

AVANCE DEL INFORME DE RESULTADOS
PRIMER TRIMESTRE
2016



ÍNDICE - AVANCE DEL INFORME DE RESULTADOS PRIMER TRIMESTRE DE 2016



I. RESUMEN EJECUTIVO.....	3
II. INFORMACIÓN EPRA	7
III. RESUMEN DE LA ACTIVIDAD DEL PERIODO.....	10
A. Resumen total portfolio.....	10
B. Hoteles	13
C. Oficinas.....	19
D. Residencial	24
E. Hechos Posteriores al Cierre del Periodo.....	29
F. Evolución Bursatil	31
IV. RESUMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL PRIMER TRIMESTRE DEL EJERCICIO 2016	32
A. Balance y Estado de Resultados Consolidado	33
B. Análisis de los estados financieros consolidados del Grupo Hispania a 31 de marzo de 2016.....	36
V. ANEXOS.....	43
A. Estructura Accionarial.....	44
B. Composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones dependientes	44
C. Glosario	46

I. Resumen Ejecutivo



Resumen Ejecutivo

PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS

GAV



EPRA NAV



EPRA RECURRING EARNINGS



RENTAS DEL PERIODO



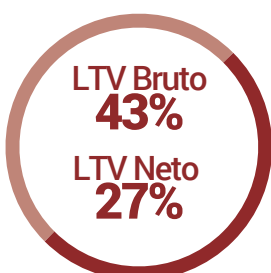
RENTAS ANUALIZADAS



FFO RECURRENTE DEL PERIODO



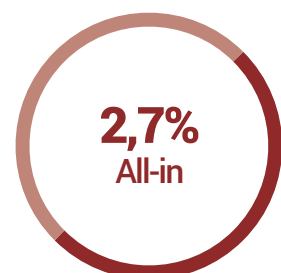
ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN



DEUDA FINANCIERA



COSTE MEDIO DE LA DEUDA



ASPECTOS CLAVE

- Hispania comienza el ejercicio 2016 con unos resultados que empiezan a mostrar por primera vez la rentabilidad de su cartera
 - » Ingresos por rentas a marzo de 2016 de 29,7 millones de euros, que supone un 62,9% superior al cuarto trimestre del 2015, y un 465% superior al primer trimestre de 2015,
 - » NOI total de 23,7 millones de euros, 533% superior al primer trimestre de 2015
 - » EBITDA consolidado de 19,2 millones de euros 1.177% superior al primer trimestre de 2015 y
 - » un resultado neto consolidado de 14,2 millones de euros 2.190% superior al primer trimestre de 2015.
- Estos resultados anualizados supondrán una rentabilidad neta de 6,2% sobre el GAV a final del primer trimestre de 2016.
- En cuanto a la actividad inversora Hispania realizó las siguientes transacciones:
 - » En enero Hispania adquirió una parcela colindante al Gran Hotel Atlantis Bahía Real, con el fin realizar un proyecto de ampliación del hotel, por un precio de compra de 12 millones de euros.
 - » En el mes de marzo se formalizó la adquisición de un complejo residencial situado en Madrid, cuyo precio de adquisición asciende a 16 millones de euros (sin considerar costes de transacción).
 - » Finalmente también en marzo, Hispania ha adquirido el total de la deuda hipotecaria asociada a los 4 hoteles ubicados en Gran Canaria, propiedad de Dunas Hotels & Resorts. Esta adquisición forma parte de la transacción global para adquirir los 4 activos y que supondrá una inversión total de 75 millones de euros (incluida la compra de la deuda), una vez esté ejecutada en su totalidad.
- Tras estas adquisiciones, a cierre del primer trimestre Hispania cuenta con un portfolio de 60 activos con un valor bruto de 1.463,3 millones de euros ⁽¹⁾.
- En cuanto a la actividad de comercialización Hispania ha continuado realizando un gran esfuerzo durante el primer trimestre del ejercicio, lo que ha derivado en una ocupación total del portfolio de oficinas del 81%.
 - » La superficie neta contratada en Madrid ha sido de 5.918 m², (5,2% del portolio de Madrid) con incrementos entre otros en los edificios de Cristalia Play, Murano, y Príncipe de Vergara 108.
 - » La superficie neta en Barcelona ha sido de 186 m² (0,5% sobre la superficie de Barcelona)
- En cuanto a las inversiones por reformas a lo largo del primer trimestre de 2016 se ha invertido un total de 7,2 millones de euros en reposicionamiento, destacando las reformas de:
 - » 1,4 millones de euros en el portfolio de Hoteles
 - » 4,6 millones de euros en el portfolio de oficinas, y
 - » La continuación de la reforma de viviendas en los edificios de Isla del Cielo y Sanchinarro
- A cierre del primer trimestre la inversión total de Hispania, acumulada desde su salida a bolsa, es de 1.334,9 millones de euros y el valor neto de los activos según recomendaciones de EPRA asciende a 973,0 millones de euros, lo que equivale a 11,8€/acción.
- Finalmente cabe destacar que durante el primer trimestre de 2016 se ha obtenido financiación total por valor de 62,5 millones de euros, elevando la deuda financiera total del Grupo a 629,4 millones de euros, lo que representa un Loan to Value neto del 27% a final del periodo.

(1) Considerando las tasaciones realizadas por CBRE a cierre de diciembre 2015 más capex implementado durante el primer trimestre y adquisiciones realizadas en el periodo



	TOTAL	HRV	HRF	HG	Oficinas	Residencial
GAV-Valor Bruto de los Activos ('000€) ¹	1.463.335	666.488	127.942	67.567	409.904	191.434
Inversión Total ('000€)	1.334.865	595.066	122.945	55.981	386.084	174.789
Número de Activos	60	21	6	3	25	5
GLA ¹	224.774	n/a	n/a	n/a	153.621	71.153
Num. Unidades ²	8.998	6.722	966	546	n/a	764
Ocupación de la Cartera ³	n/a	n/a	n/a	n/a	81%	87%
WALT ¹	n/a	12,7 - 40,3	4,0 - 5,6	n/a	4,6 - 6,1	n/a
Ingresos Netos de Rentas ('000€)	29.677	18.783	2.416	2.560	4.469	1.449
NOI ('000€)	23.724	17.752	2.256	-578	3.349	946

(1) Descripción de terminología en Glosario

(2) Unidades, para Residencial son viviendas y para Hoteles son habitaciones. En Hoteles Hispania no tiene la propiedad del 100% de Holiday Inn, aunque se tiene la gestión del hotel completo.

(3) Ocupación total en oficinas (incl. zona comercial) y de viviendas sin zona comercial (local existente en viviendas alquilado al 100%).

	TOTAL 31/03/16 ('000€)	TOTAL 31/03/15 ('000€)	% Variación
Ingresos Netos de Rentas	29.677	5.248	465%
Otros Ingresos	432	136	218%
Gastos no repercutibles	-6.385	-1.636	290%
NOI	23.724	3.748	533%
Gastos Generales Recurrentes	-458	-450	2%
Gastos No-Recurrentes	-447	-57	684%
Gastos No-Gestionables	-524	-	n/a
Comisión de Gestión	-3.072	-1.736	77%
EBITDA	19.223	1.505	1177%
Otros	-188	-2	9310%
Rtdo. Financiero	-4.752	-773	515%
Impuesto sobre beneficios	-61	-109	-44%
Resultado después de Impuestos	14.222	621	2190%
Resultado Atribuible a la Sociedad	11.228	606	1753%

II. Información EPRA



Información EPRA

	31/03/2016 (miles Euros)/%	31/03/2015 (Euro por acción)
EPRA Earnings	11.277	0,14
EPRA NAV	972.983	11,80
EPRA NNNAV	921.019	11,17
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,2%	
EPRA "Topped-up" NIY	6,5%	

* Ver Glosario para descripción de terminología.



Indicador	Total	Hoteles	Oficinas	Residencial
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,2%	9,0%	2,8%	2,2%
EPRA "Topped-up" NIY	6,5%	9,2%	3,5%	2,2%
Net Reversion Yield	7,7%	9,2%	6,1%	3,9%

* Ver glosario para descripción de terminología.

EPRA EARNINGS - RECONCILIACIÓN

Miles de euros	31/03/2016
Resultado del ejercicio bajo IFRS	11.228
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	0
Resultado de venta de activos inmobiliarios	-81
Efecto en resultado por fondo negativo de comercio	0
Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas	0
Cambio de valor derivados en empresas asociadas	0
Costes de adquisición de participaciones financieras	130
Efecto fiscal de los ajustes EPRA	0
Intereses minoritarios respecto a los ajustes anteriores	0
Resultado EPRA	11.277
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	82.477.074
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,14

* Ver Glosario para descripción de terminología.

EPRA NAV - RECONCILIACIÓN

Miles de euros	31/03/2016
Valor de activos netos según balance de situación	936.507
Revalorización de activos "no corrientes"	0
Valor razonable de instrumentos financieros	17.673
Impuesto diferido	18.800
Impuesto diferido en empresas asociadas	0
EPRA NAV	972.979
Nº de acciones (excluyendo acciones propias) a 31.03.2016	82.475.250
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	11,80

* Ver Glosario para descripción de terminología.

EPRA NNAV - RECONCILIACIÓN

Miles de euros	31/03/2016
EPRA NAV	972.979
Valor razonable de instrumentos financieros	-17.673
Gastos formalización de deuda	-13.340
Impuesto diferido	-18.800
Impuesto diferido en empresas asociadas	0
EPRA NNAV	923.167
Nº de acciones (excluyendo acciones propias) a 31.03.2016	82.475.250
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	11,17

* Ver Glosario para descripción de terminología.

III. Resumen de la Actividad del Primer Trimestre

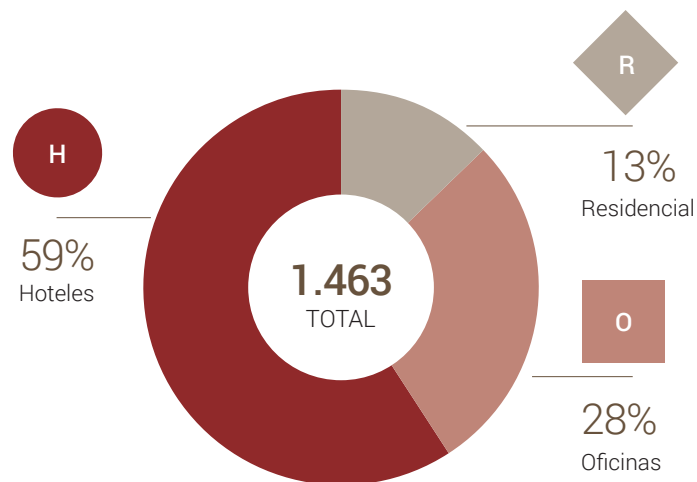


Resumen de la Actividad del Primer Trimestre

A. Portfolio total de Hispania

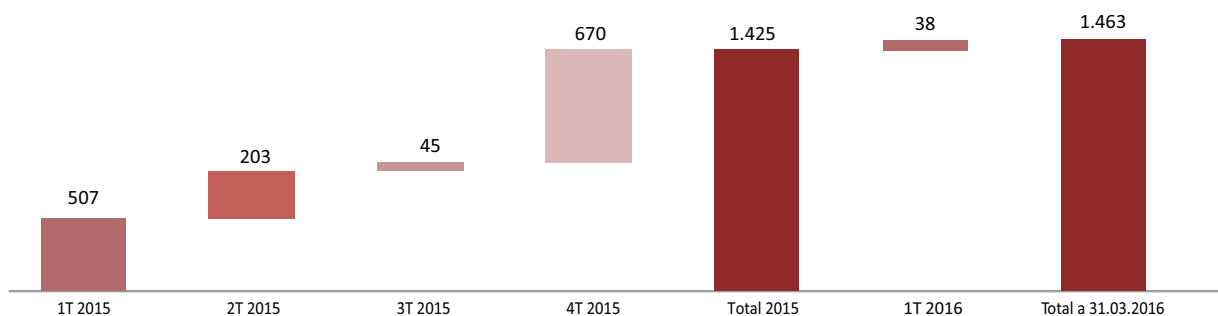
El **GAV total** de 1.463,3 millones de euros, acumulado desde la salida a Bolsa de Hispania hasta el cierre del primer trimestre de 2016 se distribuye como se detalla a continuación entre las tres categorías de activos principales definidas en la estrategia de inversión de la compañía:

Distribución del GAV por Tipología de Activos 31/03/16
MILLONES DE EUROS



Hispania ha seguido un ritmo inversor constante desde su salida a Bolsa que, a lo largo de 2014 y hasta el 31 de marzo de 2016, se ha distribuido de la siguiente manera:

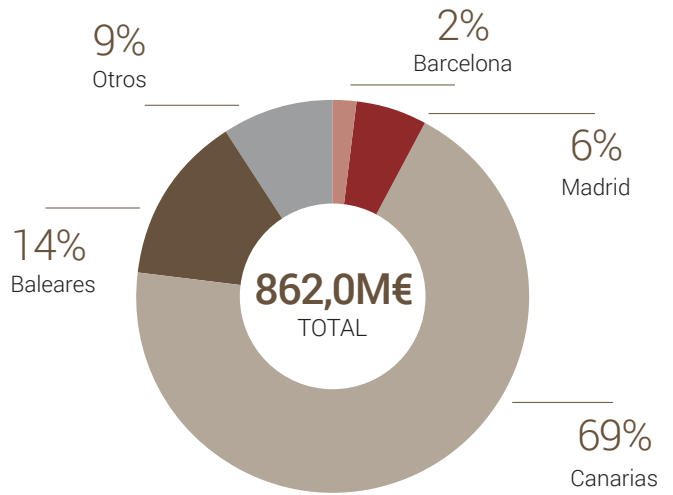
Evolución del GAV 1^{er} trimestre de 2016
MILLONES DE EUROS



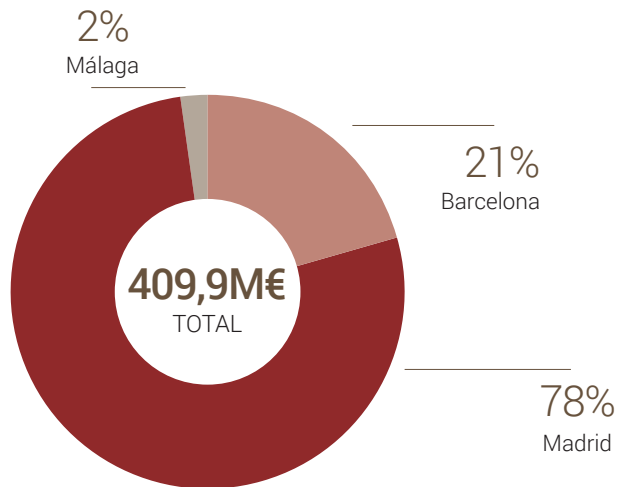
El portfolio de activos de Hispania a cierre de marzo 2016 está localizado principalmente en las Islas Canarias, representando un 41% del GAV total, seguido de Madrid con un 33% y Barcelona con un 12% del GAV total del Grupo.



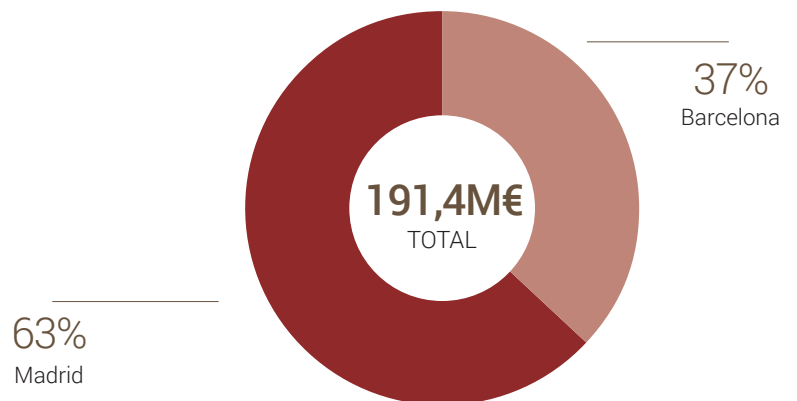
GAV Hoteles 31/03/16
MILLONES DE EUROS



GAV Oficinas 31/03/16
MILLONES DE EUROS



GAV Residencial 31/03/16
MILLONES DE EUROS



B. Hoteles



El portfolio de **hoteles** de Hispania a cierre del primer trimestre de 2016 incluye un total de 8.234 habitaciones hoteleras distribuidas en 27 hoteles, 2 centros comerciales y una parcela. La distribución geográfica en términos de GAV a cierre del trimestre, se divide entre Islas Canarias (69%), Baleares (14%), Andalucía (9%), Madrid (6%), y Barcelona (2%), alcanzando un GAV total de 862,0 millones de euros.

En el mes de marzo, Hispania ha ejecutado la adquisición de la deuda hipotecaria de Dunas Hotels & Resorts a varias entidades financieras con un descuento, con la intención de adquirir un total de 1.183 habitaciones distribuidas en 4 hoteles; Dunas Don Gregory (4*), Dunas Suites & Villas (4*), Dunas Maspalomas (4*) y Dunas Mirador (3*). La inversión total de Hispania para la adquisición de los hoteles ascenderá a aproximadamente 75 millones de euros (incluyendo el importe desembolsado por la deuda), que representa un total de 62,5 mil euros por habitación.

Tras la formalización de la adquisición de esta sociedad Hispania acumulará un total de 9.417 habitaciones hoteleras, distribuidas en 31 hoteles.

Adicionalmente, en el mes de febrero Hispania ha formalizado la adquisición de una parcela colindante al Gran Hotel Atlantis Bahía Real 5* GL, la parcela cuenta con 200 metros de línea de playa y el proyecto inicial plantea la ampliación del hotel con el fin de realizar una zona Premium y la construcción de un máximo de 125 habitaciones de lujo con el fin de dar soporte al hotel y ampliar la oferta existente. El precio de adquisición de esta parcela ha ascendido a 12 millones de euros (excluidos gastos de transacción), y se espera realizar una inversión de aproximadamente 26 millones de euros para construir dicha ampliación.

Durante el tercer trimestre de 2016, Hispania continúa gestionado directamente tres activos hoteleros: el Hotel Guadalmina, el Hotel Holiday Inn y el Hotel Maza. Esta gestión se realizará a través de la empresa Gestión de Activos Turísticos, S.L. ("GAT") hasta que se alcance un acuerdo con el futuro operador de los respectivos hoteles.

Destaca la activa labor de negociación de Hispania para continuar adquiriendo las habitaciones del Hotel Holiday Inn Madrid Bernabéu, alcanzando cerca del 80% de las habitaciones en propiedad, si bien cuenta con un contrato de arrendamiento a largo plazo para el resto de habitaciones.

Todos los hoteles del portfolio están sujetos a contratos de alquiler con operadores de reconocido prestigio que operan los diferentes activos bajo contratos de arrendamiento a largo plazo a excepción de los tres hoteles que actualmente son operados por Hispania a través del gestor GAT (Hotel Guadalmina, Holiday Inn Bernabéu y Hotel Maza).



En el portfolio de BAY se han observado muy buenos resultados en la mayoría de los hoteles de Canarias, con incrementos de doble dígito en RevPar en comparación contra el mismo periodo de 2015. La mejora de RevPar junto con una mejora en márgenes operativos ha derivado en una mejora del EBITDAR del Portfolio de BAY de +55% en comparación con el mismo periodo de 2015. La situación de Canarias, provocada, entre otros, por la difícil situación del norte de África y Turquía, sigue siendo muy positiva.

Las perspectivas para el ejercicio 2016 en el mercado vacacional español, son muy prometedoras, habiendo registrado en Canarias un 6,4% de incremento en ocupación frente a marzo de 2015 y un incremento del 13,5% del REVPAR para el mismo periodo (Datos provisionales INE Marzo 2016).

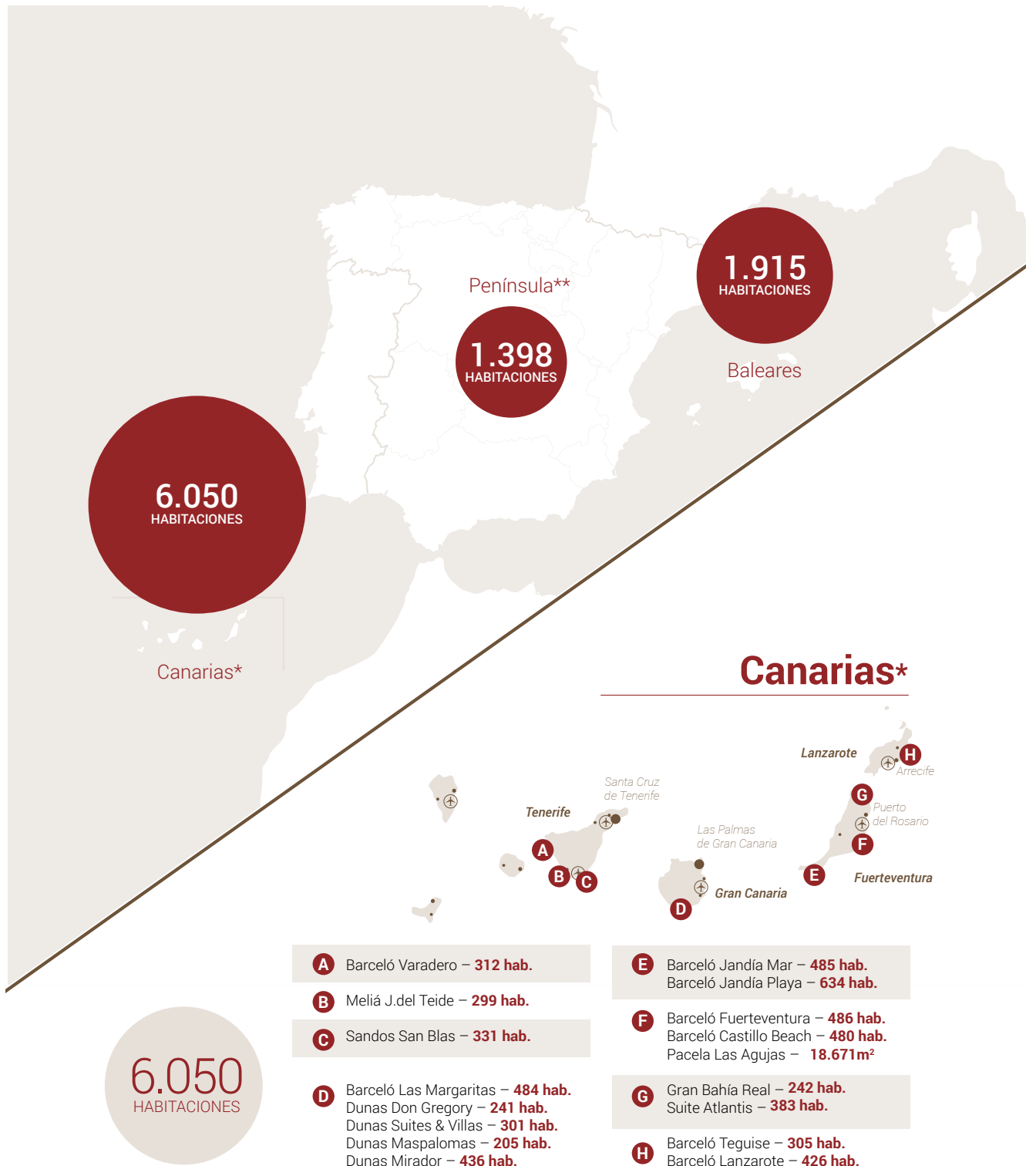
LOCALIZACIÓN	ADR			REV PAR			OCUPACIÓN		
	mar-16	mar-15	%	mar-16	mar-15	%	mar-16	mar-15	%
CANARIAS	95,58	89,42	6,9%	84,57	74,52	13,5%	88,13%	82,83%	6,4%
BALEARES	66,66	60,6	10,0%	42,6	34,97	21,8%	65,57%	59,61%	10,0%
ANDALUCIA	67,08	61,18	9,6%	38,27	31,71	20,7%	56,96%	51,16%	11,3%
MADRID	79,38	76,16	4,2%	53,54	48,6	10,2%	66,85%	63,81%	4,8%

Fuente: INE

Durante el primer trimestre de 2016 ha continuado la reforma del hotel Barceló Pueblo Ibiza, del mismo modo que seguirán ciertas actuaciones para mejorar el posicionamiento de varios hoteles del Portfolio de BAY. Las reformas realizadas hasta la fecha han tenido un impacto positivo sobre los resultados de los hoteles; como es el caso del hotel Barceló Teguiise, en el cual se han invertido 13 millones de euros, reposicionándolo de un hotel 3* familiar a un 4* plus "sólo adultos", suponiendo una mejora durante este primer trimestre de c.2x en comparación con el GOP obtenido por el hotel en todo el año 2014. Se espera que el hotel continúe mejorando resultados, dado su reciente reposicionamiento.

A excepción del Hotel Guadalmina y Holiday Inn, que aún se encuentran en negociación con importantes cadenas hoteleras internacionales y nacionales para elección del operador, así como para el plan de capex que se llevará a cabo, la mayoría de los hoteles de Hispania presentarán este año 2016 rentas estabilizadas prueba de lo cual son ya los resultados del primer trimestre de 2016.

LOCALIZACIÓN DE LOS HOTELES



(*) A cierre del periodo los hoteles de Dunas no formaban parte del portfollio al no haberse aún ejecutado la transacción.
(**) Excluye el hotel Maza por no ser un activo estratégico para la compañía.

Baleares

I Barceló Pueblo Ibiza – **346 hab.**

J Barceló Cala Viñas – **330 hab.**

K Pueblo Park – **275 hab.**

L Barceló Ponent Playa – **432 hab.**

M Barceló Pueblo Menorca – **374 hab.**

N Barceló Hamilton – **158 hab.**

1.915
HABITACIONES



Península*

Barcelona **F**

Madrid

San Sebastián de los Reyes **U**

MADRID

M30 **V**

M40 **T**

Huelva **O**

Málaga **P** **Q**

Almería **R**

1.398
HABITACIONES

O Barceló Isla Cristina – **341 hab.**

P Guadalmina – **178 hab.**

Q Vinci Málaga – **105 hab.**

R Barceló Cabo de Gata – **229 hab.**

S Hesperia Ramblas – **70 hab.**

T NH Pacífico – **62 hab.**

U NH SS de los Reyes – **99 hab.**

V Holiday Inn Bernabéu1 – **314 hab.**

(*) Excluye el hotel Maza por no ser un activo estratégico para la compañía.

PARÁMETROS PRINCIPALES A 31 DE MARZO DE 2016

	Categoría (*)	Habitaciones (nº)	Inversión Total (Mn €)	Inversión Total (€/hab)	Operador	Tipo de contrato	Duración del contrato	GAV (Mn €)	GAV (€/Hab)	GAV/Inversión Total
Hotel Hesperia Ramblas Barcelona	3*	70	17,9	255.305	Hesperia	Renta fija + variable en función de resultados (con escalado de rentas crecientes hasta el 2019)	feb-26	18,8	267.857	5%
Hotel NH SS de los Reyes Madrid	3*	99	7,1	71.584	NH Hoteles	Renta fija + pequeño componente variable	Abril 2019 + 5 años prórroga	7,2	72.928	2%
Hotel NH Madrid Sur Madrid	3*	62	6,2	100.587	NH Hoteles	Renta fija + pequeño componente variable	Nov. 2019 + 5 años prórroga	6,3	102.258	2%
Hotel Vincci Málaga Málaga	4*	105	10,7	102.212	Vincci	Renta fija + pequeño componente variable	ene-21	10,9	103.949	2%
Hotel Meliá Jardines del Teide Tenerife	4* todo incluido	299	44,2	147.986	Meliá	Renta fija	Enero 2025 + 5 años prórroga	47,6	159.254	8%
Hotel Sandos San Blas	5*	331	36,8	111.027	Sandos	Renta fija	oct-20	37,1	112.085	1%
TOTAL HOTELES RENTA FIJA	-	966	122,9	127.272	-	-	-	127,9	132.445	4%
Hotel Holiday Inn Bernabeu Madrid"	4*	314	31,1	99.078	GAT	n/a	n/a	37,6	119.719	21%
Hotel Guadalmina Marbella"	4*	178	23,1	129.608	GAT	n/a	n/a	28,2	158.287	22%
TOTAL HOTELES EN GESTIÓN	-	492	54,2	110.124	-	-	-	65,8	133.672	21%
Suite Hotel Atlantis Fuerteventura Resort Fuerteventura	4*	383	49,1	128.076	Atlantis	Renta Fija (50% EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	Dic-18 + 4 años de prórroga	49,4	128.973	1%
Gran Hotel Bahía Real Fuerteventura	5* Deluxe	242	75,5	312.139	Atlantis	Renta Fija (50% EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	Dic-18 + 4 años de prórroga	75,6	312.493	0%
Terreno anexo al Gran Hotel Bahía Real Fuerteventura	n/a	n/a	12,0	n/a	n/a	n/a	n/a	12,0	n/a	0%
BAY	3*/4*	6.097	458,5	75.197	Barceló	Renta Fija (50% EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	15 años + dos prórrogas de 15 años	529,5	86.841	15%
TOTAL HOTELES RENTA VARIABLE	-	6.722	595,1	88.525	-	-	-	666,5	99.150	12%
TOTAL PORTFOLIO (2)	-	8.180	772	94.400	-	-	-	860	105.158	11%
Hotel Dunas Mirador Gran Canaria	3*	436	-	-	Dunas	Renta Fija (50% EBITDAR) + Variable (hasta 95% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
Hotel Dunas Suites Gran Canaria"	4*	301	-	-	Dunas	Renta Fija (50% EBITDAR) + Variable (hasta 95% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
Hotel Dunas Don Gregory Gran Canaria	4*	241	-	-	Dunas	Renta Fija (50% EBITDAR) + Variable (hasta 95% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
Hotel Dunas Maspalomas Gran Canaria	4*	205	-	-	Dunas	Renta Fija (50% EBITDAR) + Variable (hasta 95% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
TOTAL PORTFOLIO POST-CIERRE	-	9.363	N/A	N/A	-	-	-	N/A	N/A	N/A

(1) Ver descripción en Glosario.

(2) Total excluyendo el Hotel Maza, activo adquirido a través de la adquisición de Leading Hospitality al no ser activo estratégico para la Sociedad (GAV: 1,8 Mn€).

(3) Hispania no tiene la propiedad del 100% de las habitaciones, si bien está negociando con los propietarios la adquisición de las habitaciones remanentes.

(4) La adquisición de Dunas Resorts & Hotels está pendiente de ejecución.

(5) Previamente denominado NH Pacífico

(6) Total excluyendo el Hotel Maza, activo adquirido a través de la adquisición de Leading Hospitality al no ser activo estratégico para la Sociedad.

PARCELA LAS AGUJAS

LOCALIZACIÓN



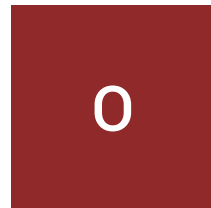
PARCELA LAS AGUJAS
Av Corralejo Grandes Playas, 13,
5660 La Oliva, Las Palmas



DESCRIPCIÓN

El 2 de febrero Hispania formalizó la adquisición de una parcela colindante al Gran Hotel Atlantis Bahía Real 5* GL. Se trata de un solar de 18.671 m², los cuales cuentan con 200 metros de línea de playa. El proyecto inicial sobre la parcela contempla la demolición de 4 bloques existentes actualmente, para llevar a cabo una ampliación del hotel con el fin de realizar una zona Premium con la construcción de alrededor de 125 habitaciones de lujo que se apoyarán en la infraestructura actual existente del hotel, ampliando y mejorando el atractivo de la oferta actual. El precio de adquisición de esta parcela ha ascendido a 12 millones de euros (c.€720/m² y €94k / key de repercusión), y se espera realizar una inversión de aproximadamente 26 millones de euros para construir dicha ampliación. Está previsto que el complejo empiece a ser operado al 100% para el año 2018.

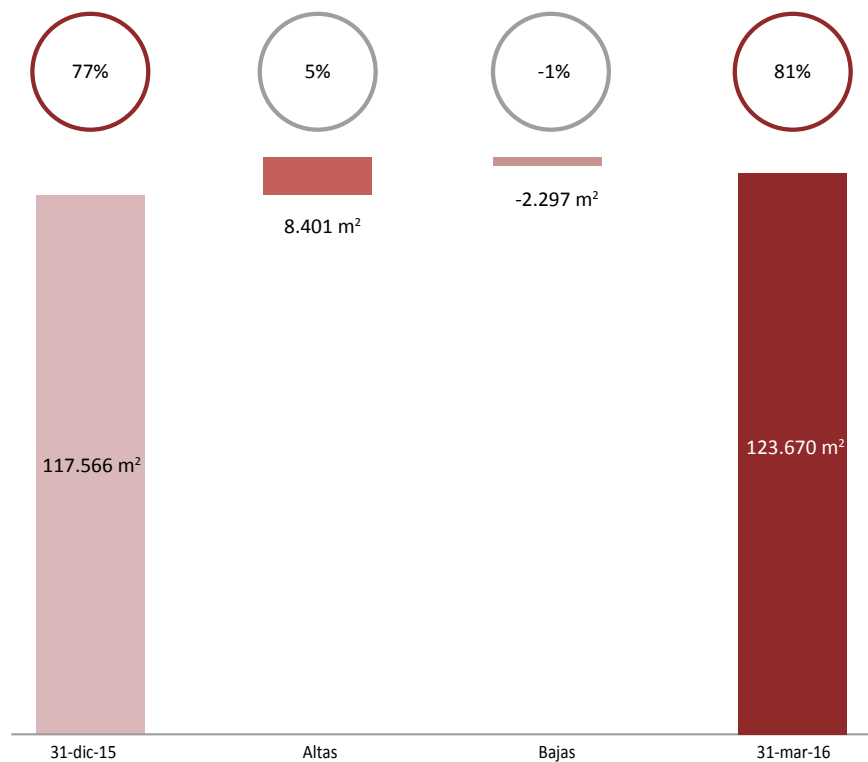
C. Oficinas



El portfolio de **oficinas** cuenta con 153.621 m² de superficie bruta alquilable (SBA) distribuida entre los 25 activos que gestiona el Grupo. A 31 de marzo de 2016, el portfolio contaba con una ocupación del 81%. La renta media a final del trimestre era de 12,9 €/m².

En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (considerando valoraciones de CBRE a diciembre de 2015, mas capex implementado en el primer trimestre), suman un valor total de 409,9 millones de euros, repartidos entre Madrid (78%), Barcelona (20%) y Málaga (2%).

Hispania ha continuado con un intensivo esfuerzo de comercialización de los activos, llegando a alcanzar una ocupación del 81% al final del trimestre, que considerando únicamente el portfolio *like for like* a marzo supondría un incremento en la ocupación de un 81,9%.



La superficie neta contratada en Madrid ha sido de 5.918m², lo que supone un incremento del 5,2% en el portfolio de Madrid, tras la firma de los contratos de arrendamiento en los edificios Cristalia Play, Murano, Poeta Rafael Morales, Príncipe de Vergara 108, y Avenida de Bruselas.

Por otra parte la contratación neta en Barcelona ha sido de 186m², lo que deriva en una ocupación del 0,5% en el portfolio de Barcelona, tras variaciones en la ocupación del edificio ON y en Glories Diagonal.

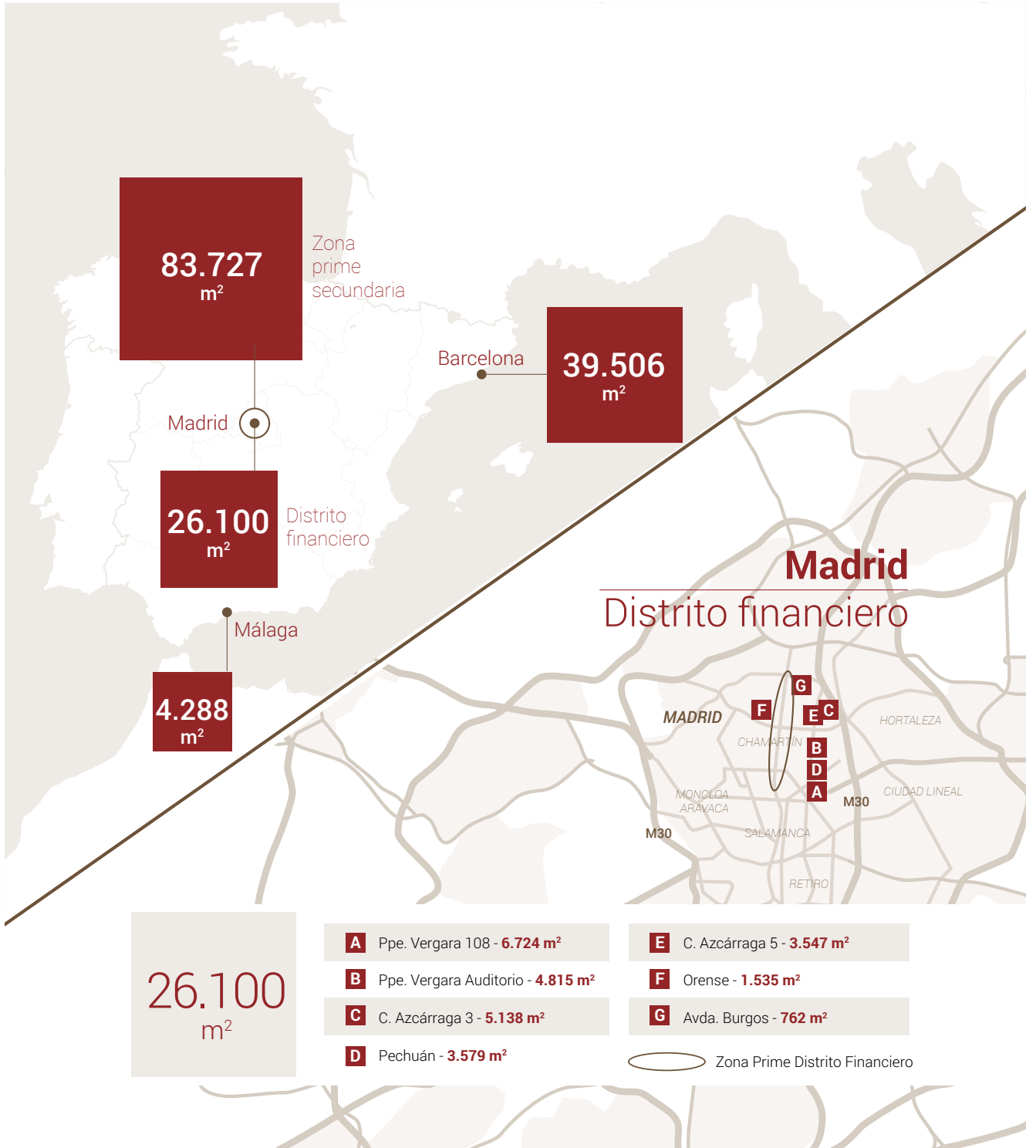
Los principales inquilinos del portfolio de Hispania ocupan un 51% de la superficie disponible y representan un 57,7% de las rentas del periodo, y quitando el Grupo Once, principal inquilino de Hispania, el resto ocupa una superficie total de 34% de la superficie disponible y un 34,1% de las rentas del periodo. Entre estos inquilinos un 53% tiene un periodo de obligado cumplimiento superior a 3 años, lo que da una seguridad a las rentas futuras del Hispania.

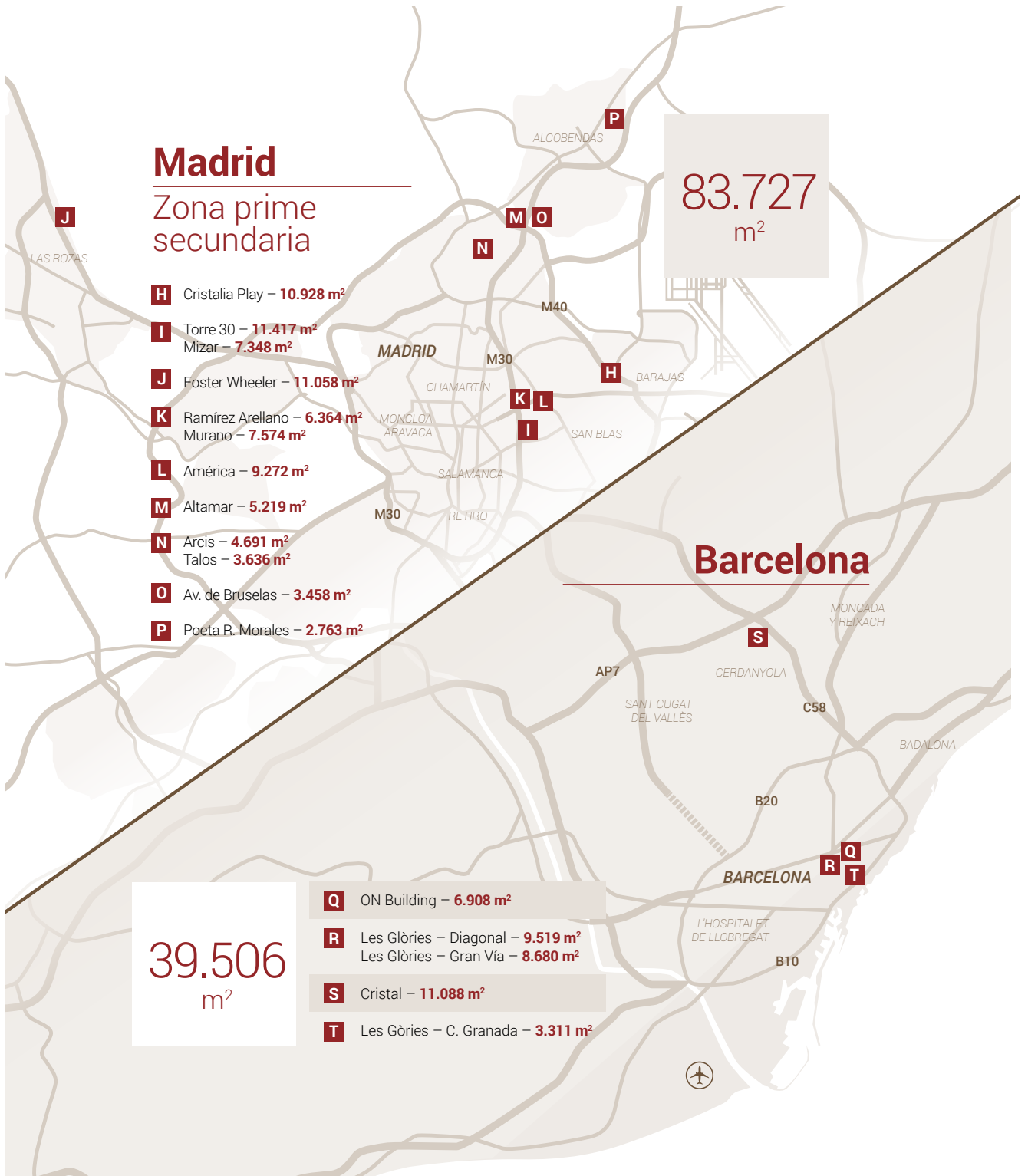
Principales Inquilinos del Portfolio de Oficinas	Superficie Bruta Alquilable (m ²)	# Edificios que Ocupan	Ocupación Sobre Cartera Total (%)
Grupo ONCE	24.317	4	16%
Foster Wheeler	11.058	1	7%
ACS/Xerox	8.663	1	6%
Publicis	6.364	1	4%
CINC	5.442	1	4%
Aegon	5.209	3	3%
Atos Origin	4.907	1	3%
Atento	4.566	1	3%
Planeta Corporación	3.854	1	3%
Escuela Nueva Kepler	3.636	1	2%
TOTAL PRINCIPALES INQUILINOS	78.015	15	51%

La cartera global de Hispania tiene una duración media de los contratos de 4,6 años hasta obligado cumplimiento. Esta duración se reduce a 2,4 años sin considerar los contratos existentes con el Grupo Once, firmados todos a largo plazo. Esta corta duración permitirá a Hispania capturar el incremento de rentas proveniente de la recuperación del mercado a través de la renovación de estos contratos.

En cuanto a obras de reposicionamiento, Hispania continúa apostando por una estrategia de valor añadido tras el reposicionamiento de los activos. Durante el periodo cabe destacar el comienzo de las obras en el edificio Príncipe de Vergara 108 en el mes de enero, en el que se espera reformar el lobby, zonas comunes, y fit-out de las plantas, así como un cambio en la fachada del edificio.

LOCALIZACIÓN DE LAS OFICINAS:





Madrid

Zona prime
secundaria

83.727
m²

- H** Cristalia Play – 10.928 m²
- I** Torre 30 – 11.417 m²
Mizar – 7.348 m²
- J** Foster Wheeler – 11.058 m²
- K** Ramírez Arellano – 6.364 m²
Murano – 7.574 m²
- L** América – 9.272 m²
- M** Altamar – 5.219 m²
- N** Arcis – 4.691 m²
Talos – 3.636 m²
- O** Av. de Bruselas – 3.458 m²
- P** Poeta B. Morales – 2.763 m²

39.506
m²

- Q** ON Building – 6.908 m²
- R** Les Glòries – Diagonal – 9.519 m²
Les Glòries – Gran Via – 8.680 m²
- S** Cristal – 11.088 m²
- T** Les Gòries – C. Granada – 3.311 m²

Barcelona

BARCELONA

PARÁMETROS PRINCIPALES A 31 DE MARZO DE 2016

	SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE (m ²)	INVERSIÓN TOTAL (Mn €)	INVERSIÓN TOTAL (€/m ²)	RENTA MENSUAL €/m ²	OCUPACIÓN TOTAL (%)	PRINCIPALES INQUILINOS	PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO (AÑOS)	GAV (Mn €)	GAV (€/m ²)	GAV/ INVERSIÓN TOTAL
Edificio Torre 30 Madrid	11.417	31,9	2.794	16,5	100*	Grupo Ilunion	13,3 - 13,3	34,9	3.053	9%
Edificio Foster Wheeler Madrid	11.058	23,9	2.163	11,8	100%	Foster Wheeler	1,8 - 4,8	25,7	2.325	7%
Edificio Cristalia Play Madrid	10.928	31,9	2.918	14,0	33%	Aegon	5,6 - 10,6	32,0	2.930	0%
Edificio América Madrid	9.272	18,8	2.032	11,3	73%	La Razón, Planeta	0,7 - 3,7	18,9	2.037	0%
Edificio Murano Madrid	7.574	18,9	2.492	14,2	37%	Veolia	5,4 - 10,4	19,1	2.522	1%
Edificio Mizar Madrid	7.348	22,2	3.019	15,3	93%	Grupo Ilunion, Paramount	11,5 - 11,5	24,2	3.295	9%
Edificio Príncipe de Vergara, 108 Madrid	6.724	25,7	3.829	17,3	76%	Babel Sistemas de Información, Premier Tax Free, Sortis	2,5 - 4,3	28,6	4.249	11%
Edificio Ramírez de Arellano Madrid	6.364	22,0	3.464	16,1	100%	Publicis	2,2 - 2,2	22,6	3.551	3%
Edificio Altamar Madrid	5.219	12,5	2.401	11,7	84%	TNT, Banesto, Banca March	3,3 - 3,3	12,5	2.405	0%
Edificio Comandante Azcárraga 3 Madrid	5.138	16,4	3.196	14,6	78%	NCR, Erhardt, Alpama	4,6 - 9,0	16,7	3.248	2%
Edificio P.V. Auditorio Madrid	4.815	18,0	3.729	13,1	82%	Tower Watson, Aegon	1,1 - 1,1	18,9	3.928	5%
Edificio Arcis Madrid	4.691	11,1	2.377	11,9	30%	Incadea Spain, Quental Technologies, Ed.Médica Panamérica	2,6 - 3,9	11,4	2.437	3%
Edificio Talos Madrid	3.636	8,0	2.211	7,6	100%	IDEO	0,2 - 0,2	8,6	2.365	7%
Edificio Pechuán Madrid	3.579	12,7	3.561	18,1	100%	Grupo Ilunion	13,3 - 13,3	14,8	4.135	16%
Edificio Comandante Azcárraga 5 Madrid	3.547	8,3	2.331	11,7	100%	Grupo Ilunion	13,3 - 13,3	8,9	2.509	8%
Edificio Avenida Bruselas Madrid	3.458	8,0	2.315	11,2	97%	Bosch, Flir, IDL, Portucel	1,0 - 1,7	9,3	2.681	16%
Edificio Rafael Morales Madrid	2.763	4,1	1.482	9,3	64%	Centro Genética Avanzada, Riso Ibérica, DEB	0,9 - 1,3	5,0	1.824	23%
Edificio Orense (planta) Madrid	1.535	3,4	2.186	0,0	0%	n/a	n/a	4,1	2.671	22%
Edificio Av. Burgos (planta) Madrid	762	1,8	2.421	0,0	0%	n/a	n/a	1,9	2.493	3%
Edificio Cristal Barcelona	11.088	10,5	944	7,0	91%	ACS/Xerox	2,3 - 5,3	10,6	957	1%
Edificio Les Glòries Avd. Diagonal Barcelona	9.519	22,1	2.317	12,5	91%	Atos Origin, Bagursa, Vass	0,8 - 1,7	24,5	2.575	11%
Edificio Les Glòries-Gran Via Barcelona	8.680	19,7	2.274	13,0	100%	Atento, Televida, Deretil	2,4 - 2,9	21,2	2.441	7%
Edificio On Barcelona	6.908	18,7	2.710	14,0	88%	CINC, Compo	2,8 - 8,3	19,8	2.867	6%
Edificio Plaza Les Glòries Barcelona	3.311	8,3	2.496	13,0	100%	Gore-Tex	9,3 - 9,3	8,3	2.497	0%
Edificio Málaga Plaza Malaga	4.288	7,0	1.639	10,8	74%	Sequel, Deloitte, Integrated	2,1 - 2,4	7,4	1.718	5%
TOTAL PORTFOLIO	153.621	386,1	2.513	12,9	81%	-	4,6 - 6,1	409,9	2.668	6%

* Descripción de terminología en Glosario.



D. Residencial

Hispania gestiona un portfolio residencial compuesto por un total de 5 activos, uno de ellos en Barcelona y los otros 4 en la comunidad de Madrid. En total, la cartera de activos residenciales de la compañía cuenta con un total de 764 viviendas a cierre de ejercicio (200 en Barcelona y 564 en Madrid).

El portfolio **residencial** a cierre del trimestre estaba ocupado en un 87%, con una renta media de 9,7€/m². En términos de GAV, el valor total de los activos asciende a 191,4 millones de euros distribuidos entre Madrid (63%) y Barcelona (37%), según tasación de CBRE a diciembre de 2015 y capex implementado en el periodo y nuevas adquisiciones del periodo.

Durante el primer trimestre de 2016, Hispania ha adquirido el complejo residencial Hispanidad, en Madrid. El activo cuenta con 6.296 m² construidos, distribuidos en 91 viviendas de 1 y 2 dormitorios, piscina exterior y amplias zonas ajardinadas. Todas las viviendas se encuentran en buen estado de conservación. Se encuentra ubicado en la zona noroeste de la capital, en el barrio de Alameda de Osuna. A cierre del trimestre la ocupación se situó cercana al 93% y la renta media fue de 11,80 €/m²/mes. El precio de adquisición ha ascendido a 16 millones de euros (excluyendo costes de transacción).

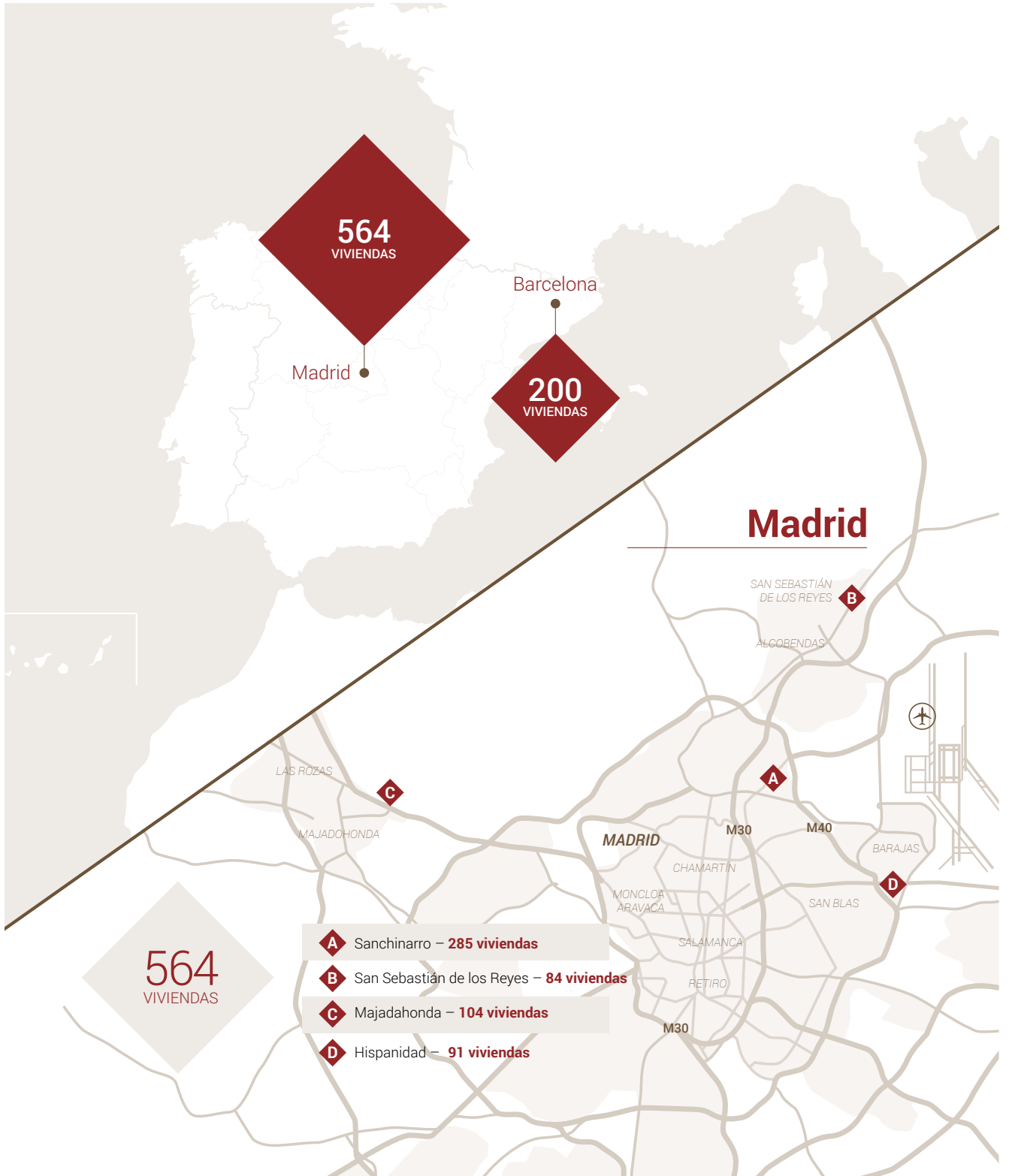
Hispania continua con su estrategia de reposicionamiento de los distintos complejos residenciales. En el complejo de Sanchinarro se han completado la reforma de 37 pisos, y continúan las obras en las zonas comunes, esperandose terminar la piscina, pista de padel y gimnasio a finales de junio de 2016. En las viviendas de Isla del Cielo, se ha completado la reforma de 23 viviendas, así como de las zonas comunes. Esta estrategia de reposicionamiento de los activos residenciales está permitiendo alquilar las viviendas reformadas a una renta sustancialmente superior a la renta media existente en el resto del edificio, así como aumentar el atractivo de las viviendas para su potencial venta.

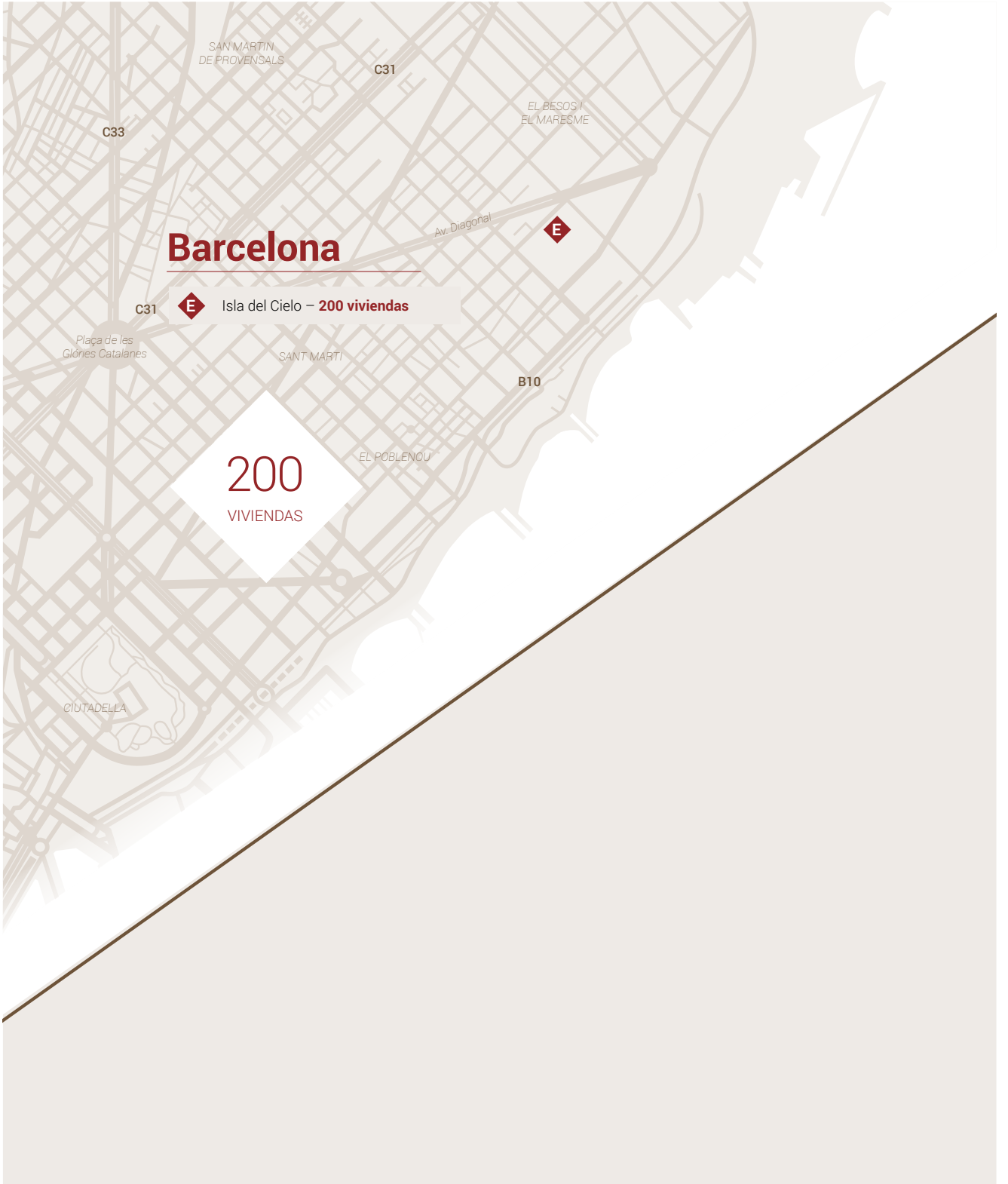
La renta de Isla del Cielo se ha visto incrementada un 3,7% frente al cierre del ejercicio 2015, mientras que las viviendas de Sanchinarro han registrado un incremento de un 2,1%. Si solamente se contemplan los contratos firmados durante el periodo, este incremento supone un 25,2% en Isla del Cielo y un 39,7% en Sanchinarro.

Hispania continuará reformando las viviendas vacías de ambos activos residenciales con el objetivo de maximizar el valor y la rentabilidad de los activos.

Adicionalmente cabe destacar la finalización del periodo de protección del edificio de viviendas de Majadahonda. Con esta finalización culminan las opciones de compra que existían sobre 20 viviendas, sobre las cuales a cierre de ejercicio habían ejecutado 11, quedando 9 que han sido ejecutadas con posterioridad al cierre del ejercicio.

LOCALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS RESIDENCIALES:





PARÁMETROS PRINCIPALES A 31 DE MARZO DE 2016

	Superficie Bruta Alquilable (m ²)	Viviendas	Inversión Total (Mn €)	Inversión Total (€/m ²)	Renta mensual (€/m ²)	Ocupación (%)	GAV - Tasaciones (Mn €)	GAV(€/m ²)	GAV/ Inversión Total
Viviendas Sanchinarro Madrid ⁽²⁾	24.948	285	64,3	2.374 ⁽³⁾	9,7	79%	68,7	2.551 ⁽³⁾	7%
Viviendas Majadahonda Madrid	8.762	104	16,2	1.850	6,3	88%	20,1	2.293	24%
Viviendas S.S.Reyes Madrid	8.375	84	13,5	1.614	7,5	94%	15,2	1.812	12%
Viviendas Isla del Cielo Barcelona	22.772	200	64,6	2.839	11,1	92%	71,3	3.133	10%
Viviendas Hispanidad Madrid	6.296	91	16,1	2.555	11,8	93%	16,1	2.555	0%
TOTAL PORTFOLIO	71.153	764	174,8	2.385 ⁽³⁾	9,7	87%	191,4	2.619 ⁽³⁾	10%

(1) Ver terminología en Glosario

(2) Adicionalmente, el inmueble tiene 1.083 m² de zona comercial

(3) Excluyendo la zona comercial y las plazas de garaje asociadas a la zona comercial

COMPLEJO RESIDENCIAL HISPANIDAD

LOCALIZACIÓN



COMPLEJO RESIDENCIAL HISPANIDAD
Avenida de la Hispanidad, 3
28042 Madrid




DESCRIPCIÓN

El 18 de Marzo de 2016, Hispania adquirió el complejo residencial Hispanidad. El precio de adquisición ha sido de 16 millones de euros (excluyendo costes de adquisición). Se trata de un complejo de 6.296 m² construidos, distribuidos en 91 viviendas de 1 y 2 dormitorios y 146 plazas de garaje, piscina exterior y amplias zonas ajardinadas. Todas las viviendas, de altas calidades, se encuentran en buen estado de conservación. Se encuentra ubicado en la zona noroeste de la capital, en el barrio de Alameda de Osuna, zona muy consolidada próxima al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid Barajas y con acceso directo a la M-40. A cierre del trimestre la ocupación se situó cercana al 93% y la renta media fue de 11,80 €/m²/mes.

E. Operaciones posteriores al cierre del periodo

- **Anuncio de la Conversión en SOCIMI**

El Consejo de Administración de la Compañía ha propuesto la conversión de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. al régimen SOCIMI a través de la fusión por absorción de su filial al 100% Hispania Real. Esta transformación fue aprobada en la Junta General de Accionistas que se celebró el 5 de Mayo de 2016.

Con esta transformación, Hispania cumple con los objetivos planteados en su salida a Bolsa de convertirse al régimen de SOCIMI tras adquirir un volumen de activos que le sigue permitiendo tener la flexibilidad de comprar activos no aptos a través del 20% autorizado según el régimen.

- **Anuncio de la Intención de Distribuir Dividendos**

Hispania tiene la intención de pagar un dividendo de 40 millones de euros con cargo al ejercicio 2016. De esta cuantía, 10,4 millones de euros se pagarán con cargo a prima de emisión, tras la aprobación de dicha distribución por parte de la Junta General de Accionistas.

- **Celebración de la Junta General de Accionistas 2016**

El pasado día 5 mayo de 2016, a las 17:30 horas, Hispania celebró su Junta General de Accionistas en el Hotel Villamagna, (Paseo de la Castellana 22) en primera convocatoria, con un quorum del 74%, en la que se han aprobado todos los puntos sujetos a aprobación. El orden del día incluía los siguientes puntos:

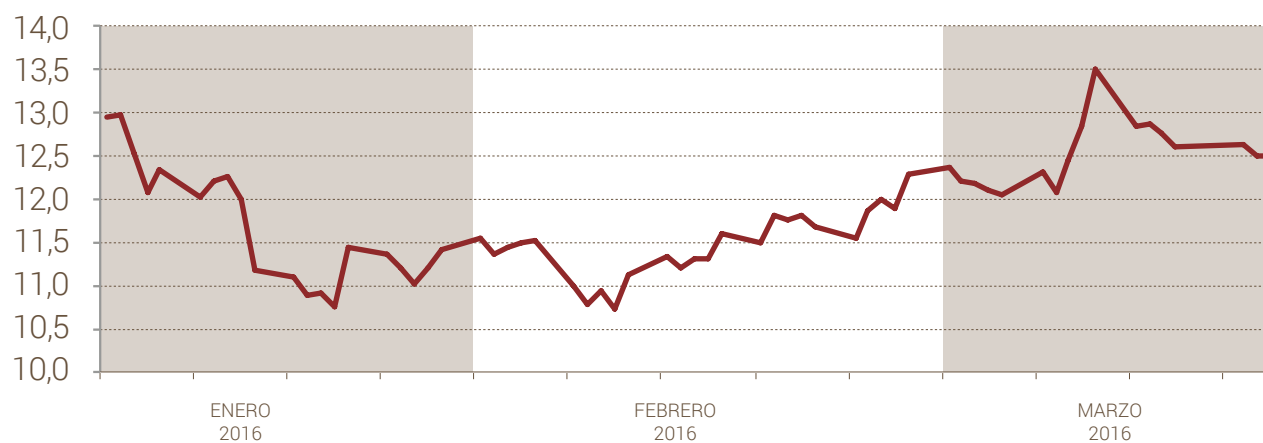
ORDEN DEL DÍA

PRIMERO.-	Examen y aprobación, en su caso, de (i) las cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2015 (que comprenden el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria) e informe de gestión; y (ii) las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad del ejercicio 2015 (que comprenden el estado de situación financiera consolidado, el estado de resultado integral consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas consolidadas) e informe de gestión.
SEGUNDO.-	Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2015 y aplicación y distribución extraordinaria de prima de emisión. 2.1.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2015. 2.2.- Aplicación de prima de emisión para compensar Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores. 2.3.- Distribución extraordinaria de prima de emisión.
TERCERO.-	Examen y aprobación, en su caso, de la gestión desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2015.
CUARTO.-	Reelección de consejeros. 4.1.- Reelección de D. Rafael Miranda Robredo. 4.2.- Reelección de D. Joaquín Ayuso García. 4.3.- Reelección de D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño. 4.4.- Reelección de D. Luis Alberto Mañas Antón. 4.5.- Reelección de Dña. María Concepción Osácar Garaicoechea. 4.6.- Reelección de D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo.

QUINTO.-	<p>Examen, y en su caso, aprobación del acogimiento por parte de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. al régimen fiscal especial de SOCIMI. Modificación de los Estatutos Sociales para, entre otros, adaptarlos a lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Reestructuración societaria.</p> <p>5.1.- Examen, y en su caso, aprobación del acogimiento por parte de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. al régimen fiscal especial de SOCIMI.</p> <p>5.2.- Modificación de la denominación social de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. y transformación de las anotaciones en cuenta por las que se representan las acciones en anotaciones en cuenta nominativas.</p> <p>5.3.- Modificación de los artículos 1 y 6 de los Estatutos Sociales relativos a la denominación y acciones.</p> <p>5.4.- Inclusión de dos nuevos artículos 8 y 56 en los Estatutos Sociales relativos a prestaciones accesorias y reglas especiales de distribución de dividendos.</p> <p>5.5.- Renumeración de artículos de los Estatutos Sociales.</p> <p>5.6.- Modificación de la denominación social incluida en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.</p> <p>5.7.- Delegación de facultades.</p> <p>5.8.- Reestructuración societaria del Grupo Hispania.</p>
SEXTO.-	<p>Examen y aprobación de la fusión por absorción de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. como sociedad absorbente, e Hispania Real SOCIMI, S.A., como sociedad absorbida, condicionada a que se apruebe el acuerdo relativo al acogimiento de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. al régimen fiscal especial de SOCIMIs que se somete a la aprobación de la Junta bajo el punto 5.1 del Orden del Día, y a tal efecto: (i) información, en su caso, sobre las modificaciones importantes del activo o del pasivo de las sociedades intervinientes en la fusión acaecidas entre la fecha del Proyecto Común de Fusión y la celebración de la Junta General que decida sobre la fusión; (ii) examen y aprobación del Proyecto Común de Fusión; (iii) examen y aprobación del balance de fusión; (iv) aprobación de la fusión; y (v) opción de acogimiento de la operación de fusión al régimen tributario especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades.</p>
SÉPTIMO.-	<p>Modificación del artículo 18 (Junta General) de los Estatutos Sociales (previamente numerado como artículo 17, con anterioridad a la renumeración de artículos propuesta bajo el punto quinto del Orden del Día).</p>
OCTAVO.-	<p>Información sobre la modificación del Reglamento del Consejo de Administración</p>
NOVENO.-	<p>Aprobación de la reducción del plazo de convocatoria para las Juntas Generales Extraordinarias en los términos del artículo 515 de la Ley de Sociedades de Capital.</p>
DÉCIMO.-	<p>Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción.</p>
UNDÉCIMO.-	<p>Votación consultiva del “Informe Anual sobre Remuneraciones de la Sociedad” para el ejercicio 2015.</p>

F. Evolución bursátil

Datos de la Acción (€)	31-mar-16
Precio inicio del Periodo	12,94
Precio final del Periodo	12,50
Máximo del Periodo	13,49
Mínimo del Periodo	10,72
Promedio del Periodo	11,83



RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

Broker	Analistas	Fecha de la valoración	Recomendación	Precio Objetivo (€)
Kepler Cheuvreux	Javier Campos	22/04/16	Buy	14,30
N+1	Jaime Amoribieta / Ramón Ocina	18/04/16	Neutral	14,00
Ahorro Corporación	Guillermo Barrio	16/03/16	Hold	14,50
Kempen & Co	Tania Valiente	26/02/16	Sell	11,65
Santander GCB	José Alfonso García	17/02/16	Buy	14,60
Goldman Sachs	Jonathan Kownator	16/02/16	Buy	15,40
Fidentiis Equities	Ignacio Martínez	08/02/16	Buy	14,25
UBS	Osmaan Malik	03/02/16	Buy	15,00
Bankinter	Juan Moreno	21/01/16	Buy	15,30

IV. Resumen de los Estados Financieros del Primer Trimestre de 2016



IV. Resumen de los estados financieros del primer trimestre del ejercicio 2016

A. Balance

Miles de euros	Marzo 2016	Diciembre 2015	Miles de euros	Marzo 2016	Diciembre 2015
TOTAL ACTIVO	1.796.489	1.722.800	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.796.489	1.722.800
Inmovilizado material	67.281	64.200	Capital	82.590	82.590
Inversiones inmobiliarias	1.395.380	1.360.613	Reservas	844.098	791.683
Activos financieros no corrientes	31.469	31.469	Acciones propias	-1.409	-1.088
Fianzas y depósitos entregados	9.463	7.113	Resultado del periodo	11.228	66.681
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	8.269	8.024	Socios externos	79.425	78.582
ACTIVO NO CORRIENTE	1.511.862	1.471.419	PATRIMONIO NETO	1.015.932	1.018.448
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	33.551	24.193	Deudas con entidades de crédito	588.833	535.656
Créditos con Administraciones Públicas	7.464	5.489	Derivados de cobertura	27.269	12.527
Otros activos financieros corrientes	61.650	1.009	Otros pasivos financieros no corrientes	19.298	19.451
Efectivo y equivalentes al efectivo	181.962	220.690	Fianzas y depósitos recibidos	12.119	11.645
ACTIVO CORRIENTE	284.627	251.381	Pasivos por impuesto diferido	53.826	53.544
			PASIVO NO CORRIENTE	701.345	632.823
			Deudas con entidades de crédito	18.550	13.995
			Derivados de cobertura	8.064	6.175
			Otros pasivos financieros corrientes	24.190	28.776
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	21.529	15.840
			Deudas con Administraciones públicas	6.879	6.743
			PASIVO CORRIENTE	79.212	71.529

La información comparativa incluida en el estado de situación financiera consolidado corresponde al periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2015. En dicha fecha, el Grupo Hispania estaba formado por Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (Sociedad Dominante), Hispania Real SOCIMI, S.A.U. Hispania Fides, S.L., Hespérides Bay, S.L.U., Hospitia, S.L.U. Hispania Hotel Management, S.L.U., Leading Hospitality, S.L.U., Bay Hotels & Leisure, S.A., ECO Resort San Blás, S.L.U., Bay Hoteles Canarias, S.L.U. y Poblados de Vacaciones, S.A.U. En el primer trimestre de 2016 se ha procedido a la inclusión en el perímetro de consolidación de Club de Tenis Maspalomas S.L.U.

Estado de Resultados Consolidado

Miles de euros	Marzo 2016	Marzo 2015
Hoteles con Renta Fija y Variable	18.783	0
Hoteles con Renta Fija	2.416	1.760
Hoteles en Gestión	2.560	-
Total Hoteles	23.759	1.760
Total Oficinas	4.469	2.690
Total Residencial	1.449	798
IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	29.677	5.248
Hoteles Renta Variable	17.752	-
Hoteles Renta Fija	2.255	1.176
Hoteles en Gestión	(578)	-
Total Hoteles	19.429	1.176
Total Oficinas	3.349	2.078
Total Residencial	946	494
NOI TOTAL	23.724	3.748
Comision de Gestion	(3.072)	(1.736)
Gastos Recurrentes	(458)	(450)
Gastos No Recurrentes	(447)	(57)
Gastos No Gestionables	(524)	-
EBITDA	19.223	1.505
Resultado Financiero	(4.752)	(773)
EBTDA	14.471	732
Amortizacion	(287)	(2)
Resultado venta de Activos	82	-
Otros resultados	17	-
EBT	14.283	730
Impuestos	(61)	(109)
BENEFICIO NETO	14.222	621
Minoritarios	2.994	15
BENEFICIO ATRIBUIDO	11.228	606

La información comparativa incluida en el estado de resultados consolidado corresponde a los datos consolidados a 31 de marzo de 2015. La inclusión en el perímetro de consolidación de Hespérides Bay, S.L.U., Hospitia, S.L.U. y Hispania Hotel Management, S.L.U. se produjo durante el segundo trimestre de 2015, mientras que la inclusión en el perímetro de consolidación de Leading Hospitality, S.L.U., Bay Hotels & Leisure, S.A., ECO Resort San Blás, S.L.U., Bay Hoteles Canarias, S.L.U. y Poblados de Vacaciones, S.A.U. tuvo lugar durante el segundo semestre de 2015. La inclusión en el perímetro de consolidación de Club de Tenis Maspalomas S.L.U. se ha producido en el primer trimestre de 2016.

Estado de flujos de efectivo

Miles de euros	Marzo 2016	Marzo 2015
EBITDA	19.223	1.505
<i>Pagos netos de intereses</i>	-3.239	-151
<i>Variación neta circulante explotación</i>	-5.367	856
Variación neta AAPP	-2.311	-1.018
Variación otros activos y pasivos	-5.755	-925
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	2.551	267
<i>Pagos por inversiones inmobiliarias y materiales</i>	-39.052	-84.763
<i>Pagos por inversiones financieras</i>	-60.305	-
<i>Cobros por desinversiones inmobiliarias</i>	616	-
<i>Cobros por desinversiones financieras</i>	-	2.000
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	-98.741	-82.763
<i>Acciones propias</i>	-348	0
<i>Variación neta deudas entidades de crédito</i>	57.810	54.527
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	57.462	54.527
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo de actividades continuadas	220.690	204.201
Efectivo o equivalentes al final del periodo	181.962	176.232
Flujo de caja del periodo de actividades continuadas	-38.728	-27.969

La información comparativa incluida en el estado de flujos de efectivo consolidado corresponde a los datos consolidados a 31 de marzo de 2015. La inclusión en el perímetro de consolidación de Hespérides Bay, S.L.U., Hospitia, S.L.U. y Hispania Hotel Management, S.L.U. se produjo durante el segundo trimestre de 2015, mientras que la inclusión en el perímetro de consolidación de Leading Hospitality, S.L.U., Bay Hotels & Leisure, S.A., ECO Resort San Blás, S.L.U., Bay Hoteles Canarias, S.L.U. y Poblados de Vacaciones, S.A.U. tuvo lugar durante el segundo semestre de 2015. La inclusión en el perímetro de consolidación de Club de Tenis Maspalomas S.L.U. se ha producido en el primer trimestre de 2016.

Cálculo del EPRA NAV

Euros	
NAV estados financieros	1.015.931.539
Socios externos	-79.424.944
NAV diluido tras socios externos	936.506.595
Valor razonable de instrumentos financieros derivados	17.672.877
Activos y pasivos diferidos (neto)	18.799.941
Total ajustes	36.472.818
EPRA NAV	972.979.414
EPRA NAV por acción	11,80

B. Análisis de los estados financieros consolidados del Grupo Hispania a 31 de marzo de 2016

Estado de Resultados Consolidado

A continuación se detallan las principales partidas de la cuenta de resultados que han afectado de forma más significativa al Beneficio del Grupo en el primer trimestre de 2016.

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 29.677 miles de euros (5.248 miles de euros a cierre del primer trimestre de 2015). Este importe refleja los ingresos obtenidos por rentas de patrimonio, netos de bonificaciones y descuentos junto con los ingresos obtenidos por la gestión directa de los hoteles Holiday Inn Bernabeu y del Hotel Guadalmina SPA & Golf Resort.

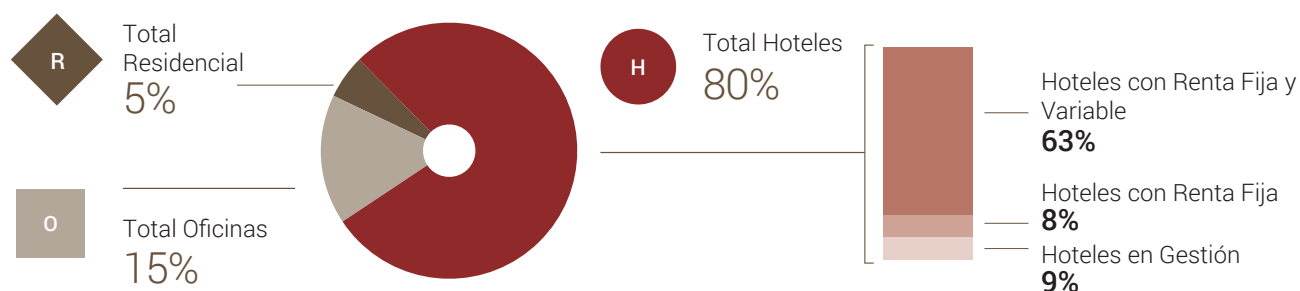
El segmento hoteles ha tenido un comportamiento muy positivo, apoyado principalmente en los hoteles situados en Canarias con una mejora del ADR de un 4,5%, de la ocupación en un 4,8% y del RevPar en 9,9%, sobre las estimaciones iniciales del Grupo.




El segmento oficinas ha experimentado una mejora en la ocupación de 4 puntos respecto al cierre de 2015 alcanzando la ocupación del portfolio el 81% tras el alquiler de una superficie neta adicional de 6.104 m2 en los tres primeros meses del ejercicio.

En el segmento residencial se han incrementado las rentas principalmente debido a las inversiones realizadas para convertir en "Premium" de 60 viviendas en el Edificio Residencial Isla del Cielo y en el Edificio Residencial Sanchinarro, que está permitiendo alquilar dichas unidades "Premium" con un incremento del precio del 62% y del 24% respectivamente.

A continuación se detalla el peso relativo por tipología de activos a cierre del primer trimestre de 2016 del Importe neto de la cifra de negocios:

Importe neto de la cifra de negocio por línea de negocio primer trimestre 2016



Miles de euros	 H	 O	 R			
	Hoteles	Hoteles en gestión	Oficinas	Residencial	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	21.199	2.560	4.469	1.449	-	29.677
NOI	20.007	-578	3.349	946	-	23.724
Comision de Gestion	-	-	-	-	-3.072	-3.072
Gastos Generales Recurrentea	-	-	-	-	-458	-458
Gastos No Recurrentes	-	-	-	-	-447	-447
Gastos No Gestionables	-	-	-	-	-524	-524
EBITDA	20.007	-578	3.349	946	-4.501	19.223

- Hoteles: El NOI de este segmento incluyen por primera vez los hoteles adquiridos al Grupo Barceló en el último trimestre de 2015. El segmento de hoteles se ha comportado muy positivamente, con incrementos en ADR, RevPAR, y ocupación, impulsados por el buen momento del turismo en España, y especialmente por el buen comportamiento de los hoteles situados en Canarias.
- Hoteles en Gestión: En relación a los hoteles en gestión, están afectados por la estacionalidad y por el efecto en reservas del cambio de operador.
- Oficinas: Como se ha indicado anteriormente, el área de oficinas mantiene una mejora de EBITDA respecto a trimestres anteriores, apoyado por las nuevas adquisiciones de activos y en la mejora de la ocupación y rentas medias, habiéndose incrementado en el trimestre cuatro puntos la ocupación.
- Residencial: La aportación de Residencial Hispanidad, junto con la mejora de ingresos debido a las inversiones realizadas en el resto de edificios han supuesto un incremento significativo en el NOI de dicho segmento.

Gastos Generales y Comisión de Gestión

Los gastos generales del Grupo se dividen en los siguientes Grupos:

Gastos generales recurrentes: Gastos asociados a la gestión ordinaria del Grupo entre los que se incluyen entre otros los gastos relativos al Gobierno Corporativo, auditorías, valoraciones de activos, y asesores externos.

Aun teniendo en cuenta el crecimiento del Grupo durante el último ejercicio estos gastos se han mantenido en línea con el primer trimestre de 2015

Gastos generales No Recurrentes: Se incluyen en este epígrafe los gastos asociados con proyectos puntuales como son la conversión en SOCIMI de Hispania Activos Inmobiliarios, los gastos de análisis de proyectos de inversión no ejecutados, los gastos de transacciones de compras de activos realizadas a través de la adquisición de sociedades (no capitalizables según normativa contable aplicable) así como otros asesores externos.

Gastos No Gestionables: Corresponden principalmente a Tributos corporativos (IAE, IVA no deducible), tasas y costes de cotización que soporta el Grupo por su propia actividad y sobre los que la capacidad de gestión es limitada. Estos costes han experimentado un incremento respecto al primer trimestre debido principalmente al fin de la exención del IAE durante los dos primeros años de actividad de las nuevas sociedades.

Comisión de Gestión: Honorarios de Azora Gestión, SGIC, S.A derivados del contrato de gestión que mantiene con el Grupo y que se calculan en base al NAV siguiendo el criterio definido por EPRA.

Resultado financiero

Al cierre del primer trimestre de 2016 el Grupo ha obtenido ingresos financieros por importe de 62 miles de euros correspondientes a la colocación de la tesorería excedentaria, principalmente en depósitos bancarios y cuentas corrientes remuneradas.

Los gastos financieros recogen fundamentalmente el coste de los préstamos de las sociedades del Grupo, incluido el coste de las coberturas de tipos de interés.

El coste total medio ponderado All-in incluido el coste de los derivados de la deuda del Grupo al cierre del primer trimestre de 2016 asciende al 2,67%. La duración media de dicha financiación es de 7,6 años.

Estado de situación financiera consolidado

Las principales partidas del Estado de situación financiera consolidado que explican la evolución de la actividad de Grupo durante el primer trimestre del ejercicio han sido las siguientes.

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones inmobiliarias e Inmovilizado material

Durante el primer trimestre del ejercicio 2016 las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material se han incrementado debido a las adquisiciones realizadas y al capex ejecutado.

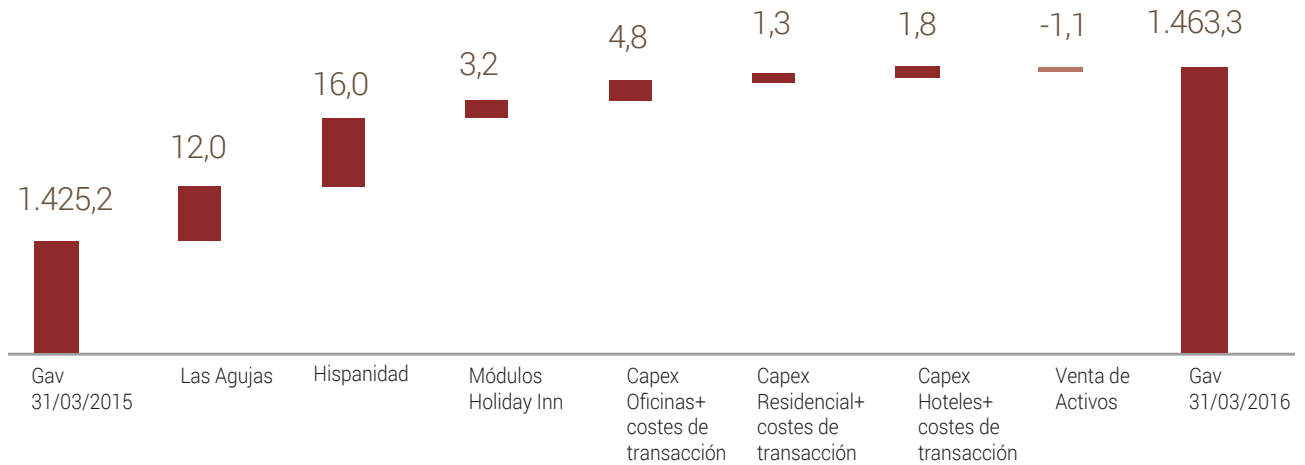
La actividad inversora del grupo se ha materializado en:

- El 2 de febrero de 2016 el Grupo ha adquirido un terreno denominado “Las Agujas” que aporta un GAV de 12.000 miles de euros.
- Con fecha 18 de marzo de 2016, el Grupo ha adquirido un complejo residencial de 91 viviendas y 146 plazas de garaje ubicado en la zona noroeste de Madrid, denominado Hispanidad por importe de 16.085 miles de euros, incluyendo gastos e impuestos no recuperables.
- Durante el primer trimestre del ejercicio 2016, el Grupo ha adquirido 41 fincas registrales pertenecientes al edificio explotado comercialmente con el nombre Hotel Holiday Inn Bernabéu, por importe de 3.291 miles de euros incluyendo gastos e impuestos no recuperables.
- Hasta 31 de marzo de 2016 se han realizado actuaciones de inversión sobre los activos propiedad del Grupo para su mejora y reposicionamiento en el mercado, por importe de 7,2 millones de euros, siendo las principales las incurridas en el Hotel Meliá Jardines del Teide, en el Edificio Torre 30, en el Edificio Residencial Sanchinarro y en el Edificio Residencial Isla del Cielo por importe de 1.317 miles de euros, 3.054 miles de euros, 837 miles de euros y 336 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, durante el primer trimestre del ejercicio 2016 el Grupo ha vendido 11 viviendas del Edificio Residencial Majadahonda para las que los inquilinos contaban con una opción de compra resultando una minoración del GAV de 1 millón de euros y un beneficio de 82 mil euros.

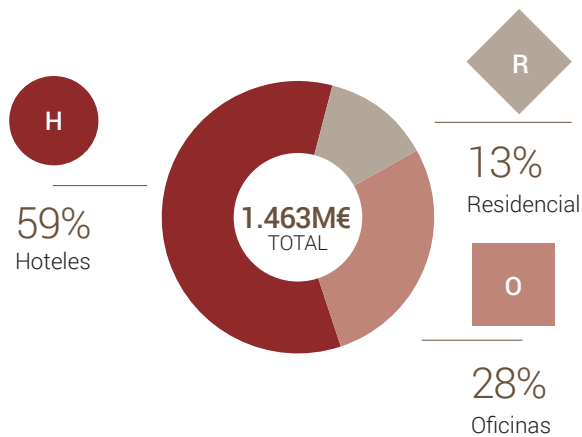
La evolución de las inversiones inmobiliarias durante el primer trimestre de 2016 es la siguiente (en millones de euros):

Evolución del GAV⁽¹⁾ 1^{er} trimestre 2016

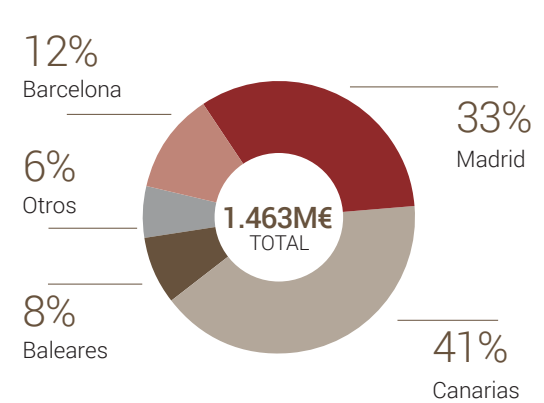


El detalle del GAV⁽¹⁾ a cierre del trimestre de los activos por tipología es el siguiente:

Distribución del GAV por Tipología de Activos 31/03/16



Distribución del GAV por Localización 31/03/16



(1) Los Hoteles Guadalmina SPA & Golf Resort, Holiday Inn Bernabéu y Maza se encuentran clasificados en el Estado de Situación Patrimonial al epígrafe inmovilizado material debido a que están siendo explotados de forma temporal directamente por el Grupo.

Activos financieros no corrientes

Este epígrafe incluye, principalmente, garantías recibidas por el Grupo en el marco de la operación de adquisición de Bay Hotels & Leisure y sociedades dependientes.

Fianzas y depósitos entregados

Dentro de la actividad de arrendamiento del Grupo, éste, tiene la obligación de depositar en los organismos pertinentes de las Comunidades Autónomas en las que se encuentran los inmuebles en alquiler, la cantidad correspondiente a las fianzas entregadas por los arrendatarios de dichos inmuebles. Este epígrafe incluye todas las fianzas depositadas en dichos organismos.

Activos por impuestos diferidos y no corrientes

Los activos por impuestos diferidos corresponden a las bases imponibles negativas que compensan parcialmente los pasivos diferidos surgidos de las revalorizaciones de activos de las sociedades del Grupo a las que no les aplica el régimen de Socimi.

Estos activos diferidos tienen su origen principal en resultados negativos de ejercicios anteriores así como en otras diferencias temporarias. El Grupo reconoció estos activos utilizando un tipo impositivo del 25%.

ACTIVO CORRIENTE

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe al cierre del primer trimestre de 2016 asciende a 33.551 miles de euros correspondientes principalmente a las rentas variables de arrendamiento devengadas durante 2015 y durante el primer trimestre de 2016. De acuerdo a los contratos de arrendamiento, el cobro de la renta variable de 2015 se realizará durante el primer semestre de 2016.

Créditos con Administraciones Públicas

La composición de este epígrafe se corresponde con el saldo deudor por liquidaciones de IVA y Retenciones de Capital Mobiliario por los intereses recibidos.

Otros activos financieros corrientes

Este epígrafe recoge, fundamentalmente, la compra de la deuda hipotecaria de Dunas Hotels & Resort que asciende a 60 millones de euros. La adquisición de la deuda es una de las fases establecidas en el acuerdo de inversión para la adquisición de dicha sociedad que una vez concluida aportará al Grupo un total de 1.183 habitaciones distribuidas en 4 hoteles, situados en la Isla de Gran Canaria.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes y otros activos líquidos que posee el Grupo en entidades financieras de primer nivel crediticio y que son totalmente disponibles.

PASIVO Y PATRIMONIO NETO

Capital y reservas

A 31 de marzo de 2016 el capital social está representado por 82.590.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscrita y desembolsada.

Las reservas están formadas por la Prima de emisión de acciones derivada de la salida a bolsa de la compañía y de la ampliación de capital realizada en 2015 así como por los resultados de ejercicios anteriores generada por las sociedades del Grupo.

Asimismo, se incluyen en este apartado aportaciones de socios por 540 miles de euros así como la valoración de los derivados de cobertura de tipos de interés que contrata el Grupo para cubrir los riesgos de subidas de tipos de interés de sus financiaciones hipotecarias.

Acciones y participaciones en Patrimonio propias

Con fecha 30 de junio de 2015 la Sociedad Dominante suscribió un contrato de liquidez con la entidad Beka Finance, S.V., S.A con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones. A 31 de marzo de 2016 la Sociedad Dominante posee 114.750 acciones propias, por un importe total que asciende a 1.409 miles de euros.

Socios externos

Esta partida corresponde a la participación del Grupo Once en los resultados de Hispania Fides, S.L. y del Grupo Barceló en los resultados de Bay Hotel & Leisure, S.A. y sociedades dependientes.

PASIVO NO CORRIENTE

Deudas con entidades de crédito corriente y no corrientes

La variación más significativa durante el primer trimestre de 2016 ha sido la disposición de 58.500 miles de euros correspondientes a una financiación cerrada a final del ejercicio 2015.

El riesgo de tipo de interés de las financiaciones del grupo está cubierto mediante la contratación de determinados swaps que cubren el 100% del nominal pendiente de pago durante el periodo de vigencia de los mismos, con un vencimiento entre 5 y 10 años. A 31 de marzo de 2016 el % de deuda cubierta sobre el total asciende a un 99%.

A 31 de marzo de 2016, el detalle por vencimiento de la deuda con entidades de crédito, es el siguiente:

31 marzo de 2016	Corriente			No corriente			31/03/2022 y siguientes	Total no corriente	Total
	31/03/17	31/03/18	31/03/19	31/03/20	31/03/21				
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos con terceros	17.267	19.750	25.160	25.789	29.328	502.146	602.173	619.440	
Intereses con terceros	1.283	-	-	-	-	-	-	1.283	
Gasto de formalización de deudas	-	-3.273	-1.593	-1.543	-1.482	-5.449	-13.340	-13.340	
Total	18.550	16.477	23.567	24.246	27.846	496.697	588.833	607.383	

La deuda anterior está compuesta principalmente por financiaciones con vencimientos finales superiores a 10 años. No obstante, dado el calendario de amortizaciones a realizar durante la vida de cada una de estas financiaciones la duración media ponderada del total de la deuda del grupo es de en torno a 7,6 años.

Derivados de cobertura

En este epígrafe se incluyen los pasivos derivados del ajuste a valor de mercado de las coberturas de tipos de interés asociadas a las financiaciones del Grupo.

Otros pasivos financieros no corrientes

Este epígrafe incluye el préstamo otorgado por Corporación Once a la sociedad del Grupo Hispania Fides por importe de 10.000 miles de euros así como el importe del canon de entrada correspondiente a las rentas de los hoteles de Bay Hotel & Leisure desde 1 de enero de 2015 hasta la fecha de aportación de los hoteles a dicha sociedad, pendiente de imputar al Estado del Resultado Global Consolidado por importe de 9.029 miles de euros.

Fianzas

Se incluyen en este apartado las fianzas y depósitos adicionales entregados por los arrendatarios como garantía del cumplimiento de sus contratos cuyo plazo de devolución se estima se producirá a largo plazo.

Pasivo por impuesto diferido

Este epígrafe incluye, fundamentalmente, los pasivos por impuesto diferido derivados de las plusvalías por revalorización obtenidas en las inversiones inmobiliarias hasta su acogimiento al régimen de SOCIMI.

PASIVO CORRIENTE

Otros pasivos financieros corrientes

En este epígrafe incluyen principalmente 15.500 miles de euros correspondientes al pago aplazado de la compra de los Hoteles Atlantis. El resto del saldo se corresponde en su mayoría con cobros y pagos recibidos y emitidos en Bay Hotels & Leisure y sociedades dependientes que corresponden al Grupo Barceló.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El saldo de esta partida refleja principalmente los importes pendientes de pago a terceros ajenos al Grupo derivados de los servicios prestados para el desarrollo de su actividad ordinaria entre los que se incluyen 7 millones de euros que aporta la sociedad del Grupo Leading Hospitality, en situación concursal.

Deudas con Administraciones Públicas

Se registra en este epígrafe los saldos pendientes con Administraciones Públicas que se liquidarán durante 2016.

V. Anexos

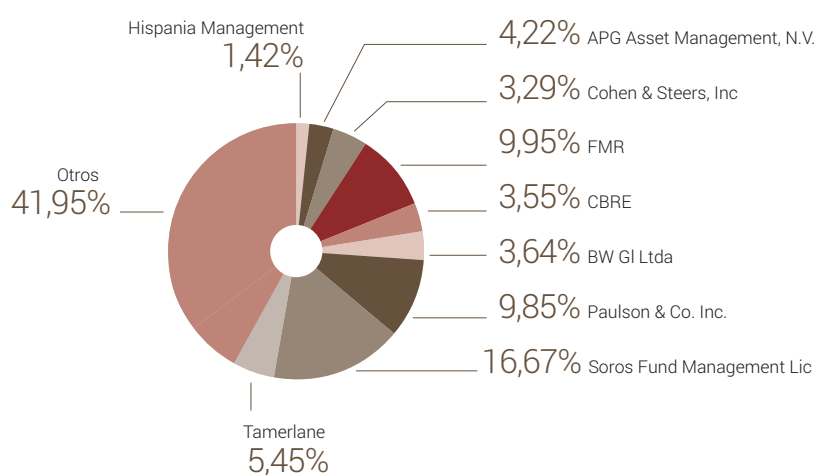


V. Anexos

A. Estructura Accionarial

A cierre de marzo de 2016 la estructura accionarial de Hispania Activos Inmobiliarios, de acuerdo con las comunicaciones efectuadas a Comisión Nacional del Mercado de Valores por los diferentes inversores que participan en la sociedad, era la siguiente:

Base Accionarial de Hispania a 31.03.16



B. Composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones dependientes

La composición del Consejo de Administración de Hispania es la siguiente:

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE HISPANIA ACTIVOS IMOBILIARIOS, S.A.

	CONSEJERO	CARGO
1	D. Rafael Miranda Robredo	Presidente
2	D. Luis Alberto Mañas Antón	Vocal
3	D. Joaquín Ayuso García	Vocal
4	D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Vocal
5	Dña. Concha Osácar Garaicoechea	Vocal
6	D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño	Vocal

A continuación se detalla la composición de las Comisiones dependientes el Consejo de Administración de Hispania:

COMISIÓN EJECUTIVA:

	CONSEJERO	CARGO
1	D. Rafael Miranda Robredo	Presidente
2	D. Joaquín Ayuso García	Vocal
3	D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño	Vocal

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

	CONSEJERO	CARGO
1	D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Presidente
2	D. Rafael Miranda Robredo	Vocal
3	Dña. Concha Osácar Garaicoechea	Vocal
4	D. Joaquín Hervada Yañez	Secretario no Consejero

COMISIÓN DE AUDITORÍA:

	CONSEJERO	CARGO
1	D. Luis Alberto Mañas Antón	Presidente
2	D. Joaquín Ayuso García	Vocal
3	D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Vocal

C. Glosario

DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES MÉTRICAS

CONCEPTO	DESCRIPCIÓN
Dunas Portfolio	La adquisición de Dunas Resorts & Hotels está pendiente de ejecución.
Edificio Torre 30	Edificio actualmente en reforma integral. El inquilino entrará a ocupar el 100% de la superficie una vez finalice la obra que se estima en julio 2016. Edificio previamente denominado Edificio NCR
EPRA Earnings	Resultado operativo.
EPRA NAV	Valoración ajustada de los activos netos del negocio que incluye las inversiones inmobiliarias por su valor razonable y excluye determinados conceptos que no se esperan materializar con certeza asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.
EPRA NNNAV	EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Rentabilidad anual (%) de los flujos por arrendamientos a recibir (excluyendo gastos operativos no recuperables) con respecto al valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios (incluyendo los costes estimados de transacción.
EPRA "Topped-up" NIY	EPRA NIY ajustado por asumir rentas sin ningún tipo de bonificación o descuento (rentas de alquiler con precios de carencia, rentas de alquiler con descuentos iniciales, etc.)
GAV	Gross Asset Value (Valor bruto de los activos), según tasaciones de CBRE a 31/12/2015, más capex implementado y adquisiciones realizadas en el primer trimestre.
GLA	Gross Leasable Area, Superficie bruta alquilable. En oficinas incluye 1.882 m ² de zona comercial (728 m ² de en Glories-Diagonal, 559m ² en P. Vergara 108 y 596m ² en P.V. Auditorio) y en Residencial 1.083 m ² de zona comercial.
Holiday Inn Bernabeu	Hispania no tiene la propiedad del 100% de las habitaciones, si bien está negociando con los propietarios la adquisición de las habitaciones remanentes.
HRV	Hoteles de Renta Variable con componente fijo. Incluye el portfolio de BAY, el hotel Gran Bahía Real, el Hotel Atlantis Suites y Parcela adyacente al Hotel Bahía Real.
HRF	Hoteles de Renta Fija. Incluye el NH SS Reyes, NH Madrid Sur, Hesperia Ramblas, Vincci Malaga, Meliá Jardines del Teide, Sandos San Blas.
HG	Hoteles en Gestión. Incluye Holiday Inn Bernabeu, Hotel Guadalmina y Hotel Maza.
Inversión Total	Inversión incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31/03/16.
Número de Unidades	Número de Unidades para Residencial son viviendas y para Hoteles son habitaciones. En Hoteles Hispania no tiene la propiedad del 100% de Holiday Inn, aunque se tiene la gestión del hotel completo.
LTV Bruto	Loan to value, deuda financiera/GAV
LTV Neto	Loan to value, deuda financiera neta/GAV
Ocupación de la Cartera	Ocupación total a 31/03/2016 en oficinas (incl. Zona comercial) y de viviendas sin zona comercial (local existente en viviendas alquilado al 100%)
Renta Mensual €/m ²	OFICINAS: Renta media de la superficie ocupada de oficinas y zona comercial sin repercusión de gastos a 31/03/16. RESIDENCIAL: Renta media total de la superficie ocupada (incluyendo repercusión de gastos) a 31/03/16
WALT	Duración media de los contratos existentes considerando el periodo de obligado cumplimiento y final de contrato sobre la superficie ocupada(o prorrogas existentes en hoteles) (sin considerar el local del Hotel Hesperia Ramblas).