditos a terceros	9.728	4.626
- Derivados (Nota 15)	231	47
- Otros activos financieros	10.795	7.015
	63.730	38.688
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.138	2.463
- Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 22)	3.540	18.401
- Deudores varios	2.239	4.320
- Créditos a terceros	130	130
- Otros activos financieros	192	39
- Dividendo a cobrar a Grupo	2.599	-
	13.838	25.353
	77.568	64.041

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.

Créditos a terceros a largo plazo recoge, principalmente, los préstamos concedidos a los miembros del Consejo de Administración (Nota 21) que devengan un tipo de interés de mercado.

En Otros activos financieros a largo plazo se 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 2017 habían vencido cuentas a cobrar a clientes y deudores varios por importe de 795 miles de euros (355 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) de los cuales se han provisionado 55 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) según la política de antigüedad de saldos de clientes establecida, y la evaluación de los mismos realizada por la Sociedad. Asimismo, se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias 0 miles de euros (827 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) en concepto de créditos fallidos.

Bajo este epígrafe se ha registrado un importe de 4.367 miles de euros (2.108 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) correspondientes a los incentivos de renta concedidos.

Deudores varios recoge, principalmente, un importe en concepto de provisiones de fondos para las operaciones habituales de la Sociedad con notarías y registros por importe de 2.180 miles de euros (2.295 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestaciones de servicios es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Hasta 3 meses	687	244
Entre 3 y 6 meses	31	94
Más de 6 meses	76	17
	794	355

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

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Saldo inicial	-	(367)
Dotación	(128)	(460)
Reversión	73	-
Aplicación	-	827
Saldo final	(55)	-

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	Miles de euros	
	2017	2016
Tesorería	155.348	123.555
	155.348	123.555

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

11. Capital y prima de emisión

a) Capital

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

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 mediante una oferta de suscripción de acciones de la Sociedad.

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

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

Tras esta operación de ampliación de capital, el capital escriturado se compone de 79.062.486 acciones ordinarias totalmente desembolsadas.

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

	Miles de euros	
	31.12.17	31.12.2016
Capital escriturado	790.625	718.750
	790.625	718.750

A 31 de diciembre de 2017, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Sociedad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Citigroup Global Markets Limited	4,906%	0,011%	4,917%
Inmobiliaria Colonial, S.A.	28,790%	0,000%	28,790%
T. Rowe Price Associates, INC	5,557%	0,000%	5,557%
The Goldman Sachs Group, INC	0,076%	3,168%	3,244%
Sand Grove Capital Management LLP	0,000%	6,738%	6,738%

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones en patrimonio propias

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

	2017		2016	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	1.536.266	18.678	416.928	4.631
Aumentos/ Compras	547.445	8.284	2.797.932	33.694
Disminuciones	(1.540.876)	(20.043)	(1.678.594)	(19.647)
Al cierre del ejercicio	542.835	6.919	1.536.266	18.678

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

La Junta General de Accionistas del 7 de mayo de 2015 acordó la entrada en vigor de un plan de incentivos para directivos consistente en la entrega de acciones o caja a discreción de la Sociedad (Nota 21).

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, y como consecuencia de la OPA de Inmobiliaria Colonial descrita en la Nota 1, fueron suspendidos los contratos de liquidez y recompra de acciones de la Compañía.

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2017 representan el 0,68% del capital social de la Sociedad (2,11% a 31 de diciembre de 2016) y totalizan 542.835 acciones (1.536.266 acciones a 31 de diciembre de 2016). El precio medio de adquisición ha sido de 15,1319 euros por acción (12,3428 euros por acción a 31 de diciembre de 2016).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 por importe de 6.919 miles de euros (18.678 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

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. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad matriz.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

d) Dividendos

La Sociedad, de acuerdo con el régimen fiscal establecido por la Ley de SOCIMI (Nota 23), repartió un dividendo por importe de 10.946 miles de euros a cuenta del resultado del ejercicio 2017. La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 ha sido reflejado en la Nota 13.

12. Reservas

	Miles de euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(34.932)	(30.778)
- Reserva legal	1.911	532
	(33.021)	(30.246)

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias principalmente los gastos relacionados con la emisión de acciones llevada a cabo en 2014 y los gastos correspondientes a las ampliaciones de capital que han tenido lugar en 2015 y en marzo de 2017 (Nota 11).

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.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

13. Resultado del ejercicio

Propuesta de distribución del resultado

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

	Miles de euros
	2017
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias	17.615
<u>Aplicación</u>	
Reserva legal	1.762
Dividendo a cuenta	10.946
Dividendos	4.907
	17.615

Con fecha del 14 de noviembre de 2017, el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2017 de 0,14 euros por acción, según compromiso alcanzado con los accionistas en la presentación de resultados del ejercicio 2016 que tuvo lugar en febrero de 2017. Para este fin se formuló el siguiente estado previsional de tesorería:

	Miles de Euros
Beneficios netos disponibles ejercicio 2017	17.656
Menos, Reserva legal a dotar	(1.766)
Dividendos distribuidos con anterioridad	-
Dividendos distribuibles con cargo al resultado del ejercicio 2017	15.890
Dividendo a cuenta a distribuir	10.946
Liquidez en tesorería	164.437
Deudas a corto plazo	(35.811)
Tesorería neta	128.626

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

La distribución del resultado del ejercicio 2016, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas del 20 de junio de 2017, fue la siguiente:

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

14. Débitos y partidas a pagar

	Miles de euros	
	2017	2016
Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 7):		
- Deudas con entidades de crédito	554.858	442.568
- Derivados (Nota 15)	6.701	9.483
- Otros pasivos financieros	10.211	8.421
- Acreedores por arrendamiento financiero	59	-
	571.829	460.472
Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 7):		
- Deudas con entidades de crédito	13.758	2.847
- Acreedores por arrendamiento financiero	13	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	9.502	11.065
	23.273	13.912
	595.102	474.384

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

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

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

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de 22 préstamos (16 préstamos a 31 de diciembre de 2016) concedidos a la Sociedad. Los vencimientos de estas deudas con entidades de crédito por su importe nominal se presentan a continuación:

Año de vencimiento	2017		2016	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2017	-	-	-	-
2018	-	7.000	7.000	-
2019	-	-	-	-
2020	24.100	-	24.100	-
2021	62.200	-	62.200	-
>2022	477.679	6.368	357.292	2.001
Total	563.979	13.368	450.592	2.001

La Sociedad tiene incluidos en el coste amortizado en balance 9.162 miles de euros (8.005 miles de euros en 2016) por la formalización de los costes de la deuda. A 31 de diciembre de 2017 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 431 miles de euros (826 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). Los gastos financieros devengados en el ejercicio ascienden a 11.708 miles de euros (7.685 miles de euros en 2016) (Nota 18).

Durante el ejercicio la Sociedad ha firmado financiaciones por importe de 136.254 miles de euros (127.882 miles de euros en 2016).

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad y se calculan anualmente al cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad cumple la totalidad de estos ratios, a excepción de los ratios sobre la financiación de los inmuebles que han estado bajo reforma durante el ejercicio, para los cuales las entidades financieras han concedido una exención temporal a su cumplimiento.

Los activos inmobiliarios, terrenos y edificios, que garantizan los préstamos mencionados mediante compromiso hipotecario tienen un valor de mercado de 1.383.055 millones de euros (1.024.100 millones de euros a 31 de diciembre de 2016).

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

El detalle del valor nominal de estos préstamos se muestra en la siguiente tabla:

Activo afecto	Nominal pendiente 31/12/2017	Nominal pendiente 31/12/2016	Vencimiento
Francisca Delgado 11	13.000	13.000	2030
Fernando El Santo 15	-	12.000	2030
Avenida de la Vega 15	27.667	27.913	2029
Cabanillas 1	2.494	2.530	2022
Cabanillas 2	3.698	3.698	2022
Cabanillas 3	2.866	2.909	2022
Azuqueca	9.143	9.143	2022
Guadalix	4.349	4.349	2022
Rivas Vaciamadrid	9.112	9.193	2029
Camarma	19.881	19.881	2022
Manuel de Falla 7	24.000	24.000	2021
Valls	4.954	4.954	2022
Dos Hermanas	5.398	5.446	2029
Diagonal 197	28.839	29.096	2029
Les Gavarres	14.460	14.673	2022
Ribera del Loira 28	24.100	24.100	2020
Cristalia 2 & 3	29.024	29.451	2022
Cristalia 5 & 6	27.500	27.500	2022
Luca de Tena 14	10.475	10.850	2028
Velázquez	53.488	45.688	2022
Tucumán	10.562	10.562	2022
Hotel Rafael Madrid Norte	7.000	7.000	2018
Ramírez Arellano	8.500	7.437	2028
Don Ramón de la Cruz	20.856	21.000	2025
Constantí	11.015	11.015	2022
Avenida de Bruselas 38	14.301	14.400	2025
Alcalá 506	7.335	7.335	2021
Luca de Tena 6	4.469	4.500	2025
Las Mercedes Open Park	23.865	23.865	2021
Josefa Valcárcel 24	7.000	7.000	2021
Viapark	11.500	10.063	2028
Azuqueca 2	4.778	4.778	2022
Alcalá de Henares	3.264	3.265	2022
Sagasta 31-33	26.400	-	2024
Luca de Tena 7	19.000	-	2029
Sant Cugat	14.500	-	2022
Miguel Ángel	32.014	-	2026
Peugeot	24.900	-	2026
Planetocio	11.640	-	2024
	577.347	452.594	

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en miles de euros)**

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, modificada por la Ley 11/2013, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	26	35
Ratio de operaciones pagadas	26	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	27	20
	Importe	Importe
	(miles de euros)	(miles de euros)
Total pagos realizados	200.051	221.378
Total pagos pendientes	2.275	4.436

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en miles de euros)

15. Instrumentos financieros derivados

	Principal Cubierto	Vencimiento	Miles de euros			
			2017			
			No corriente		Corriente	
			Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.000	2022	-	361	-	-
Swap de tipo de interés	38.115	2022	-	1.187	-	-
Swap de tipo de interés	14.900	2022	-	42	-	-
Swap de tipo de interés	20.520	2023	-	67	-	-
Swap de tipo de interés	18.000	2022	-	72	-	-
Swap de tipo de interés	18.650	2022	-	670	-	-
Swap de tipo de interés	42.610	2025	-	945	-	-
Swap de tipo de interés	9.350	2024	-	150	-	-
Swap de tipo de interés	25.000	2028	-	1.399	-	-
Swap de tipo de interés	20.817	2023	-	47	-	-
Swap de tipo de interés	17.000	2021	-	40	-	-
Swap de tipo de interés	39.900	2025	-	1.414	-	-
Swap de tipo de interés	21.763	2022	-	138	-	-
Swap de tipo de interés	18.650	2022	-	114	-	-
Swap de tipo de interés	31.200	2021	178	-	-	-
Swap de tipo de interés	7.000	2021	-	55	-	-
Swap de tipo de interés	24.000	2021	53	-	-	-
			231	6.701		

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

	Principal Cubierto	Vencimiento	Miles de euros			
			2016			
			No corriente		Corriente	
			Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.000	Hasta 2022	-	595	-	-
Swap de tipo de interés	25.410	Hasta 2022	-	1.672	-	-
Swap de tipo de interés	14.900	Hasta 2022	-	106	-	-
Swap de tipo de interés	18.650	Hasta 2022	-	1.003	-	-
Swap de tipo de interés	43.152	Hasta 2028	-	1.557	-	-
Swap de tipo de interés	9.350	Hasta 2024	-	273	-	-
Swap de tipo de interés	30.000	Hasta 2025	-	1.687	-	-
Swap de tipo de interés	20.817	Hasta 2023	-	145	-	-
Swap de tipo de interés	17.000	Hasta 2021	-	97	-	-
Swap de tipo de interés	39.900	Hasta 2025	-	1.767	-	-
Swap de tipo de interés	21.763	Hasta 2022	-	226	-	-
Swap de tipo de interés	18.650	Hasta 2022	-	186	-	-
Swap de tipo de interés	31.200	Hasta 2021	14	-	-	-
Swap de tipo de interés	7.000	Hasta 2021	33	-	-	-
Swap de tipo de interés	24.000	Hasta 2021	-	169	-	-
			47	9.483		

El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

La cobertura de flujos de efectivo mediante swaps de tipo de interés (permuta financiera) permite cambiar deuda a tipo de interés variable por deuda a tipo fijo; donde los flujos de efectivo futuros a cubrir son los pagos futuros por intereses de los préstamos contratados (Nota 14). Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en miles de euros)**

16. 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:

Mercado	2017	
	Porcentaje	Miles de euros
Nacional	100%	61.776
	100%	61.766

Mercado	2016	
	Porcentaje	Miles de euros
Nacional	100%	50.593
	100%	50.593

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Ingresos		
Rentas	53.324	43.434
Refacturación de gastos	8.452	7.159
	61.776	50.593

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	2017	2016
Sueldos, salarios y asimilados	23.367	15.996
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	316	280
	23.683	16.276

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en miles de euros)**

A 31 de diciembre de 2017 no existe indemnizaciones por despido (7 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

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

Categorías	Total	
	2017	2016
Directores	8	8
Titulados superiores	9	8
Administrativos y otros	4	4
	21	20

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 del personal de la Sociedad es la siguiente:

Categorías	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5	3	8
Titulados superiores	7	2	9
Administrativos y otros	-	4	4
	12	9	21

Categorías	2016		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5	3	8
Titulados superiores	5	2	7
Administrativos y otros	-	4	4
	10	9	19

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) ni a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en miles de euros)**

c) Servicios exteriores

El desglose de los servicios exteriores es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	10.099	8.422
Otros servicios exteriores	4.707	2.083
	14.806	10.505

17. 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	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	17.615	-	17.615	101	-	101
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	2.080	-	2.080	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	19.695	-	19.695	101	-	101

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a 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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. Las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 16 miles de euros (359 euros en 2016).

Las diferencias temporarias hacen referencia al límite deducible de los gastos financieros incurridos en el ejercicio.

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 al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	6.671	5.629
H.P. Retenciones y pagos a cuenta	16	359
	6.687	5.988
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(159)	(148)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(61)	(28)
	(220)	(176)

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

18. Resultado financiero

	Miles de euros	
	2017	2016
Ingresos financieros		
- De participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	14.599	15.000
- De valores negociables y otros instrumentos financieros terceros	263	422
	14.862	15.422
Gastos financieros		
- Por deudas con terceros	(11.708)	(7.685)
	(11.708)	(7.685)
	3.154	7.737

A 31 de diciembre de 2017 los ingresos financieros corresponden a los dividendos repartidos por las sociedades del grupo Venusaur, S.L.U. y Chameleon (Cedro) S.L.U (Nota 22)

Los gastos financieros registrados se derivan de la financiación obtenida por la Sociedad (Nota 14).

19. Contingencias

Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha entregado avales por importe de 4.800 miles de euros (2.000 miles de euros en el año 2016).

20. 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.

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

	Miles de euros
	2017
Menos de un año	177
Entre uno y cinco años	355
Más de cinco años	-
	532

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

21. Consejo de Administración y otras retribuciones

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 de la Sociedad, 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

Durante el ejercicio 2017, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 1.307 miles de euros (1.243 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 929 miles de euros (900 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). Éste tiene firmado con la Sociedad un contrato mercantil de alta dirección.

Asimismo, en base al plan de compensación basado en acciones aprobado por la Junta General de Accionistas el 7 de mayo de 2015, el ejecutivo ha devengado para el periodo 2016-2017, 667 mil acciones que han sido totalmente entregadas (472 mil acciones para el periodo 2015-2016).

La Sociedad ha concedido préstamos por importe de 8.622 miles de euros (3.850 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) que a fecha de formulación de estas cuentas están cancelados y no posee fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo.

Equipo Axiare Patrimonio

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

El coste medio de adquisición de las acciones devengadas en el plan 2016-2017 es de 12,28 € la acción. El gasto relacionado con dicho plan ha sido registrado en el epígrafe de gastos de personal de la cuenta de pérdidas y ganancias.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de euros)

22. Otras operaciones con empresas del grupo y partes vinculadas

Las operaciones que se detallan a continuación se realizaron con empresas del grupo y partes vinculadas:

	Miles de euros	
	2017	2016
Transacciones con empresas del grupo		
Venusaur, S.L.U.	13.500	15.000
Chameleon (Cedro), S.L.U.	1.099	-
	14.599	15.000

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el detalle de los saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		
Créditos	42.976	27.000
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo		
Créditos a corto plazo a empresas del grupo	3.540	3.401
Dividendo a cobrar de empresas de grupo	2.599	15.000
	49.115	45.401

El importe reflejado en el epígrafe de créditos a empresas del Grupo a largo plazo corresponde a préstamos participativos concedidos a Axiare Investments (27.000 miles de euros), y a Axiare I+D+i (500 miles de euros), cuyo devengo de intereses va relacionado con el resultado de la Compañía, y otros préstamos concedidos a Venusaur (14.000 miles de euros) y Chameleon (Cedro) (1.476 miles de euros), que devengan un tipo de interés de mercado.

Inversiones en empresas del grupo a corto plazo recogen un importe a cobrar de 2.599 miles de euros en concepto de dividendos, los cuales han sido distribuidos por la sociedades del Grupo Venusaur, S.L.U. y Chameleon (Cedro) (Nota 7).

23. 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.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

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

No es de aplicación.

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

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

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

No se han distribuido con cargo a reservas (Nota 13).

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

Con fecha de junio de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó el reparto del dividendo del ejercicio 2016 y el Consejo de Administración del 14 de noviembre de 2017 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2017.

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

La Sociedad tiene participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs. Esta participación hace referencia a la sociedad del grupo Venusaur, S.L.U., que fue adquirida el 2 de diciembre de 2016 y a la sociedad Chameleon (Cedro) S.L.U adquirida el 31 de enero de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1	F. Delgado	Parcela TN-5B, Sector Único, calle Francisca Delgado, nº 11, Alcobendas (Madrid)	28 de julio 2014
2	Cabanillas	Parcela 2.4, Naves 1,2 y 3, Polígono Industrial P-5, Cabanillas del Campo (Guadalajara)	29 de julio 2014
3	Miralcampo	Nave logística, Avda. de la Construcción, nº 9 y 11, Polígono Industrial Miralcampo, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	30 de julio 2014
4	Dos Hermanas	Parcelas 47 a 50 del Polígono Industrial "La Isla", Dos Hermanas (Sevilla)	30 de julio 2014
5	F. Santo	Calle Fernando el Santo número 15, 28010 Madrid	24 de septiembre 2014
6	Av. Vega	Avda. Arroyo de la Vega, nº 15, Arroyo de la Vega, Alcobendas (Madrid)	24 de septiembre 2014
7	Rivas	Parcelas 18-14 y 19-13, Calle Mariano Benlliure, Rivas-Vaciamadrid (Madrid)	24 de septiembre 2014
8	Planetocio	Avenida Juan Carlos 1 número 46, Collado Villalba (Madrid)	24 de septiembre 2014
9	Valls	Nave logística, Avenida del Polígono, 5. Polígono Industrial de Valls, término municipal de Valls (Tarragona)	9 de octubre de 2014
10	Guadalix	Departamento número 3, finca parte de la U.A.-47, y edificio "B", San Agustín de Guadalix (Madrid)	9 de octubre de 2014
11	Camarma	Nave logística, sector S1-4 "La Raya Industrial", término municipal de Camarma de Esteruelas (Madrid)	9 de octubre de 2014
12	Manuel de Falla	Calle Manuel de Falla número 7, 28036 Madrid	6 de noviembre de 2014
13	Diagonal	Edificio Diagonal. Avenida Diagonal 197, 08018 Barcelona	4 de diciembre de 2014
14	Ribera del Loira	Edificio Ribera del Loira. Calle Ribera del Loira, 28, 28042 Madrid	4 de diciembre de 2014
15	Cristalia 2&3	Edificios 2 y 3 Parque Empresarial Cristalia. Calle Vía de los Poblados s/n (Madrid)	4 de diciembre de 2014
16	Les Gavarres	Edificio Tarragona, finca número dos, subpolígono PP-9, Polígono Industrial Les Gavarres (Tarragona)	4 de diciembre de 2014

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
17	Hotel	Edificio destinado a hotel. Parque Empresarial Omega. Carretera de Alcobendas a Barajas kilómetro 1.100. Alcobendas (Madrid)	20 de febrero de 2015
18	Luca de Tena 14	Calle Juan Ignacio Luca de Tena número 14, 28027 Madrid	30 de marzo de 2015
19	Tucumán	Edificio Tucumán. Glorieta del mar caribe número 1, Madrid	30 de marzo de 2015
20	Cristalia 5&6	Edificios 5 y 6 Parque Empresarial Cristalia. Calle Vía de los Poblados s/n (Madrid)	22 de mayo de 2015
21	Velázquez	Local ubicado en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	22 de mayo de 2015
		Veinte fincas ubicadas en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	15 de junio de 2015
		Local ubicado en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	29 de julio de 2015
		Plazas de garaje ubicadas en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	5 de agosto de 2015
		Plantas 6 y 7 y plazas de garaje ubicadas en el edificio sito en Madrid, calle Padilla número 17, esquina calle Velázquez, 28006 Madrid	22 de diciembre de 2016
22	R. Arellano	Edificio situado en la Calle Ramírez de Arellano 15, de Madrid	21 de julio de 2015
23	Constantí	Parcela Industrial sita en el término de Constantí, ubicada en el Polígono Industrial de Constantí (Tarragona)	30 de julio de 2015
24	Luca de Tena 6	Edificio situado en la Calle Juan Ignacio Luca de Tena 6, 28027 Madrid	23 de septiembre de 2015
25	Alcalá 506	Edificio situado en la Calle Alcalá 506, 28027 Madrid	23 de septiembre de 2015
26	Av. Bruselas	Edificio situado en la Avenida de Bruselas 38, 28108 Alcobendas (Madrid)	23 de septiembre de 2015
27	Las Mercedes	Parque de medianas sito en la Calle Campezo 12, 28022, Madrid	23 de septiembre de 2015

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
28	D. Ramón Cruz	Edificio situado en la Calle Don Ramón de la Cruz número 84, 28006 Madrid	8 de octubre de 2015
29	Josefa Valcárcel 24	Edificio situado en la Calle Josefa Valcárcel número 24, 28027 Madrid	26 de enero de 2016
30	Viapark	Cuatro medianas comerciales situadas en el municipio de Vícar, parajes del Cortijo Blanco, Cerrillo de los Vaqueros y Cerro de los Lobos (Almería)	14 de abril de 2016
31	San Fernando *	Nave industrial en construcción situada el sector SUP I-1, término municipal de San Fernando de Henares (Madrid)	28 de abril de 2016
32	Sagasta	Edificio situado en la Calle Sagasta números 31 y 33, 28004 Madrid	17 de noviembre de 2016
33	Alcalá de Henares	Nave industrial situada en Alcalá de Henares (Madrid)	25 de noviembre de 2016
34	Azuqueca de Henares	Nave industrial situada en Azuqueca de Henares (Guadalajara)	25 de noviembre de 2016
36	Luca de Tena 7	Edificio situado en la Calle Juan Ignacio Luca de Tena 7, 28027 Madrid	23 de diciembre de 2016
37	Miguel Ángel 23	Calle Miguel Ángel 23. 28010, Madrid	16 de enero de 2017
38	Peugeot	Calle Puerto de Somport 8, Las Tablas	20 de enero de 2017
39	San Cugat	Edificio Palausibaris, número 9, Avda. San Cugat del Valles, Barcelona	16 de marzo de 2017
40	Sagasta 27	Varias plantas del edificio situado en la Calle Sagasta 27, 28004, Madrid	04 de abril 2017
41	San Fernando 2*	Nave industrial en construcción situada el sector SUP I-1, término municipal de San Fernando de Henares (Madrid)	28 de junio de 2017
42	Josefa Valcárcel 40 *	Edificio situado en la Calle Josefa Valcárcel número 40, 28027 Madrid	16 de noviembre de 2017

* Estos activos se encuentra en construcción. Se espera que estén finalizado en agosto de 2018, enero de 2019 y octubre de 2018 respectivamente.

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

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.

24. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las Cuentas anuales de la Sociedad ascienden a 345 miles de euros (104 miles de euros en 2016) y por otros servicios de verificación han ascendido a 81 miles de euros (47 miles euros a 31 de diciembre de 2016).

A 31 de diciembre de 2017 los honorarios devengados por otras sociedades de la red PwC han ascendido a 119 miles de euros (164 miles euros a 31 de diciembre de 2016).

25. Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero

La Sociedad durante los ejercicios 2017 y 2016 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

26. 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.

27. Hechos posteriores

Como consecuencia del proceso de OPA mencionado en la Nota 1 y de acuerdo al plan de incentivos aprobado el 7 de mayo de 2015 por la Junta general de Accionistas señalada en la Nota 3.15, en caso de producirse un cambio de control en la sociedad se devengaría un incentivo a entregar al equipo directivo.

En el hecho relevante publicado el 8 de enero de 2018 en la CNMV, se adjunta el informe del Consejo de Administración en relación con la OPA formulada por Colonial donde se establece que:

“8.4. OPINIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

De conformidad con lo previsto en el artículo 24 del Real Decreto 1066/2007, el Consejo de Administración está obligado a formular un informe detallado y motivado sobre todas y cada una de aquellas ofertas públicas de adquisición sobre la Sociedad autorizadas por la CNMV.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de euros)

Sobre la base de las consideraciones y de las opiniones contenidas en el presente informe, así como de la información contenida en el Folleto, el Consejo de Administración, teniendo en cuenta todos los términos y las características de la Oferta y su repercusión en el interés de la Sociedad, valora positivamente el Precio de la Oferta, por lo que su opinión es favorable a la Oferta, aunque considera que la contraprestación ofrecida no agota el valor intrínseco de las acciones de Axiare en el contexto de la OPA y lo considera, por tanto, mejorable.

valora positivamente el Precio de la Oferta, siendo su opinión favorable a la misma, aunque considera que la contraprestación ofrecida no agota el valor intrínseco de las acciones de Axiare en el contexto de la OPA y lo considera, por tanto, mejorable.

[...]

9. INTENCIÓN DE ACEPTAR O NO LA OFERTA EN RELACIÓN CON LAS ACCIONES PROPIAS QUE AXIARE MANTIENE EN AUTOCARTERA

Respecto de las acciones que la Sociedad mantiene en autocartera, que, a la fecha de este informe, ascienden a 542.835 acciones representativas del 0,687% de su capital social, el Consejo de Administración manifiesta su intención de aceptar la Oferta en línea con la opinión expresada por el Consejo de Administración.”

Con fecha 2 de febrero de 2018, Inmobiliaria Colonial ha comunicado que, tras la liquidación de la Oferta Pública de Adquisición, su participación alcanzará el 86,86%. Por tanto se devenga dicho plan por un importe de 36 millones de euros, en 2018.

AXIARE PATRIMONIO 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

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
Rodex Asset Management, S.L.	Administrador Único	100,00
Agrodesarrollos Integrados, S. L.	Administrador Único	100,00
Inmodesarrollos Integrados, S.L.	Representante persona física del Administrador Único	100,00
Puerto Feliz, S.A.	Representante persona física del Administrador Único	78,88
Heracles Proyectos y Promociones Inmobiliarias, S.A.	Administrador Único	100,00

Luis María Arredondo Malo

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
Nieve de Andalucía, S.A.	Presidente	80,69
Castellar Ingenieros, S.L.	Apoderado	99,99
Olivarera del Condado	Consejero	18,01
Aljaral, S.A.	Presidente	100,00

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

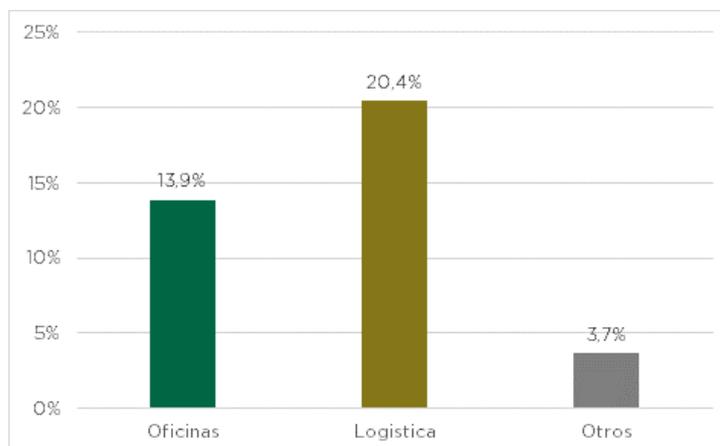
La Sociedad, desde su salida al mercado bursátil en 2014, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios, que han supuesto un resultado positivo por importe de 220.092 miles de euros en 2017 y 148.626 miles de euros en 2016 a nivel consolidado.

La cifra de “Importe neto de la cifra de negocios” derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos, ha ascendido a 69.670 miles de euros (51.011 miles de euros en 2016).

El EBITDA de 2017 asciende a 24.901 miles de euros frente al EBITDA de 2016 que alcanzaba 19.850 miles de euros. (EBITDA: Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones, revalorizaciones y amortizaciones).

El valor de mercado de los activos de la compañía a 31 de diciembre de 2017, asciende a 1.797 millones de euros, lo que implica un incremento del 37,7% sobre el precio de compra y del 13,9% sobre la cartera like-for-like¹ a 31 de diciembre 2016.

El gráfico siguiente desglosa por segmento el incremento en la valoración sobre la cartera like-for-like¹ de 12 meses:



¹ Comparando los mismos activos de la cartera a 31 de diciembre de 2017.

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

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

- Gestión activa: parte del potencial de crecimiento de la cartera es consecuencia de la gestión activa de los activos. La actividad de arrendamiento junto con revisiones de renta y renovaciones de contratos de alquiler durante el periodo ha cubierto 194 miles de m², asegurando una renta anual de 18 millones de euros.
- Activos en remodelación: La valoración de los activos en remodelación aumentó un 18,4% en 2017.
- Crecimiento en cifra de negocio: desde el comienzo del ejercicio, la cifra de negocio derivada del arrendamiento de activos inmobiliarios ha crecido un 36,6% respecto al ejercicio anterior. La calidad de nuestra cartera ha seguido beneficiándose del cambio de tendencia de los arrendatarios hacia activos inmobiliarios de clase A.
- Apetito inversor: los yields en el periodo se han visto reducidos debido al incremento de la demanda de activos en nuestro mercado.

Las tablas que aparecen a continuación muestran el desglose del valor de mercado de nuestra cartera a 31 de diciembre de 2017 determinado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (RICS):

	GAV 31/12/2017	Acquisition Price	Weighting %	12 months LfL 2017	12 months LfL 2016	Var. %
Offices	1.324,550	992,837	73,7%	1.076,800	945,700	13,9%
Madrid	1.230,550	920,337	68,5%	1.002,800	878,700	14,1%
CBD	537,030	398,772	29,9%	442,280	374,500	18,1%
BD	693,520	521,565	38,6%	560,520	504,200	11,2%
Barcelona	94,000	72,500	5,2%	74,000	67,000	10,4%
Logistics	328,055	201,270	18,3%	277,655	230,600	20,4%
Madrid	274,355	173,850	15,3%	223,955	184,600	21,3%
Barcelona	31,500	18,000	1,8%	31,500	29,500	6,8%
Other	22,200	9,420	1,2%	22,200	16,500	34,5%
Others	144,350	110,500	8,0%	144,350	139,200	3,7%
Total	1.796,955	1.304,607	100,0%	1.498,805	1.315,500	13,9%

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

3. INFORMACIÓN EPRA

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

Indicadores EPRA	(Miles de €)	
	2017	2016
Resultado EPRA ajustado	30.210	24.036
Resultado EPRA ajustado por Acción	0,40	0,34
Resultado EPRA	9.883	19.272
Resultado EPRA por Acción	0,13	0,27
EPRA NAV	1.244.667	967.817
EPRA NAV por acción	15,9	13,8
EPRA NNNAV	1.234.950	956.417
EPRA NNNAV por acción	15,7	13,6
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	3,9%	4,1%
EPRA "Topped-up" NIY	4,1%	4,4%
EPRA tasa de disponibilidad	10,5%	14,1%

EPRA Ingresos e Ingresos EPRA por acción (Miles de €)

	2017	2016
Resultado del ejercicio bajo IFRS	218.238	148.626
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(208.355)	(129.354)
Resultado EPRA	9.883	19.272
Resultado EPRA por acción	0,13	0,27
Ajustes específicos compañía:		
Ajustes específicos compañía	20.327	4.764
Ingresos ajustados	30.210	24.036
Ingresos por acción ajustados	0,40	0,34

Nº medio acciones (excluyendo acciones propias)

76.421.733

56.109.538

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

EPRA Net Asset Value (NAV)	(Miles de €)	
	31/12/2017	31/12/2016
NAV según estados financieros (*)	1.245.370	965.838
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV Diluido	1.245.370	965.838
Excluir:	-	-
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	6.825	9.436
(v.a) Impuestos diferidos	(7.528)	(7.457)
EPRA NAV	1.244.667	967.817
EPRA NAV por acción (en euros)	15,9	13,8

(*) Incluye contratos llave en mano

Triple NAV (NNNAV)	(Miles de €)	
	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NAV	1.244.667	967.817
Incluir:		
(i) Valor razonable instrumentos financieros	(6.825)	(9.436)
(ii) Valor razonable deuda	(10.420)	(9.421)
(iii) Impuestos diferidos	7.528	7.457
EPRA NNNAV	1.234.950	956.417
EPRA NNNAV por acción	15,7	13,6

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

EPRA YIELDS		(Miles de €)			
	Oficinas	Logístico	Otros	Total	
Inversiones inmobiliarias	1.324.550	328.055	144.350	1.796.955	
Menos activos bajo remodelación	(204.830)	(116.400)	-	(321.230)	
Inversiones inmobiliarias completadas	1.119.720	211.655	144.350	1.475.725	
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	17.356	2.937	2.237	22.530	
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)	1.137.076	214.936	146.587	1.498.599	
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	42.719	11.568	8.783	63.070	
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(3.245)	(696)	(753)	(4.694)	
Renta neta anual (A)	39.474	10.872	8.030	58.376	
Bonificaciones o carencias	1.850	498	109	2.457	
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (c)	41.324	11.370	8.139	60.833	
EPRA NIY (A/B)	3,5%	5,1%	5,5%	3,9%	
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	3,6%	5,3%	5,6%	4,1%	

VACANCY RATE		(Miles de €)			
	Oficinas	Logístico	Otros	Total	
ERV Espacios disponibles	7.096	913	214	8.223	
Total ERV	53.909	13.566	10.790	78.265	
EPRA Vacancy rate	13,2%	6,7%	2,0%	10,5%	

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN



El gráfico adjunto muestra la evolución de la cotización de la acción durante 2017, partiendo de una cotización de 13,65 €/acción el primer día del ejercicio y llegando a un valor de 18,42 €/acción el 31 de diciembre de 2017.

5. ACCIONES PROPIAS

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

	2017		2016	
	Número acciones propias	Miles de euros	Número acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	1.536.266	18.678	416.928	4.631
Aumentos/compras	547.445	8.284	2.797.932	33.693
Disminuciones	(1.540.876)	(20.043)	(1.678.594)	(19.646)
Al cierre del ejercicio	542.835	6.919	1.536.266	18.678

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2017 representan el 0,68% del capital social de la Sociedad (2,11% a 31 de diciembre de 2016) y totalizan 542.835 acciones (1.536.266 acciones a 31 de diciembre de 2016). El coste medio de las acciones propias ha sido de 12,746 euros por acción (12,158 euros por acción a 31 de diciembre de 2016).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 por importe de 6.919 miles de euros (18.678 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

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

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

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

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

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

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.

El dividendo a distribuir por el Grupo Axiare es sobre el resultado Spanish Gaap del ejercicio. La siguiente tabla recoge una conciliación entre el resultado IFRS y el resultado Spanish Gaap, que sirve de base para el reparto del dividendo:

Reconciliación Spanish GAAP vs IFRS	(Miles de €)	
	2017	2016
Resultado del ejercicio bajo Spanish GAAP	17.615	13.792
Ajustes:		
(i) Consolidación	(23.784)	(7.849)
(ii) Amortización inversiones inmobiliarias	16.072	13.329
(iii) Revalorización inversiones inmobiliarias	208.335	129.354
Resultado del ejercicio bajo IFRS	218.238	148.626

La tabla de abajo recoge el cálculo del dividendo de acuerdo a la norma SOCIMI:

PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADO		(Miles de €)
		2017
Resultado del ejercicio		
Beneficio		17.615
Distribución		
Reserva legal	10% Beneficio	1.762
Dividendo a cuenta	62% Beneficio distribuible	10.946
Dividendo	38% Beneficio distribuible	4.907

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

7. GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

La Nota 3 de la memoria de cuentas anuales recoge la gestión del riesgo del Grupo.

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO 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, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2017	2016
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	26	35
Ratio de operaciones pagadas	26	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	27	20
	Importe	Importe
	(miles de euros)	(miles de euros)
Total pagos realizados	222.448	221.378
Total pagos pendientes	3.880	4.436

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

9. EL EQUIPO

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

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

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

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

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

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

El 13 de noviembre de 2017, la sociedad Inmobiliaria Colonial, SOCIMI S.A. presentó a la CNMV el Anuncio Previo de la Oferta previsto en el artículo 16 del Real Decreto de OPAS y el 24 de noviembre de 2017, Colonial presento a la CNMV la solicitud de autorización de la Oferta en los términos previstos en el artículo 17 del Real Decreto de OPAS que fue admitida el 7 de diciembre de 2017.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizó con fecha 28 de diciembre de 2017 la oferta pública de adquisición de acciones de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI S.A. sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI S.A. a un precio de 18,36 euros la acción.

La Oferta se regirá por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores y demás legislación aplicable

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

Como consecuencia del proceso de OPA mencionado anteriormente y de acuerdo con el plan de incentivos aprobado el 7 de mayo de 2015 por la Junta general de Accionistas señalada en la Nota 3.15, en caso de producirse un cambio de control en la sociedad se devengaría un incentivo a entregar al equipo directivo.

En el hecho relevante publicado el 8 de enero de 2018 en la CNMV, se adjunta el informe del Consejo de Administración en relación con la OPA formulada por Colonial donde se establece que:

“8.4. OPINIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

De conformidad con lo previsto en el artículo 24 del Real Decreto 1066/2007, el Consejo de Administración está obligado a formular un informe detallado y motivado sobre todas y cada una de aquellas ofertas públicas de adquisición sobre la Sociedad autorizadas por la CNMV.

Sobre la base de las consideraciones y de las opiniones contenidas en el presente informe, así como de la información contenida en el Folleto, el Consejo de Administración, teniendo en cuenta todos los términos y las características de la Oferta y su repercusión en el interés de la Sociedad, valora positivamente el Precio de la Oferta, por lo que su opinión es favorable a la Oferta, aunque considera que la contraprestación ofrecida no agota el valor intrínseco de las acciones de Axiare en el contexto de la OPA y lo considera, por tanto, mejorable.

valora positivamente el Precio de la Oferta, siendo su opinión favorable a la misma, aunque considera que la contraprestación ofrecida no agota el valor intrínseco de las acciones de Axiare en el contexto de la OPA y lo considera, por tanto, mejorable.

[...]

10. INTENCIÓN DE ACEPTAR O NO LA OFERTA EN RELACIÓN CON LAS ACCIONES PROPIAS QUE AXIARE MANTIENE EN AUTOCARTERA

Respecto de las acciones que la Sociedad mantiene en autocartera, que, a la fecha de este informe, ascienden a 542.835 acciones representativas del 0,687% de su capital social, el Consejo de Administración manifiesta su intención de aceptar la Oferta en línea con la opinión expresada por el Consejo de Administración.”

Con fecha 2 de febrero de 2018, Inmobiliaria Colonial ha comunicado que, tras la liquidación de la Oferta Pública de Adquisición, su participación alcanzará el 86,86%. Por tanto se devenga dicho plan por un importe de 36 millones de euros, en 2018.

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

El Grupo Axiare Patrimonio tiene capacidad inversora asociada a la tesorería y a la capacidad de financiación de los activos pendientes de financiar. El grupo va a seguir durante el 2018 con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios comerciales en España.



AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

Asimismo, el Grupo va a continuar con la gestión activa centrada en la mejora de aquellos contratos con vencimiento situado en 2018, así como la mejora de la ocupación.

El Grupo tiene varios activos bajo remodelación cuya finalización se espera para el ejercicio 2018.

No obstante lo anterior, la evolución previsible del Grupo Axiare Patrimonio está estrechamente ligado condicionada al proceso de OPA comentado en el apartado anterior.

ANEXO: Informe Anual de Gobierno Corporativo

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2017
--	------------

C.I.F.	A86971249
---------------	-----------

DENOMINACIÓN SOCIAL

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

JOSÉ ORTEGA Y GASSET, 29, 5ª PLANTA - 28006 MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
31/12/2017	790.624.860,00	79.062.486	79.062.486

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	22.762.089	0	28,79%
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	3.878.528	8.444	4,92%
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	4.393.224	0	5,56%
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	60.455	2.504.699	3,24%
SAND GROVE CAPITAL MANAGEMENT LLP	0	5.327.230	6,74%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	8.444
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	2.504.699
SAND GROVE CAPITAL MANAGEMENT LLP	SAND GROVE CAPITAL MANAGEMENT LLP	5.327.230

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	12/11/2017	Se ha superado el 25% del capital Social
SAND GROVE CAPITAL MANAGEMENT LLP	15/12/2017	Se ha superado el 5% del capital Social
DON DAVID EINHORN	04/04/2017	Se ha descendido el 5% del capital Social
PELHAM CAPITAL LTD	14/11/2017	Se ha superado el 5% del capital Social
DON DAVID EINHORN	20/07/2017	Se ha descendido el 3% del capital Social
GIC PRIVATE LIMITED	13/11/2017	Se ha descendido el 3% del capital Social
J.P. MORGAN SECURITIES PLC	07/06/2017	Se ha descendido el 5% del capital Social
DEUTSCHE BANK AG	13/11/2017	Se ha descendido el 5% del capital Social

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
AMBER GLOBAL OPPORTUNITIES MASTER FUND LTD.	13/11/2017	Se ha superado el 1% del capital Social (sólo paraísos fiscales)
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	20/07/2017	Se ha descendido el 5% del capital Social
GRUSS CAPITAL MANAGEMENT LLP	16/11/2017	Se ha descendido el 2% del capital Social (sólo paraísos fiscales)
WELLINGTON MANAGEMENT GROUP LLP	07/12/2017	Se ha descendido el 3% del capital Social
GAM INTERNATIONAL MANAGEMENT LIMITED	22/02/2017	Se ha descendido el 3% del capital Social
GAM INTERNATIONAL MANAGEMENT LIMITED	15/02/2017	Se ha descendido el 5% del capital Social
BANK OF AMERICA CORPORATION	14/11/2017	Se ha superado el 5% del capital Social
BANK OF AMERICA CORPORATION	16/11/2017	Se ha descendido el 3% del capital Social
BANK OF AMERICA CORPORATION	15/11/2017	Se ha descendido el 5% del capital Social
LANDSDOWNE PARTNERS INTERNATIONAL LIMITED	05/05/2017	Se ha descendido el 2% del capital Social (sólo paraísos fiscales)
LANDSDOWNE PARTNERS INTERNATIONAL LIMITED	20/07/2017	Se ha descendido el 1% del capital Social (sólo paraísos fiscales)

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	1.406.653	17.388	1,80%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	RODEX ASSET MANAGEMENT, S.L.	17.388

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	1,80%
---	-------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí

No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí

No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No existen acciones concertadas entre los accionistas de la Sociedad.

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí

No

Observaciones

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocarera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
542.835	0	0,68%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas
--

En el ejercicio 2017 se han entregado un total de 1.198.579 acciones de la autocarera de la Sociedad como consecuencia del devengo del plan de incentivos.

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General Ordinaria en su reunión celebrada el 20 de junio de 2017 aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por parte de la Sociedad, o sociedades de su grupo, revocando las autorizaciones anteriores.

A.9.bis Capital flotante estimado:

Capital Flotante estimado	%
	50,75

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí

No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí

No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí

No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí

No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí

No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

El régimen estatutario de adopción de acuerdos se remite a la LSC.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
12/05/2016	0,01%	47,94%	0,00%	2,58%	50,53%
20/06/2017	17,85%	43,30%	0,00%	2,77%	63,92%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No **B.6 Apartado derogado.**

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La página web de la sociedad es www.axiare.es

Para acceder a la información sobre gobierno corporativo y juntas generales debe pincharse en la pestaña "Área de Inversores" y posteriormente en la pestaña de "Gobierno Corporativo" o "Junta General de Accionistas".

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD**C.1 Consejo de administración**

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	7
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERORIA		Ejecutivo	CONSEJERO DELEGADO	05/06/2014	20/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS MARIA ARREDONDO MALO		Independiente	PRESIDENTE	05/06/2014	20/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FERNANDO BAUTISTA SAGÜES		Independiente	CONSEJERO	05/06/2014	20/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON DAVID JIMENEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ		Independiente	CONSEJERO	05/06/2014	20/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CATO HENNING STONEX		Independiente	CONSEJERO	20/06/2017	20/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	5
-----------------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	20,00%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON LUIS MARIA ARREDONDO MALO

Perfil:

Es Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Medalla al Mérito Profesional del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos y Master en Alta Dirección de Empresas por la Escuela de Negocios IESE (Universidad de Navarra). Desde 1969 hasta 2017, D. Luis María Arredondo Malo ha desempeñado los siguientes cargos: Director General de la Constructora S.A.C.R.A, perteneciente al Grupo C.F.E. de Bélgica, Constructor y Concesionario de Autopistas, esta actividad la desarrolla hasta 1978. Director General de la Corporación Inmobiliaria Hispamer, Grupo Santander, en el período 1980-1988, esta sociedad desarrolla edificios de oficinas emblemáticos, en Madrid y Barcelona. Consejero Delegado de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. en el período 1988-1994, sociedad igualmente promotora y patrimonialista de edificios de oficinas singulares en Madrid. Consejero delegado y posteriormente Presidente de Inmobiliaria Urbis, en el período 1994-2006. Inmobiliaria Urbis ha sido una de las grandes promotoras y empresas patrimonialistas cotizadas en la bolsa de Madrid. Presidente de Santander Global Property, (Grupo Santander), en el período 2.006-2013. Esta sociedad desarrollaba grandes proyectos en México D.F. Monterrey, Miami y Madrid. Actualmente es Ingeniero Consultor y ejerce libremente la profesión.

Nombre o denominación del consejero:

DON FERNANDO BAUTISTA SAGÜES

Perfil:

Es licenciado en Derecho por la Universidad de Deusto, diplomado en Ciencias Económicas y Empresariales por ICADE, y miembro del Colegio de Abogados de Madrid desde 1981. D. Fernando Bautista Sagüés se convirtió en Socio del despacho de abogados J&A Garrigues en 1989 y, tras su fusión con Arthur Andersen, pasó a ser Socio de Arthur Andersen Worldwide en 1996. Dos años más tarde, en 1998, D. Fernando Bautista Sagüés fue nombrado Socio de Freshfields. Actualmente asesora como abogado independiente en asuntos de derecho mercantil y financiero, es Consejero de Abante Asesores. S.A. y es secretario de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa de Iberdrola, S.A.

Nombre o denominación del consejero:

DON DAVID JIMENEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ

Perfil:

Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF. D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz trabajó en Goldman Sachs International entre 1995 y 2006, como responsable del sector industrial europeo, y del equipo de banca de inversión en España y Portugal. Fue presidente de Merrill Lynch Capital Markets España, S.A., Sociedad de Valores, entre 2006 y 2009, siendo Miembro del Comité de Operaciones de Banca de Inversión para EMEA (Europa, Oriente Medio y África). Desde 2010, ha ocupado cargos de la máxima responsabilidad en BK Partners, compañía dedicada a la inversión directa

en activos en México, y en World Duty Free SpA, compañía líder del comercio minorista aeroportuario. Fue Consejero independiente de Atento Inversiones y Teleservicios, y actualmente lo es también de Gawa Capital Microfinanzas. En la actualidad, D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz es Director General de Reestructuración y Estrategia de Abengoa.

Nombre o denominación del consejero:

DON CATO HENNING STONEX

Perfil:

Estudió en la London School of Economics and Political Science, donde además destacó ocupando cargos como Governor, Member of the Endowment Investments Committee, Emeritus Governor y Member of LSE IDEAS. Comenzó su carrera profesional en Londres, donde realizó unas prácticas en Morgan, Grenfell & Co siendo después nombrado como Asistente del Director para el departamento “European Bond Trading”. Más tarde, y durante unos siete años, trabajó en J. Rothschild Administration, como Fund Manager. En 1996, fundó como uno de los socios fundadores, la sociedad Taube Hodson Stonex (THS), sita en Londres. THS se fusionó en 2016 con la sociedad Global Asset Management (GAM). El Sr. Stonex, acaba de constituir la sociedad Partners Investments Company LLP, en Londres a la que se dedica principalmente.

Número total de consejeros independientes	4
% total del consejo	80,00%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

NO

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

Si bien es cierto que no hay presencia de mujeres en el Consejo de Administración, es voluntad del Consejo de Administración equilibrar esta situación. A tal efecto, se hacen las valoraciones internas oportunas, no habiendo alcanzado hasta el momento el éxito esperado.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

Como se ha indicado en el apartado anterior, la Sociedad realiza las valoraciones internas pertinentes sobre la incorporación de mujeres al Consejo de Administración.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

La Sociedad tiene establecida una política de selección de consejeros que parte de un análisis de necesidades de la Sociedad. Los candidatos a consejero serán personas de reconocido prestigio, solvencia, competencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con la función. Además, deberán ser profesionales íntegros cuya conducta y trayectoria profesional estén alineadas con la misión, visión y valores de la Sociedad. El Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de Consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna. Igualmente, se asegurará de que los candidatos a Consejero no Ejecutivo tengan suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

La Sociedad tiene establecida una política de selección de consejeros que parte de un análisis de necesidades de la Sociedad. Los candidatos a consejero serán personas de reconocido prestigio, solvencia, competencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con la función. Además, deberán ser profesionales íntegros cuya conducta y trayectoria profesional estén alineadas con la misión, visión y valores de la Sociedad. El Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de Consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna. Igualmente, se asegurará de que los candidatos a Consejero no Ejecutivo tengan suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

Durante el ejercicio 2017 no ha habido ningún consejero representante de accionistas con participaciones significativas.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA

Breve descripción:

Todas y cada una de las facultades que tiene atribuidas el Consejo de Administración que sean delegables conforme a lo establecido en la ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	Venusaur, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único	SI
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	Axiare Investments, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único	SI
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	Axiare Properties, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único	SI
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único	SI
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	Chamleleon (Cedro), S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único	SI

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí

No

Explicación de las reglas

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	11.911
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

No

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

La política de selección de candidatos a consejero establece que la selección de candidatos a Consejero de la Sociedad seguirá los siguientes principios:

1.- Se buscará que el Consejo de Administración tenga una composición equilibrada, con una amplia mayoría de Consejeros no Ejecutivos y una adecuada proporción entre Consejeros Dominicales e Independientes.

2.- El Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de Consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna. Igualmente, se asegurará de que los candidatos a Consejero no Ejecutivo tengan suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

3.- Asimismo, en el proceso de selección de candidatos a Consejero se partirá de un análisis previo de las necesidades de la Sociedad y de su Grupo. Dicho análisis será llevado a cabo por el Consejo de Administración de la Sociedad, con el asesoramiento y preceptivo informe justificativo previo del Comité de Nombramientos y Remuneraciones.

4.- Dicho informe justificativo del Comité de Nombramientos y Remuneraciones se publicará al convocar la Junta General de Accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada Consejero.

5.- El Comité de Nombramientos y Remuneraciones verificará anualmente el cumplimiento de la Política de Selección de Consejeros y se informará de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

El Consejo de Administración deberá realizar una autoevaluación anual de su funcionamiento y del de sus Comisiones y Comités, valorando especialmente la diversidad en la composición y competencias del Consejo de Administración, así como el desempeño del Presidente del Consejo de Administración, del primer Ejecutivo de la Sociedad y de los distintos

Consejeros, prestando especial atención a los responsables de las distintas Comisiones y Comités del Consejo, y adoptará las medidas oportunas para su mejora.

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

No se han producido cambios en la organización interna del consejo debido a su evaluación.

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

El Consejo de Administración deberá realizar una autoevaluación anual de su funcionamiento y del de sus Comisiones y Comités, valorando especialmente la diversidad en la composición y competencias del Consejo de Administración, así como el desempeño del Presidente del Consejo de Administración, del primer Ejecutivo de la Sociedad y de los distintos Consejeros, prestando especial atención a los responsables de las distintas Comisiones y Comités del Consejo, y adoptará las medidas oportunas para su mejora.

El resultado de la evaluación se consignará en el acta de la sesión o se incorporará a ésta como anexo.

Para la realización de la evaluación de las distintas Comisiones y Comités se partirá del informe que éstas eleven al Consejo de Administración, y para la de este último, del que elabore el Comité de Nombramientos y Remuneraciones.

Cada tres años, el Consejo de Administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por el Comité de Nombramientos y Remuneraciones.

Las relaciones de negocio que el consultor (o cualquier sociedad de su grupo) mantenga con la Sociedad (o con cualquier sociedad del grupo de la Sociedad) deberán ser desglosadas en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el citado Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No existen.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

El artículo 12 del Reglamento del Consejo de Administración regula el cese y separación de los Consejeros:

1. Los consejeros deberán presentar su renuncia al cargo y formalizar su dimisión cuando incurran de forma sobrenvenida en cualquiera de los supuestos de incompatibilidad o prohibición para el desempeño del cargo de consejero previstos en la Ley, así como en los siguientes supuestos:

a) Si se trata de consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita íntegramente la participación que tenía en la Sociedad o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

b) Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios (2/3) de sus miembros, por haber infringido sus obligaciones como consejero, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, o cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo el crédito y reputación de la Sociedad.

2. En el caso de que una persona física representante de una persona jurídica consejero incurriera en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición para el desempeño del cargo de consejero previstos en la Ley, aquélla deberá ser sustituida de inmediato por la persona jurídica consejero.

3. El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatuario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa

cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo, incumplido alguna recomendación aplicable en materia de gobierno corporativo o incurrido en algunas de las circunstancias que impiden su nombramiento como consejero independiente. No obstante lo anterior, también podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en el apartado 3 del artículo 9 anterior.

4. Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero haya hecho constar sendas reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en su dimisión se hará constar expresamente esta circunstancia. Esta previsión alcanza también al secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

5. Sin perjuicio de todo lo anterior, la separación de los consejeros podrá ser acordada en cualquier momento por la Junta General, aun cuando no esté previsto en el orden del día de la misma.

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias

El artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración establece en su apartado 5 que para la aprobación del informe necesario para que la Junta General apruebe el establecimiento del sistema de retribución de los consejeros y directivos de la Sociedad, consistentes en la entrega de acciones o de derechos sobre ellas, será necesario el voto favorable de una mayoría cualificada de consejeros.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

No

Materias en las que existe voto de calidad
--

Con carácter general, los artículos 40.4 de los Estatutos Sociales y 26 del Reglamento del Consejo de Administración establecen que el Presidente tiene voto de calidad en las votaciones que se celebren tanto en el Consejo de Administración como en la Comisión Ejecutiva (ya que, de constituirse esta última, el citado artículo 26 del Reglamento prevé que la presida el Presidente del Consejo de Administración).

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí

No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

El artículo 30.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que, aunque los consejeros deben asistir personalmente a las sesiones que se celebren, podrán hacerse representar mediante otro consejero de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento. La representación debe otorgarse con carácter especial para la reunión del Consejo de Administración de que se trate y podrá ser comunicada mediante carta, fax, telegrama, correo electrónico o por cualquier otro medio.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	9
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
COMISION DE AUDITORIA	4
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	5
CONSEJO DE ADMINISTRACION	9

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	7
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	77,78%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El artículo 39 del Reglamento del Consejo de Administración regula las relaciones con los auditores de cuentas externos en los siguientes términos:

1. Las relaciones del Consejo con los auditores externos de la Sociedad se encauzarán a través del Comité de Auditoría y Control.
2. El Consejo de Administración se abstendrá de contratar aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacer la compañía y las empresas de su grupo, por todos los conceptos, sean superiores al cinco por ciento de los ingresos de la firma de auditoría en España durante el ejercicio inmediatamente anterior.
3. El Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría, y en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente del Comité de Auditoría y Control como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí

No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON IVAN AZINOVIC GAMO	

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

El artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración establece en su apartado quinto las siguientes funciones de la Comisión de Auditoría en relación con el auditor externo:

- (i) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo (debiendo tratarse de firmas internacionales de reconocido prestigio), así como las condiciones de su contratación.
- (ii) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- (iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto, que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido de su contenido, y que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

El Comité de Auditoría y Control deberá establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por el Comité de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas.

- (iv) Favorecer que el auditor de la Sociedad asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que, en su caso, integran el grupo.

(v) Asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre la prestación de servicios distintos de la auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Asimismo, la Comisión de Auditoría deberá emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el punto (iii) del apartado b) anterior.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí

No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	169	169
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	0,00%	29,44%	29,44%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí

No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	4	3
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	100,00%	100,00%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

No

Detalle el procedimiento

Los artículos 23 y 24 del Reglamento del Consejo de Administración regulan la información del consejero en los siguientes términos:

Artículo 23. Facultades de información e inspección

1. Para el cumplimiento de sus funciones, todo consejero podrá informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad y sus participadas. A tales efectos podrá examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales, pudiendo inspeccionar todas sus instalaciones y comunicarse con los Directivos de la Sociedad.
2. Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, el ejercicio de las facultades de información se canalizará a través del presidente del Consejo de Administración, quien atenderá las solicitudes del consejero, facilitándole directamente la información u ofreciéndole los interlocutores apropiados en el nivel de la organización que proceda.

Artículo 24. Auxilio de expertos

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los consejeros externos tienen derecho a obtener de la Sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones, así como el asesoramiento y servicios del Secretario y, cuando fuere necesario y con cargo a la Sociedad, el asesoramiento por parte de expertos legales, contables, financieros u otro expertos, siempre que se trate de asuntos concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.
2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al presidente del Consejo de Administración y será autorizada por el pleno del Consejo si, a juicio de éste:
 - a) Es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros;
 - b) Su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad;
 - c) La asistencia técnica que se reciba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad; y
 - d) No pone en riesgo la confidencialidad de la información que deba ser facilitada al experto.
3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que el Consejo por mayoría de sus miembros considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

No

Detalle el procedimiento

El artículo 29 del reglamento del Consejo de Administración en su apartado 5 establece lo siguiente:
La convocatoria de las sesiones del Consejo de Administración se realizarán mediante carta, fax, telegrama, correo electrónico o por cualquier otra medida, y estará autorizada por la firma del presidente o la del secretario o vicesecretario, por orden del presidente. La convocatoria se cursará con la antelación necesaria para que los consejeros la reciban no más tarde del tercer día anterior a la fecha de la sesión salvo en el caso de sesiones de carácter urgente. Quedan a salvo los supuestos en que este Reglamento exija un plazo de convocatoria superior. La convocatoria incluirá siempre el lugar, fecha, y hora de celebración de la reunión, el orden del día de la sesión y se acompañará, salvo que el Consejo de Administración se hubiera constituido o hubiera sido excepcionalmente convocado por razones de urgencia, de la información que se juzgue necesaria para la deliberación y la adopción de los acuerdos sobre los asuntos a tratar.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

No

Explique las reglas

- El artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración regula los deberes de comunicación de los consejeros:
1. El consejero deberá comunicar a la Sociedad la participación que él mismo o las Personas Vinculadas al él tuvieran en el capital de cualquier sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y los cargos o funciones que en ella ejerza, así como la realización, por cuenta propia o ajena, de cualquier género de actividad complementario al que constituya el objeto social de la Sociedad. Dicha información se incluirá en la memoria de las cuentas anuales y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, conforme a las exigencias legales.
 2. El consejero también deberá informar a la Sociedad:

- a) De todos los puestos que desempeñe y de la actividad que realice en otras compañías o entidades, así como de sus restantes obligaciones profesionales. En particular, antes de aceptar cualquier cargo de consejero o directivo en otra compañía o entidad, el consejero deberá consultar con la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, sin que en ningún caso el consejero pueda formar parte de más de cinco (5) Consejos de Administración.
- b) De cualquier cambio significativo en su situación profesional, que afecte al carácter o condición en cuya virtud hubiera sido designado consejero.
- c) De los procedimientos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole que se incoen contra el consejero y que, por su importancia o características, pudieran incidir gravemente en la reputación de la Sociedad. En particular, todo consejero deberá informar a la Sociedad, a través de su presidente, en el caso de que resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital. En este caso, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y adoptará las decisiones que considere más oportunas en función del interés de la Sociedad.
- d) De la participación, directa o indirecta, que él mismo o las Personas Vinculadas a él ostenten en el capital de la Sociedad y de cualquier modificación en dicha participación. De cualquier transacciones que directa o indirectamente realice el consejero o las Personas Vinculadas al mismo sobre o en relación con el capital social de la Sociedad. A estos efectos, dentro del concepto de Persona Vinculada se entenderán comprendidas cualesquiera otras personas que, de conformidad con el artículo 9 del Real Decreto Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de abuso de mercado, se considera que tengan un vínculo estrecho con los consejeros.
- e) En general, de cualquier hecho o situación que pueda resultar relevante para su actuación como consejero de la Sociedad.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Axiare Patrimonio Socimi, S.A. cuenta con un plan de incentivos a directivos de la compañía. Dicho plan ha sido aprobado en la Junta General de Accionistas del 7 de mayo de 2015 y está recogido en el folleto informativo correspondiente al aumento de capital con derecho de suscripción preferente de la Sociedad, registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el 14 de mayo de 2015.

Según figura a título informativo en el apartado 3.2 del Folleto, bajo el epígrafe "Others", si como consecuencia de una oferta pública de adquisición implica un cambio de control según lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, este evento tendrá la consideración de un evento de liquidación tal y como está definido en el Plan de Incentivos.

Dicho plan podrá ser liquidado tanto en acciones como en efectivo, a decisión del Consejo de Administración

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 1

Tipo de beneficiario:

CONSEJERO DELEGADO

Descripción del Acuerdo:

El contrato de prestación de servicios suscrito entre la sociedad y el Consejero Delegado, D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria, con fecha de 5 de junio de 2014 establece que si la sociedad termina el contrato sin causa justa (es decir, terminación improcedente tal y como se define la en el Estatuto de los Trabajadores), el Consejero Delegado tendrá derecho a recibir una compensación en metálico equivalente a dos años de remuneración fija o, si fuera superior, equivalente a la indemnización que sería aplicable según la fórmula prevista en el Estatuto de los Trabajadores en vigor en cada momento para el caso de despido improcedente. La sociedad reconoce al Consejero Delegado, D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria, una antigüedad de cuatro años a estos efectos.

Además, si la sociedad decide extinguir el contrato y a D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria se le deniega la prestación por desempleo por el organismo público competente, la sociedad compensará al Consejero Delegado con una cantidad equivalente a la prestación por desempleo que hubiera tenido derecho a percibir si hubiera estado en situación legal de desempleo en la fecha de terminación de la relación mercantil, por un periodo máximo de dos años.

Asimismo, siete directivos de la Sociedad, no incluyendo al consejero delegado, cuentan con cláusulas de indemnización con motivo de la extinción de su contrato de trabajo, ya sea por cualquier causa distinta de la baja disciplinaria declarada procedente, como la terminación del contrato a instancias del directivo en supuestos de cambio de control (sucesión de empresa, nombramiento de un nuevo CEO, modificación de la actividad principal de la empresa o cambio de control en el accionariado de la Sociedad como consecuencia de una OPA). En todos los casos la indemnización será de dos anualidades de salario. Estas cláusulas fueron suscritas tras unos análisis realizados por consultores independientes, para ser consistente con prácticas razonables de mercado, en mayo de 2017.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISION DE AUDITORIA

Nombre	Cargo	Categoría
DON LUIS MARIA ARREDONDO MALO	VOCAL	Independiente
DON DAVID JIMENEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ	VOCAL	Independiente
DON FERNANDO BAUTISTA SAGÜES	PRESIDENTE	Independiente

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	100,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La función primordial de la Comisión de Auditoría es la de servir de apoyo al Consejo de Administración en su cometido de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del auditor externo.

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON FERNANDO BAUTISTA SAGÜES
Nº de años del presidente en el cargo	1

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
DON FERNANDO BAUTISTA SAGÜES	VOCAL	Independiente
DON DAVID JIMENEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ	PRESIDENTE	Independiente
DON CATO HENNING STONEX	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	100,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Esta comisión centra sus funciones en el apoyo y soporte al Consejo de Administración en relación esencialmente con las propuestas de nombramiento, reelección, ratificación y cese de consejeros, el establecimiento y el control de la política de retribución de los consejeros y directivos de la Sociedad, el control en el cumplimiento de sus deberes los consejeros, particularmente en relación con las situaciones de conflicto de interés y operaciones vinculadas, y la supervisión del cumplimiento de los Códigos Internos de Conducta y de las reglas de Gobierno Corporativo.

CONSEJO DE ADMINISTRACION

Nombre	Cargo	Categoría
DON LUIS MARIA ARREDONDO MALO	PRESIDENTE	Independiente
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA	VICEPRESIDENTE	Ejecutivo
DON FERNANDO BAUTISTA SAGÜES	VOCAL	Independiente
DON DAVID JIMENEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ	VOCAL	Independiente
DON CATO HENNING STONEX	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	20,00%
% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	80,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

El Consejo de Administración es competente para la adopción de acuerdos sobre toda clase de asuntos no atribuidos por ley a los estatutos o la Junta General, correspondiéndole los más altos poderes y facultades para gestionar, administrar y representar a la sociedad, en juicio y fuera de él, sin perjuicio de lo cual centrará su actividad esencialmente en la aprobación de la estrategia de la Sociedad y la organización precisa para su puesta en práctica.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION DE AUDITORIA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
CONSEJO DE ADMINISTRACION	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Las reglas de organización y funcionamiento de las comisiones del Consejo vienen recogidas en los artículos 33, 34 y 35 del Reglamento del Consejo de Administración. El Reglamento del Consejo de Administración se encuentra disponible para su consulta en la página web de la sociedad.

No se han elaborado informes anuales voluntarios sobre las actividades de cada comisión.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

El artículo 22 del Reglamento del Consejo de Administración establece en sus apartados 3, 4 y 5 el siguiente procedimiento para la aprobación de las operaciones vinculadas:

1. Queda sometida a la autorización del Consejo, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, las operaciones que la Sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o que estén representados en el Consejo, con Directivos o con las personas vinculadas a cualquiera de los anteriores, incluyendo aquellas transacciones que podrían dar lugar a un conflicto de interés y cualquier transacción con terceros conforme a las cuales cualquier consejero, accionista significativo o que esté representado en el Consejo, Directivo o persona vinculada a los mismos esté facultado a recibir cualquier compensación, retribución o comisión.
2. El Comité de Auditoría y Control y el Consejo de Administración, antes de autorizar transacciones de esta naturaleza, valorarán la operación desde el punto de vista de la igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado.
3. En caso de que la operación vinculada afecte a un consejero, no se le proporcionará información adicional sobre la operación o transacción en cuestión, y en caso de que se encuentre presente en la reunión del Consejo de Administración o del Comité de Auditoría y Control, además de no poder ejercer ni delegar su derecho de voto, deberá ausentarse de la sala de reuniones mientras se delibera y, en su caso, vota sobre la operación, tanto en el Consejo de Administración como en el Comité de Auditoría y Control.
4. La autorización previa del Consejo prevista en el apartado 1 de este artículo no será necesaria cuando se cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:
 - a) Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes.
 - b) Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúa como suministrador del bien o servicio de que se trate.

c) Que su cuantía no supere el 1 % de los ingresos anuales de la Sociedad.

5. Tratándose de transacciones dentro del curso ordinario de los negocios sociales y que tengan carácter habitual o recurrente, bastará la autorización genérica del Consejo de Administración.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

0 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración regula los conflictos de interés en los siguientes términos:

1. Se considerará que existe conflicto de interés en aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su grupo, y el interés personal del consejero. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una persona vinculada al mismo (según se define a continuación).

2. A los efectos del presente Reglamento, tendrán la consideración de "personas vinculadas"

a) Respecto de una persona física, las siguientes:

(i) El cónyuge o las personas con análoga relación de afectividad.

(ii) Los ascendientes, descendientes y hermanos de la persona sujeta a este Reglamento o del cónyuge (o persona con análoga relación de afectividad) de la persona sujeta a este Reglamento.

(iii) Los cónyuges de los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos de la persona sujeta a este Reglamento.

(iv) Las sociedades en las que la persona sujeta a este Reglamento, por sí o por persona interpuesta, ostente o pueda ostentar, directa o indirectamente el control, de acuerdo con las situaciones contempladas en el artículo 42 del Código de Comercio.

b) Respecto de una persona jurídica, las siguientes:

(i) Los socios o accionistas que ostenten o puedan ostentar, directa o indirectamente, respecto de la persona sujeta a este Reglamento que sea persona jurídica, el control, de acuerdo con las situaciones contempladas en el artículo 42 del Código de Comercio.

(ii) Las sociedades que formen parte del mismo grupo, tal y como éste se define en el artículo 42 del Código de Comercio, y sus socios o accionistas.

(iii) El representante persona física, los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores y los apoderados con poderes generales de la persona sujeta a este Reglamento que sea persona jurídica.

(iv) Las personas que respecto del representante de la persona sujeta a este Reglamento que sea persona jurídica tengan la consideración de personas vinculadas de conformidad con lo que se establece en el apartado anterior para los consejeros personas físicas.

3. Las situaciones de conflicto de interés se regirán por las siguientes reglas:

a) Comunicación: el consejero deberá comunicar al Consejo de Administración, a través del presidente o del secretario, cualquier situación de conflicto de interés en que se encuentre.

b) Abstención: el consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las fases de deliberación y votación de aquellos asuntos en los que se halle incurso en conflicto de interés y en consecuencia, no serán tenidos en cuenta en tales supuestos a efectos del cómputo de

quórum. En el caso de consejeros dominicales, deberán abstenerse de participar en las votaciones de los asuntos que puedan suponer un conflicto de interés entre los accionistas que hayan propuesto su nombramiento y la Sociedad.

c) Transparencia: en el Informe Anual de Gobierno Corporativo la Sociedad informará sobre cualquier situación de conflicto de interés en que se encuentren los consejeros que le conste en virtud de comunicación del afectado o por cualquier otro medio.

4. Lo dispuesto en el presente artículo podrá ser objeto de desarrollo a través de las correspondientes normas que pueda dictar el Consejo de Administración de la Sociedad, incluido en Reglamento Interno de Conducta.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

La Sociedad ha desarrollado un sistema de gestión del riesgo que tiene en cuenta tanto las características propias de la compañía, como aquellas propias de los entornos en los que desarrolla sus actividades tanto a nivel económico, como geográfico y regulatorio.

La política y estrategia de la gestión de riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración. No obstante, todos los miembros de la organización son partícipes y responsables de asegurar el éxito del sistema de gestión de riesgos.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

Los órganos de gobierno con responsabilidad de gestión y control de los riesgos son el Consejo de Administración y el Comité de Auditoría:

Consejo de Administración

El Consejo de Administración es el órgano responsable de aprobar la estrategia de la Sociedad y la organización precisa para su puesta en práctica, así como de supervisar y controlar que la Dirección cumple con los objetivos marcados. Asimismo, vela para que en relaciones con todos aquellos que tengan un interés directo o indirecto en la Sociedad, se respeten las leyes y reglamentos, se cumplan de buena fe las obligaciones y contratos, se respeten los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad y se observen aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente la Sociedad. El artículo 43 de los Estatutos de la Sociedad establece que el Consejo de Administración deberá crear y mantener en su seno y con carácter permanente e interno, un Comité de Auditoría y Control.

Comité de Auditoría y Control

El artículo 44 de los Estatutos de la Sociedad atribuye al Comité de Auditoría y Control la función primordial de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del Auditor externo.

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

A continuación se presenta un esquema, no excluyente, de los principales riesgos, todos ellos cubiertos por los sistemas de control de riesgos establecido que se derivan de la actividad inmobiliaria y patrimonial de la Sociedad.

1. Riesgos financieros.

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. Asimismo, la Sociedad se cubre de las subidas del tipo de interés a través de derivados de cobertura.

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.

2. Riesgos de mercado.

La Sociedad minimiza este tipo de riesgos mediante su propia estrategia y modelo de negocio. Axiare Patrimonio invierte en activos inmobiliarios prime en los segmentos de oficinas, logística y otros, con fuerte potencial de revalorización, en la mayoría de zonas consolidadas de España. La Sociedad tiene implantado un plan de negocio a largo plazo que se centra en la creación de valor a través de la gestión activa y el reposicionamiento de la cartera, con especial atención a la sostenibilidad medioambiental.

3. Riesgos económicos.

Estos riesgos se gestionan en las adquisiciones mediante meticolosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos se minimizan mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

4. Riesgos en materias de índole legal y fiscal.

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y europeas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades de la Sociedad la cual, a través de los correspondientes departamentos internos y con ayuda de sus asesores legales y fiscales, vigila, analiza y, en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Los riesgos asociados al cumplimiento de la legislación específica serían los siguientes:

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales. La actividad de la Sociedad puede originar que se emprendan acciones judiciales en relación con los inmuebles alquilados, aún derivados de actuaciones de terceros contratados por la Sociedad (arquitectos, ingenieros, contratistas y subcontratistas de la construcción). Para mitigar este tipo de riesgo se cuenta con diversos seguros de responsabilidad civil y de daños.

b) Responsabilidades de la Sociedad derivadas de su calificación como SOCIMI. La Sociedad tiene que cumplir en todas sus actuaciones con la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI. Derivado de ello, la sociedad está en constante seguimiento y coteja que sus actividades sean acordes con la legislación vigente en esta materia.

5. Riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

Estos riesgos se controlan mediante la prevención y control de las operaciones llevadas a cabo por la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable.

6. Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal.

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad que pudiera afectar a la Sociedad.

7. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.

La Sociedad cumple con las exigencias de las diferentes normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho, cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas comunidades autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Además, la Sociedad dispone de un Reglamento Interno de Conducta, centrado en materias relativas a los mercados de valores.

El Reglamento Interno de Conducta en sus apartados del V al VII determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con los valores e instrumentos afectados, con la información privilegiada y relevante y con los documentos confidenciales, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

La tolerancia al Riesgo en Axiare Patrimonio quedará definido como el nivel de Riesgo que la Organización está dispuesta a aceptar para conseguir las metas estratégicas establecidas. La tolerancia al Riesgo queda configurado por la estrategia de la Compañía. Es consensuado por el Consejo de Administración y adecuadamente comunicado al Supervisor de Cumplimiento y Auditoría Interna (en el análisis de la Evaluación de Riesgos, en el presente Manual, queda definida la tolerancia al Riesgo, la cual deberá ser actualizado de forma periódica).

La Tolerancia al Riesgo queda definida como el nivel de variación que la Organización acepta en la consecución de un objetivo. Es, por tanto, el umbral aceptable para cada Riesgo y objetivo. La tolerancia al Riesgo queda definida por el Apetito, y debe ser actualizada de forma periódica por los encargados de reportar de cada departamento y adecuadamente comunicada al Supervisor de Cumplimiento y Auditoría Interna.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio no se ha materializado ningún riesgo de los descritos anteriormente.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

La Sociedad configura la gestión y control de los riesgos que pudieran afectarle en función de una serie de políticas y procedimientos diseñadas para ajustarse a la diferente tipología de estos riesgos. El Consejo de Administración está comprometido con los procesos de gestión y control del riesgo, aprobando políticas, procedimientos, límites y estructura. El Comité de Dirección de la Sociedad, en el que están representadas todas las áreas de negocio, así como la Dirección Financiera, en sus reuniones periódicas, analiza la situación y evolución de los principales riesgos que le afectan, tomando medidas correctoras si se estima necesario. El Área de Auditoría Interna, bajo supervisión del Comité de Auditoría y Control, proporciona una evaluación independiente de la adecuación, suficiencia y eficacia del sistema de control interno y del sistema de gestión de riesgos. Cualquier riesgo que se considere crítico es tratado en el Comité de Dirección en sus reuniones periódicas. El Comité de Dirección propone al Consejo de Administración los planes específicos de respuesta ante cualquier riesgo crítico. El Consejo de Administración toma en consideración la propuesta, aceptándola o modificándola en su caso.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

La responsabilidad acerca del diseño, la implantación y el funcionamiento del SCIIF ha sido asumida por la Dirección Económico Financiera y el Departamento de Auditoría Interna de la Sociedad.

En cuanto a la responsabilidad de supervisión del SCIIF, el Reglamento del Consejo de Administración, incorpora formalmente las funciones básicas del Comité de Auditoría, entre las que destacan, la de supervisar el proceso de elaboración y la integración de la información financiera relativa a la Sociedad.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El máximo responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa de la Sociedad es el consejero delegado, bajo delegación del Consejo de Administración.

En cuanto al proceso de preparación de la información financiera, además de organigramas, existe un conocimiento claro por todos los implicados en el proceso sobre cuáles son las pautas, responsabilidades y períodos específicos de cada cierre.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

La Sociedad dispone de un Código de Conducta, de obligado cumplimiento, aprobado por el Consejo de Administración. Este código tiene como fin establecer los principios y normas básicas que regulará el comportamiento de todos aquellos que actúen en nombre de Axiare Patrimonio y sus sociedades dependientes. El Código es de aplicación a todas las sociedades que integran Axiare Patrimonio y vincula a sus miembros del Consejo de Administración y a todo su personal, independientemente de la posición y función que desempeñe. Este Código es un complemento al Reglamento Interno de Conducta sobre el Mercado de Valores, a la normativa social, Estatutaria y demás legislación vigente de aplicación a las actividades de Axiare Patrimonio y es de obligado cumplimiento tanto para Axiare Patrimonio como para todas aquellas sociedades con las que exista una relación contractual significativa. El incumplimiento de lo dispuesto en este Código constituirá una infracción y podrá derivar en la adopción de medidas disciplinarias, las cuales se rigen por un Sistema disciplinario.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

La Sociedad dispone de un canal de denuncias en materias relacionadas con el reglamento interno de la Sociedad y de un procedimiento de comunicación de incidencias en el ámbito financiero y contable de potencial trascendencia.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Desde el Departamento de Auditoría Interna y Financiero, se han impartido diversas jornadas asociadas a la evaluación del control interno dentro de la organización. Asimismo, se ha organizado la asistencia a seminarios sobre actualidad económico, contable y financiera.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso de identificación de riesgos existe y está basado en un Mapa de Riesgos corporativo así como en el análisis de los ciclos de actividades y controles de las áreas de mayor criticidad para la preparación de la información financiera.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

El proceso de identificación de riesgos de la Sociedad cubre todos los objetivos de la información financiera y se actualiza, como mínimo, anualmente. Comienza con una identificación preliminar de los riesgos potenciales por parte de los responsables de las áreas funcionales. Con dicha valoración se priorizan riesgos, analizando la necesidad de establecer mejoras y procediendo a su implementación por parte de las áreas funcionales, quedando todo este proceso documentado por escrito.

En cualquier caso, si en el transcurso del ejercicio se pusieran de manifiesto (i) circunstancias no identificadas previamente que evidencien posibles errores en la información financiera o (ii) cambios sustanciales en las operaciones de la Sociedad, la Dirección Económico Financiera evalúa la existencia de aquellos riesgos que deben añadirse a aquellos ya existentes.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

La estructura organizativa de Axiare Patrimonio es sencilla y está formada por Axiare Patrimonio Socimi, S.A. y sus sociedades dependientes:

Axiare Investments, S.L.U.
Axiare Properties, S.L.U.
Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.
Venusaur, S.L.U.
Chameleon (Cedro), S.L.U.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

La Política de Control y Gestión de riesgos tiene en cuenta no sólo riesgos de carácter financiero, sino también otras tipologías de riesgos como son los regulatorios, tecnológicos, de reputación, de fraude, de gestión de recursos humanos, operacionales, etc. En el apartado E.3 del presente Informe de Gobierno Corporativo se presenta una descripción de los principales riesgos a los que la Sociedad se ve expuesta en el desarrollo de sus actividades.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

La función del área de Auditoría Interna, bajo la supervisión del Comité de Auditoría y Control, es responsabilizarse de coordinar y supervisar la actualización periódica de los mapas de riesgos junto con los responsables de cada una de las áreas funcionales, que son en último término quienes identifican los riesgos a los que está sujeta la Sociedad.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

La Sociedad dispone de un procedimiento interno de revisión de la información financiera (incluyendo cuentas anuales, estados financieros de períodos intermedios y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) que tutela el proceso desde que dicha información es generada en el Área de Administración y Finanzas, hasta que es aprobada por el Comité de Auditoría y Control y, finalmente, por el Consejo de Administración antes de su publicación.

Por otro lado, la Política de Control y Gestión de Riesgos de la Sociedad, cuya definición estratégica corresponde al Consejo de Administración, siendo implementada por la Dirección de cada una de las áreas funcionales y supervisada por parte del Comité de Auditoría y Control, incorpora la necesidad de establecer un sistema de control de la información financiera que aglutine criterios, políticas, procedimientos, controles y documentación al respecto.

Para cada uno de los procesos se han desarrollado narrativas y flujogramas que contienen una descripción de los flujos de actividades y controles que afectan de modo material a los estados financieros, así como matrices de riesgos y controles que resumen los riesgos identificados en las narrativas y los controles implementados para mitigarlos. Todas las narrativas, flujogramas y matrices de riesgos y controles han sido validadas con los propietarios de los procesos, las áreas y/o departamentos que son en las distintas narrativas responsables del cumplimiento de las mismas y de comunicar cualquier cambio en los procesos que pueda afectar a su diseño.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las políticas y procedimientos de control interno asociados a los sistemas de información son definidas por la Dirección de Estrategia Corporativa, que se apoya en el Responsable de Sistemas de Información. Las políticas y procedimientos asociados a los sistemas de información se encuentran formalizadas, disponiéndose como en el resto de los procesos clave de narrativas, flujogramas y matrices de riesgos y controles. Los principales riesgos contemplados por la Sociedad, y a los que se da respuesta, afectan a la seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores, etc.), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, protección frente a virus y demás malware, etc.), segregación de funciones suficiente, registro y trazabilidad de la información, privacidad (LOPD), desarrollo de sistemas y mantenimiento de sistemas.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La actividad subcontratada a terceros que tiene un mayor impacto sobre los estados financieros, corresponde a la valoración de activos por parte de un experto independiente en la materia. El procedimiento al respecto implantado por la Sociedad recoge fundamentalmente las recomendaciones de la CNMV a las sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas en relación con la valoración de inmuebles. Adicionalmente, dicho proceso dispone de una narrativa, flujograma y matriz de riesgos y controles que contienen una descripción de los flujos de actividades y controles que afectan de un modo material a los estados financieros.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Departamento de Administración y Finanzas de la Sociedad se encarga de definir y actualizar políticas contables y responder dudas y consultas al respecto. La Sociedad tiene un Manual de Políticas Contables en el que, entre otros temas, se definen los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros. Dicho manual se ha realizado bajo la supervisión de la Dirección de Administración y Finanzas, en cumplimiento con la nueva normativa y/o legislación relevante, como de las necesidades propias de la Sociedad.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Las políticas contables definidas por Departamento de Administración y Finanzas de la Sociedad son la base para la elaboración y preparación de la información financiera tanto de la Sociedad como de sus sociedades dependientes. Estas políticas contables garantizan la aplicación de los mismos criterios en la preparación de la información y la homogeneidad en su presentación.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Tal y como se indica en el artículo 44 de los Estatutos de la Sociedad, al Comité de Auditoría y Control le corresponde, entre otras funciones, la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del auditor externo. La Sociedad dispone de una función de Auditoría Interna que reporta, tanto al Comité de Auditoría y Control, como al Consejo de Administración de la Sociedad, el Plan Anual de Auditoría, los trabajos realizados, así como las debilidades de control detectadas. Asimismo, la Sociedad, de acuerdo a su compromiso de proporcionar la información financiera de forma eficiente y con el máximo grado de assurance, implantando durante el ejercicio 2017 SAP como ERP. Por otro lado, con respecto al alcance de la evaluación del SCIIF, a lo largo del ejercicio 2018 se va a profundizar en la evaluación de la eficacia operativa de los controles implementados, mediante la utilización de muestras selectivas, así como en la actualización de los diferentes ciclos de actividades. Los trabajos anteriormente mencionados serán realizados por parte de las diferentes áreas de negocio bajo la supervisión del Comité de Auditoría y Control a través de la función de Auditoría Interna.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El Comité de Auditoría y Control, se reúne para cumplir con su función principal, esto es, servir de apoyo al Consejo de Administración en su cometido de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económica-financiera, de la función de Auditoría interna y de la independencia del Auditor Externo, realiza, junto con otras posibles actuaciones las siguientes:

1) Discusión con Auditoría interna para:

- Obtener información sobre la planificación, alcance y conclusiones de los trabajos realizados.
- Obtener información acerca del estado de los procesos de mejora de las debilidades identificadas y de los planes de acción al respecto.
- Obtener un punto de vista independiente de la función financiera sobre cuestiones puntuales.
- Obtener la información necesaria para, en cumplimiento de las funciones del Comité de Auditoría y Control, comprobar la independencia del Auditor Interno.

2) Discusión con los Auditores Externos (con especial relevancia cuando se haya producido una actuación por parte de éstos: Informes de auditoría, revisiones limitadas, etc.) para:

- Obtener información sobre la planificación, alcance y conclusiones de los trabajos realizados.
- Obtener información acerca de debilidades de control interno detectadas en el transcurso de sus trabajos.
- Informar al Auditor Externo de aquellas cuestiones que pudieran afectar a su trabajo.
- Discutir con el Auditor Externo el contenido previsto de sus informes.
- Obtener la información necesaria para, en cumplimiento de las funciones del Comité de Auditoría y Control, comprobar la independencia del auditor externo.

Adicionalmente, el Comité de Auditoría y Control podrá requerir información adicional o la participación de expertos a la hora de analizar los temas referentes al cumplimiento de sus funciones.

F.6 Otra información relevante

No aplica.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La Sociedad no ha sometido a revisión por parte del auditor externo la información sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera al estarse evaluando en estos momentos de forma interna la eficacia operativa de los controles implementados en la Sociedad, y por ende, del propio Sistema de Control Interno.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Junta General ordinaria en su reunión celebrada el 12 de mayo de 2016 acordó autorizar al Consejo de Administración para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad (50%) del capital social, con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, revocando las autorizaciones anteriores. Durante el ejercicio 2017 se ha realizado una ampliación con exclusión de derecho de suscripción preferente, por un importe del 10% del capital social, habiéndose publicado en la web de la Compañía el correspondiente informe.

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple Explique

Esta recomendación será analizada anualmente, no estando previsto actualmente

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple Cumple parcialmente Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple

Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple Cumple parcialmente Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple Explique

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Explique

No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Quando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple

Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.

- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple Explique No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.

- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.

h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.

b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.

c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.

d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.

e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.

f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.

g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

En relación a los objetivos que puedan derivarse en remuneración variable, éstos pueden referirse a la inversión o los ingresos, la gestión eficiente y otras cuestiones relevantes para la buena marcha del negocio de la Sociedad, pero puede existir un cierto grado de discrecionalidad.

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

De acuerdo con el plan de incentivos aprobado por la Junta General d fecha 7 de mayo de 2015, las acciones que se atribuyan al consejero delegado estarán sujetas a un periodo de bloqueo hasta el primer aniversario de la fecha de su concesión, suscripción o adquisición por el consejero delegado.

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

No se ha incluido ninguna cláusula similar en el contrato de prestación de servicios suscrito entre la Sociedad y el consejero delegado.

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

Aunque no se ha detallado en el apartado C.2 del informe, la Sociedad dispone de un Comité de Inversiones que analiza y aprueba las inversiones que le propone Consejero Delegado. El motivo por el que no se ha detallado su composición junto con el Comité de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es que algunos de sus vocales no son miembros del Consejo de Administración.

Su composición es la siguiente:

Nombre Cargo Tipología

D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria Presidente Ejecutivo
D. Guillermo Fernández-Cuesta Laborde Vocal -
D. Fernando Arenas Liñán Vocal -
D Stuart William McDonald Vocal -
D. Iván Azinovic Gamon Secretario -

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 14/02/2018.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No



AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2017

El Consejo de Administración de la Sociedad Axiare Patrimonio Socimi, S.A. en fecha 14 de febrero de 2018, 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 anual terminado el 31 de diciembre de 2017, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Luis María Arredondo Malo
Presidente

D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Consejero

D. Fernando Bautista Sagüés
Consejero

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero

D. Cato Henning Stonex
Consejero

A los efectos de lo dispuesto en el Art 8.1 b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de Axiare Patrimonio Socimi, S.A.

Declaran

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales de Axiare Patrimonio Socimi, S.A. (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 14 de febrero de 2018 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Axiare Patrimonio Socimi, S.A.,

Asimismo, declaran que el informe de gestión complementario de las cuentas anuales incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Axiare Patrimonio Socimi, S.A., así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrenta.

En Madrid, a 14 de febrero de 2018

D. Luis María Arredondo Malo
Presidente del Consejo de Administración

D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Fernando Bautista Sagüés
Vocal

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz,
Vocal

D. Cato Henning Stonex
Vocal