



HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. (“Hispania” or the “Company”), in accordance with article 17 of the Ruling (UE) 596/2014 of the European Parliament and the Council of 16 April 2014 regarding market abuse, and article 228 of the refunded text of the Securities Act, approved by the Royal Legislative Decree 4/2015, of 23 October, communicates the following

RELEVANT INFORMATION

It is informed to the Board of Directors that **BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.** (“BAY”), in view of the reduced liquidity and the limited number of minority shareholders that result from the acquisition by Hispania of the shareholding previously held in the Company by Barceló Hotels Mediterráneo, S.L.U., has agreed on the date hereof to begin the study of the available alternatives for the exclusion from trading on the M.A.B. of the shares of the Company, including in particular the possibility to request a direct exclusion from this market or, alternatively, the possibility to merge with Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

In addition to the abovementioned decision, the Board of Directors of BAY has agreed to introduce a sustained purchase order on the market, at a price of seven euros and seventy-five cents (7.75€) per share, targeted at all the shareholders of BAY other than Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. It is hereby expressly stated that such price results from the regulation on takeover bids for the cases of exclusion from trading, justified by the ad-hoc report made for the Board of Directors; copy of which is attached as appendix to this relevant fact (only available in Spanish). In particular the price offered for the sustained purchase order (seven euros and seventy-five cents (7.75€) per share) is higher than that of the EPRA NAV resulting from the valuation of assets of the Company carried out by CB Richard Ellis, (seven euros and seventy-one cents (7.71€) per share), given it has been rounded up to comply with the minimum price variation of the Company. The mentioned sustained purchase order shall be made by means of GVC Gaesco Beka, S.V., S.A. and shall be in force until the date of the relevant General Shareholders meeting that shall decide about the exclusion from trading on the M.A.B. of the shares of the Company.

Once concluded the abovementioned analysis process, taking into account the final number of shares acquired in the market and the best interest of the Company and its shareholders, the Board of Directors of BAY will propose the most suitable alternative of exclusion for its review and, as the case may be, for its approval by the General Shareholders Meeting of the Company that will take place no later than 30 April 2018.

Finally, it is informed that, pursuant to the above, the Board of Directors has also agreed to request the Liquidity Supplier (*Proveedor de Liquidez*) to begin the necessary tasks in order to obtain from the Supervising Market Commission (*Comisión de Supervisión del Mercado*) the punctual exemption from complying with its selling obligations under the liquidity agreement entered into with the Company in according to Section 12 of the Circular 2/2017 of the M.A.B., regarding rules of contracting of shares of Companies in Expansion and Listed Investment Companies on the Property Market (*SOCIMI*).

In Madrid, on 7th February 2018.



Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

LEGAL WARNING

The company has an indefinite duration according to its Bylaws. However, in accordance with the informative memorandum published in relation to the trading admission of the shares in the Spanish Stock Exchange, the Company warns its shareholders that the Strategy of Value Enhancement initially foreseen for the Company entails the liquidation of all its portfolio of assets within six (6) months following the date of admission to trading of its shares; without the need of the prior approval of such decision by the General Shareholders' Meeting (alternatively, the favorable vote of the shareholders would be required if the Board proposes the permanent maintenance and active management of all or part of the portfolio of the company).



APPENDIX

VALUATION REPORT

(Only available in Spanish)



INFORME FORMULADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL PRECIO OFRECIDO PARA LA ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

1. INTRODUCCIÓN

El Consejo de Administración de BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. (“**BAY**” o la “**Sociedad**”) ha acordado en el día de hoy iniciar el estudio de las alternativas disponibles para obtener la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del Mercado Alternativo Bursátil (“**M.A.B.**”). En el contexto de este proceso, el Consejo de Administración ha acordado valorar las alternativas de exclusión disponibles con el fin de proponer la más oportuna para su examen y, en su caso, aprobación por una próxima Junta General de accionistas de la Sociedad a celebrar no más tarde del día 30 de abril de 2018.

En cumplimiento de lo previsto en la normativa del M.A.B., los Estatutos Sociales de BAY prevén que la Sociedad, en caso de adoptar un acuerdo para su exclusión de negociación, ofrezca a los accionistas que no hayan votado a favor de la medida la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

En estas circunstancias, y pese a no haberse adoptado aún el correspondiente acuerdo de exclusión, el Consejo de Administración de BAY, actuando en el mejor interés de los accionistas minoritarios de la Sociedad, ha considerado oportuno anticipar el cumplimiento de la anterior obligación e introducir una orden sostenida de compra en el mercado dirigida a todos los accionistas de BAY distintos de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. y fijada en el precio que resultaría de la regulación sobre ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La regulación sobre ofertas públicas de adquisición de valores se encuentra recogida en nuestro ordenamiento en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre ofertas públicas de adquisición de valores (el “**RD 1066/2007**”). Según lo establecido en el artículo 10 del RD 1066/2007, el precio de la oferta por exclusión no podrá ser inferior al mayor que resulte entre el precio equitativo al que se refieren el artículo 9 y el que resulte de tomar en cuenta, de forma conjunta y con justificación de su respectiva relevancia, los métodos contenidos en el apartado 5 del artículo 10.

Los métodos de valoración contenidos en el Artículo 10.5 del RD 1066/2007 son:

- a) Valor teórico contable (VTC) de la sociedad y en su caso, del grupo consolidado, calculado con base en las últimas cuentas anuales auditadas y, si son de fecha posterior a éstas, sobre la base de los últimos estados financieros.
- b) Valor liquidativo de la sociedad y en su caso, del grupo consolidado. Si de la aplicación de este método fueran a resultar valores significativamente inferiores a los obtenidos a partir de los demás métodos, no será preciso su cálculo siempre que en el informe se haga constar dicha circunstancia.
- c) Cotización media ponderada de los valores durante el semestre inmediatamente anterior al anuncio de la propuesta de exclusión mediante la publicación de un hecho relevante, cualquiera que sea el número de sesiones en que se hubieran negociado.



- d) Valor de la contraprestación ofrecida con anterioridad, en el supuesto de que se hubiese formulado alguna oferta pública de adquisición en el año precedente a la fecha del acuerdo de solicitud de exclusión.
- e) Otros métodos de valoración aplicables al caso concreto y aceptados comúnmente por la comunidad financiera internacional, tales como, descuento de flujos de caja, múltiplos de compañías y transacciones comparables u otros.

2. MÉTODOS DE VALORACIÓN

A continuación, se presentan los resultados de la aplicación de los criterios de valoración previstos en el artículo 10.5 del RD 1066/2007, así como el resultado de su aplicación a la Fecha de Valoración (establecida en el 31 de diciembre de 2017).

a) Valor teórico contable del Grupo

El método del Valor Teórico Contable ("VTC") se basa en la estimación del valor de una empresa en función de su patrimonio neto, entendiéndose éste como la diferencia entre sus activos contables y sus pasivos exigibles, registrados a valor neto contable. El valor obtenido se denomina valor contable, también llamado valor en libros, patrimonio neto o fondos propios de la empresa.

Se trata de un enfoque estático que considera los activos y pasivos invertidos en el negocio en el momento de la valoración a su valor contable y no tiene en cuenta la posible evolución de la empresa y los rendimientos que pueden generar éstos en el futuro, ni las plusvalías o minusvalías latentes con que pudiera contar BAY y sus sociedades dependientes (el "Grupo"). Tampoco considera, en su caso, el valor generado por los activos intangibles y el fondo de comercio del negocio, partidas susceptibles de ser evaluadas de forma diferente al valor contable al estimar el valor de la Sociedad.

Se presenta a continuación el VTC del Grupo a partir de las últimas cuentas anuales consolidadas proforma (no auditadas) del Grupo, correspondientes al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2017:

Euros	
Activo No Corriente	1.065.155.835,47
Activo Corriente	68.530.343,96
Total Activo	1.133.686.179,43
Patrimonio Neto	661.022.899,02
Pasivo No Corriente	423.590.958,86
Pasivo Corriente	49.072.321,55
Total Patrimonio Neto y Pasivo	1.133.686.179,43
VTC (Patrimonio Neto)	661.022.899,02
Acc. en circulación a cierre 07/02/2018	92.980.806,00
VTC / Acción	7,11



b) Valor liquidativo del Grupo

El valor liquidativo de una empresa trata de reflejar el valor neto resultante de una eventual situación de disolución y cese definitivo de las actividades, es decir, que se vendan sus activos y se cancelen sus deudas. Por tanto, se trata de un enfoque estático que no considera el principio de empresa en funcionamiento.

Se estima el valor de una empresa a partir del patrimonio neto, al que se le realizan ajustes como consecuencia de la diferencia entre el valor razonable de sus activos y pasivos exigibles con su valor contable, y otros ajustes por impuestos fiscales y gastos por liquidación de la sociedad, tales como indemnizaciones a empleados o a proveedores por cese de la actividad.

El proceso para la obtención del valor de liquidación se basa fundamentalmente en obtener el patrimonio que resulta de realizar todos los activos y liquidar todos los pasivos de una compañía teniendo en cuenta las plusvalías/minusvalías latentes en un contexto de liquidación, así como las contingencias que pudieran existir.

El método de liquidación implicaría para el Grupo el incumplimiento del plazo mínimo de 3 años, indicado por el Régimen Especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que deben mantenerse los activos. De esta forma surgiría la obligación de tributar sobre la totalidad de las plusvalías generadas por todos los activos. Asimismo, la liquidación implicaría la tributación sobre la totalidad de los resultados obtenidos por el Grupo desde su creación y acogimiento al citado Régimen Especial.

En base a lo anterior, la Sociedad ha concluido que el método de liquidación no resultaría relevante dado que los valores obtenidos por el mismo resultarían significativamente inferiores a los obtenidos a partir de los demás métodos.

c) Cotización media ponderada de los valores durante el semestre inmediatamente anterior al anuncio de la operación

Cotización a 31 de diciembre de 2017 (precio de cierre): 5,39€/acción.

Capitalización a 31 de diciembre de 2017 (cierre): 501.154.115 euros.

Cotización media ponderada y capitalización últimos seis meses:

Fecha inicio	Fecha fin	Cotización	Nº de días
01/08/2017	02/01/2018	5,39	155
03/01/2018	31/01/2018	5,40	29
01/02/2018	07/02/2018	5,10	7
Cotiz. Media Ponderada Semestre (€/acc)			5,38
Capitalización (€)			500.319.494



d) Valor de la contraprestación ofrecida con anterioridad, en el año precedente a la fecha del acuerdo de la operación.

Dado que no se ha llevado a cabo ninguna oferta pública de adquisición en el último año la Sociedad no ha considerado este método de valoración.

e) Otros métodos de valoración: EPRA NAV

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, se considera que la mejor valoración sería el *Net Asset Value* (NAV) calculado de acuerdo a la metodología de *European Public Real Estate Association* (EPRA), ya que dicho método es considerado por el sector como el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas para esta metodología es el siguiente:

Valor de los activos netos según el balance consolidado, bajo IFRS, ajustado por determinados conceptos, como la valoración de los instrumentos financieros y los impuestos diferidos relacionados con la valoración de los activos inmobiliarios, que no se esperan materializar asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.

Los activos netos consideran el valor razonable de los activos inmobiliarios (*Gross Asset Value*, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. El GAV de los activos se ha calculado aplicando el método de descuento de flujos de caja sobre la base de la última valoración disponible realizada por CB Richard Ellis.

Euros	
Patrimonio Neto	661.022.899,02
Socios externos	0,00
Patrimonio Neto Ajustado	661.022.899,02
Instrumentos financieros derivados	12.015.472,13
Activos y pasivos diferidos (neto)	43.543.671,12
Total ajustes	55.559.143,25
EPRA NAV	716.582.042,27
Acc. en circulación a cierre 07/02/2018	92.980.806,00
EPRA NAV/acción	7,71



f) Resumen de las valoraciones por los distintos métodos de valoración

Método	Valor Sociedad (€)	€/acción
a) Valor Teórico Contable	661.022.899	7,11
b) Valor Liquidativo del Grupo	-	-
c) Cotización media ponderada	500.319.494	5,38
d) Valor de la contraprestación ofrecida con anterioridad	-	-
e) Otros métodos de valoración: EPRA NAV	716.582.042	7,71

3. CONCLUSIÓN

A la vista de lo anterior, se considera el EPRA NAV como el valor que mejor refleja el valor razonable del Grupo BAY ya que integra tanto los factores estáticos de los activos y pasivos invertidos en el negocio en el momento de la valoración como los rendimientos que dichos activo generarán en el futuro.

Asimismo, la metodología utilizada para el cálculo del EPRA NAV se ajusta a los máximos estándares internacionales utilizados por las principales compañías inmobiliarias europeas, así como la comunidad financiera internacional como referencia de valor de las compañías inmobiliarias.

Por lo anterior, el precio que se considera adecuado ofrecer a efectos de la recompra de acciones a los accionistas minoritarios de la Sociedad es el EPRA NAV por acción resultante de la última valoración disponible de los activos de la Sociedad realizada por CB Richard Ellis, redondeado al alza para alcanzar el siguiente múltiplo de precio resultante del rango de variación mínima fijado para el precio de las acciones de la Sociedad (5 céntimos de euro):

7,75 €/acción

En Madrid, a 7 de febrero de 2018.

El Consejo de Administración

BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.