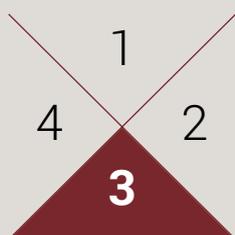


# 2016

INFORME  
TERCER  
TRIMESTRE



TRIMESTRE

**1 ESTADOS FINANCIEROS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2016**  P3

A   Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada	P4
B   Balance de Situación Consolidado	P7
C   Situación de Estado de Flujos de Efectivo	P11
D   Operaciones Corporativas	P13
E   Operaciones Posteriores al Cierre del Periodo	P15

**2 INFORMACIÓN EPRA**  P17

**3 ACTIVIDAD DEL PERIODO**  P22

H   Hoteles	P23
O   Oficinas	P31
R   Residencial	P34

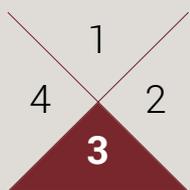
**4 ANEXOS**  P37

A   Resumen de la cartera de Hoteles	P38
B   Resumen de la cartera de Oficinas	P42
C   Resumen de la cartera Residencial	P46
D   Evolución Bursátil	P50
E   Estructura Accionarial	P51
F   Glosario	P52

ESTADOS  
FINANCIEROS **1**  
DEL TERCER  
TRIMESTRE DE  
2016

**HISPANIA**  
ACTIVOS INMOBILIARIOS

**2016**  
INFORME  
TERCER  
TRIMESTRE



TRIMESTRE

Edificio Torre 30 | Hispania

# A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

RENTAS BRUTAS  
ANUALIZADAS

**111,2**

MILLONES DE EUROS\*

\*Excluyendo hoteles bajo gestión y edificios en reposicionamiento (Torre M30 y Aurelio Menéndez)

## Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 100,1 millones de euros (19,6 millones de euros a cierre del tercer 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 Bernabéu, Hotel Maza, Hotel Guadalmina SPA & Golf Resort y de los tres hoteles del Portfolio de San Miguel.

El segmento hoteles ha tenido un comportamiento extraordinario dado el gran número de turistas registrado durante la época estival, apoyado tanto por los hoteles situados en Canarias como en Baleares con mejoras del ADR total de un 16% y un 11%, de la ocupación en un 4% y un 5% y del RevPar total en 21% y un 17% respectivamente, sobre los datos del tercer trimestre de 2015 en los hoteles de rentas fijas y variables.

## Estado de resultados consolidado

('000€)	Sept. 2016	Sept. 2015
Hoteles con Renta Fija y Variable	55.912	2.005
Hoteles con Renta Fija	7.050	4.534
Hoteles en Gestión	18.702	1.153
<b>Total Hoteles</b>	<b>81.664</b>	<b>7.692</b>
<b>Total Oficinas</b>	<b>13.775</b>	<b>8.613</b>
<b>Total Residencial</b>	<b>4.652</b>	<b>3.275</b>
<b>IMPORTE NETO CIFRA NEGOCIOS</b>	<b>100.091</b>	<b>19.580</b>
Hoteles con Renta Fija y Variable	52.847	3.373
Hoteles con Renta Fija	6.625	1.910
Hoteles en Gestión	3.989	(1.747)
<b>Total Hoteles</b>	<b>63.461</b>	<b>3.536</b>
<b>Total Oficinas</b>	<b>10.936</b>	<b>6.713</b>
<b>Total Residencial</b>	<b>3.109</b>	<b>2.364</b>
<b>NOI TOTAL</b>	<b>77.506</b>	<b>12.613</b>
Comisión de Gestión	(10.577)	(7.330)
Gastos recurrentes	(1.419)	(1.494)
Gastos No Gestionables	(1.536)	(628)
<b>EBITDA Recurrente</b>	<b>63.974</b>	<b>3.161</b>
Gastos No Recurrentes	(1.638)	(1.338)
<b>EBITDA</b>	<b>62.336</b>	<b>1.823</b>
Resultado Financiero	(15.808)	(1.676)
<b>EBTDA</b>	<b>46.528</b>	<b>147</b>
Amortización	(989)	(7)
Resultado venta de Activos	491	51
Revalorización de Activos	112.421	14.441
Otros resultados	(52)	-
<b>EBT</b>	<b>158.399</b>	<b>14.632</b>
Impuestos	(1.919)	(1.313)
<b>BENEFICIO NETO</b>	<b>156.480</b>	<b>13.319</b>
Minoritarios	(19.740)	(373)
<b>BENEFICIO ATRIBUIDO</b>	<b>136.740</b>	<b>12.946</b>
Beneficio por Acción	1,46	0,18
Nº medio de acciones periodo	93.682.570	70.766.040

A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

NOI  
ANUALIZADO

**101,4**

MILLONES DE EUROS\*

\*Excluyendo hoteles bajo gestión y edificios en reposicionamiento (Torre M30 y Aurelio Menéndez)

El segmento de oficinas ha experimentado una mejora en la ocupación de 7 puntos porcentuales respecto al cierre de 2015 alcanzando la ocupación del portfolio el 84% tras el alquiler de una superficie neta adicional de 10.718 m<sup>2</sup> en los nueve primeros meses del ejercicio.

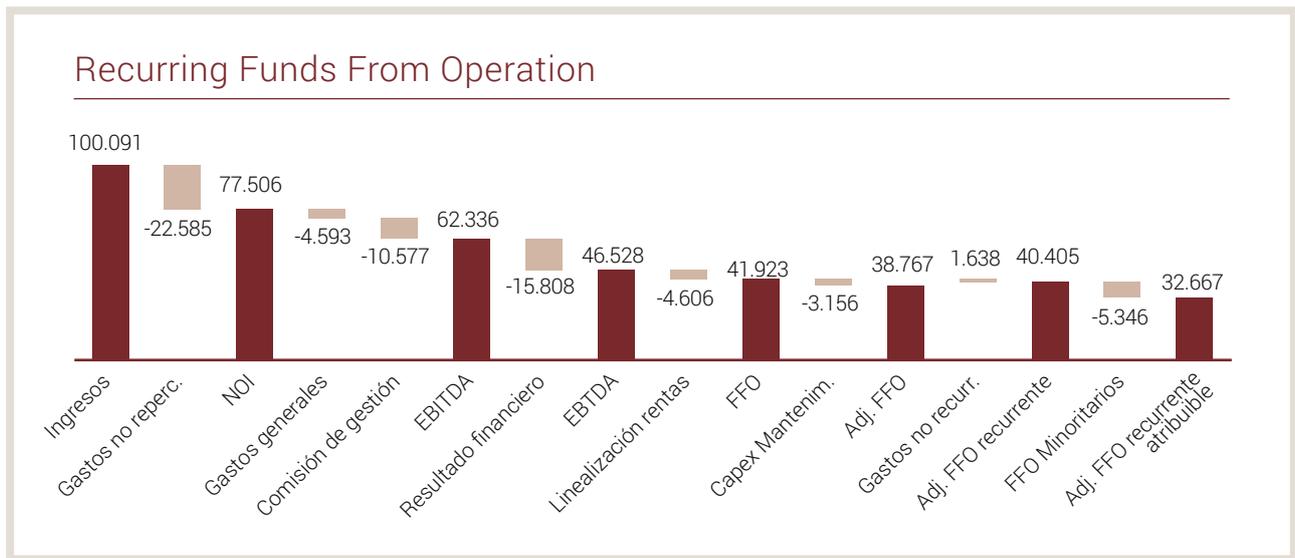
En el segmento residencial se han incrementado las rentas principalmente debido a las inversiones realizadas para convertir en "Premium" 139 viviendas durante los primeros nueve meses del ejercicio en el Edificio Residencial Isla del Cielo y en el Edificio Residencial Sanchinarro. Los nuevos contratos firmados durante el tercer semestre han supuesto un incremento de renta del 61% y del 29% en Isla del Cielo y Sanchinarro respectivamente, frente al cierre del ejercicio anterior.

Desglose ingresos

('000€)	TOTAL 30/09/2016	LFL 30/09/2016	TOTAL 30/09/2015	% Crecimiento LFL	% Crecimiento TOTAL
Hoteles con Renta Fija y Variable	55.912	9.621	2.005	380%	2.689%
Hoteles con Renta Fija	7.050	5.221	4.534	15%	55%
Hoteles en Gestión	18.702	12.273	1.153	964%	1.522%
<b>Total Hoteles</b>	<b>81.664</b>	<b>27.115</b>	<b>7.692</b>	<b>253%</b>	<b>962%</b>
<b>Total Oficinas</b>	<b>13.775</b>	<b>11.492</b>	<b>8.613</b>	<b>33%</b>	<b>60%</b>
<b>Total Residencial</b>	<b>4.652</b>	<b>4.213</b>	<b>3.275</b>	<b>29%</b>	<b>42%</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>100.091</b>	<b>42.820</b>	<b>19.580</b>	<b>119%</b>	<b>411%</b>
Hoteles con Renta Fija y Variable	52.847	9.236	3.373	174%	1.467%
Hoteles con Renta Fija	6.625	4.865	1.910	155%	247%
Hoteles en Gestión	3.989	1.304	-1.747	175%	-328%
<b>Total Hoteles</b>	<b>63.461</b>	<b>15.405</b>	<b>3.536</b>	<b>336%</b>	<b>1.695%</b>
<b>Total Oficinas</b>	<b>10.936</b>	<b>8.908</b>	<b>6.713</b>	<b>33%</b>	<b>63%</b>
<b>Total Residencial</b>	<b>3.109</b>	<b>2.819</b>	<b>2.364</b>	<b>19%</b>	<b>32%</b>
<b>TOTAL NOI</b>	<b>77.506</b>	<b>27.132</b>	<b>12.613</b>	<b>115%</b>	<b>514%</b>

**A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA**

El ratio Funds From Operation del tercer trimestre del 2016 representa 23,2 veces la cifra registrada en el mismo periodo del año anterior.



## B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

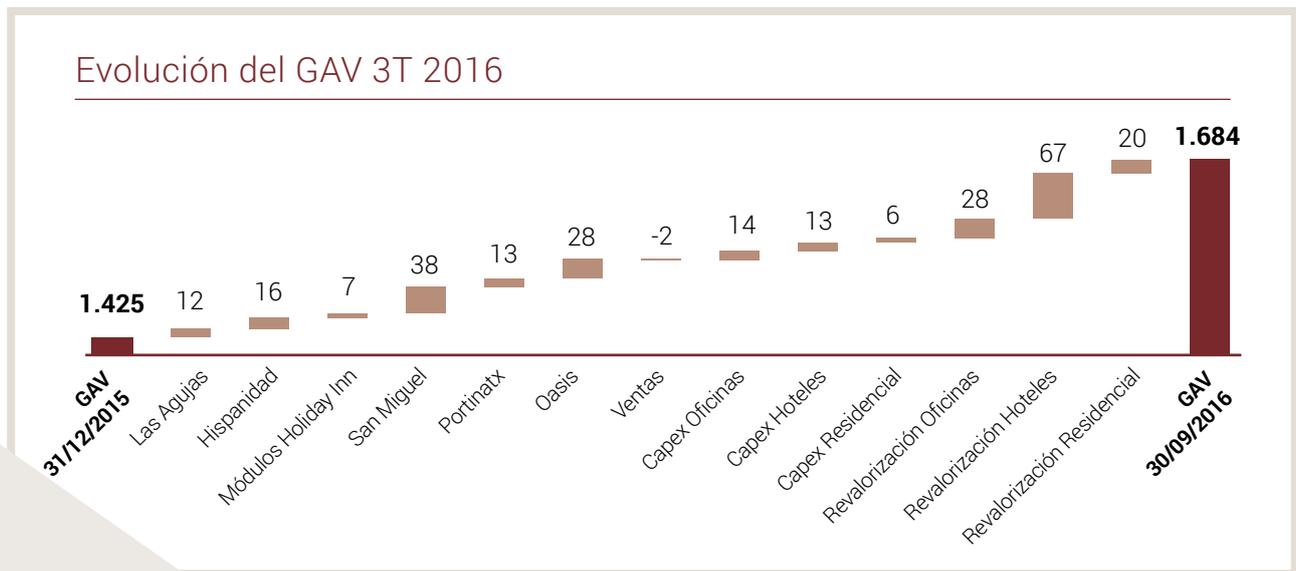
<b>Activo</b>			<b>Pasivo</b>		
('000€)			('000€)		
	SEP 2016	DIC 2015		SEP 2016	DIC 2015
Inmovilizado material	110.353	64.200	Capital	108.365	82.590
Inversiones inmobiliarias	1.572.687	1.360.613	Reservas	1.023.581	791.683
Activos financieros no corrientes	32.929	31.469	Acciones propias	-1.065	-1.088
Fianzas y depósitos entregados	9.812	7.113	Resultado del periodo	136.740	66.681
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	9.465	8.024	Socios externos	104.440	78.582
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.735.246</b>	<b>1.471.419</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.372.061</b>	<b>1.018.448</b>
			Deudas con entidades de crédito	600.935	535.656
			Derivados de cobertura	33.206	12.527
			Otros pasivos financieros no corrientes	26.355	19.451
			Fianzas y depósitos recibidos	12.320	11.645
			Pasivos por impuesto diferido	66.417	53.544
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>739.233</b>	<b>632.823</b>
Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	39.388	24.193	Deudas con entidades de crédito	21.789	13.995
Créditos con Administraciones Públicas	3.842	5.489	Derivados de cobertura	8.678	6.175
Inversiones financieras corrientes	60.641	0	Otros pasivos financieros corrientes	19.784	28.776
Otros activos financieros corrientes	2.513	1.009	Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	23.862	15.840
Efectivo y equivalentes al efectivo	350.156	220.690	Deudas con Administraciones públicas	6.379	6.743
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>456.540</b>	<b>251.381</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>80.492</b>	<b>71.529</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.191.786</b>	<b>1.722.800</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.191.786</b>	<b>1.722.800</b>

**B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO**

Inversiones Inmobiliarias

El valor de los activos inmobiliarios a 30 de septiembre de 2016 es de 1.684 millones de euros, incluyendo las valoraciones realizadas por el valorador independiente CBRE

a 30 de junio de 2016, más las inversiones realizadas durante el tercer trimestre (capex y, las nuevas inversiones realizadas en los hoteles de Portinatx y Occidental Oasis).



Patrimonio Neto

Como se reportó en el informe del primer semestre, el Consejo de Hispania acordó, con fecha 11 de mayo de 2016, ampliar el capital social de la Sociedad Dominante del Grupo por importe de 230,7 millones de euros mediante la creación de 25.775.002 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 7,95 euros de prima de emisión. En consecuencia, a 30 de septiembre de 2016 el capital social está representado por 108.365.002 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

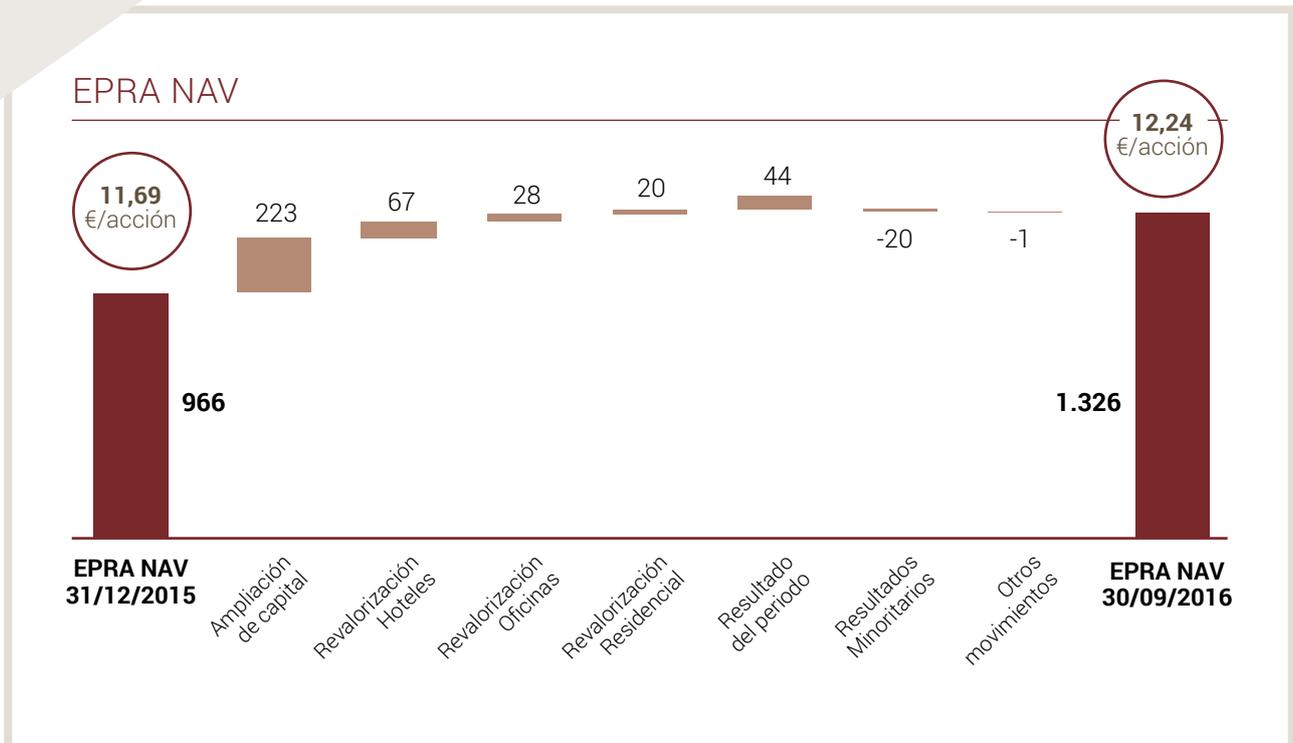
**B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO**

EPRA  
NAV



Con fecha 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2016 la Sociedad Dominante posee 89.990 acciones propias, por un importe total que asciende a 1.065 miles de euros.

El NAV según recomendaciones de EPRA supone 1.325,6M€ equivalente a 12,24€/acción, lo que ha supuesto un incremento del 5% frente a cierre de 2015.



B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

DEUDA  
FINANCIERA



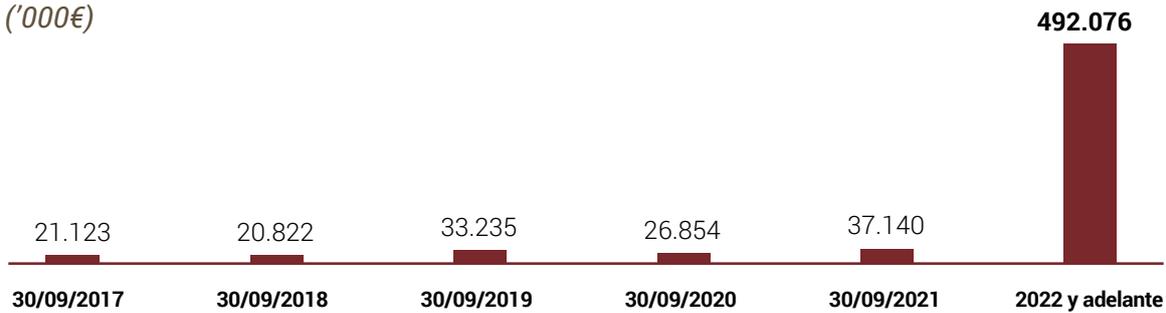
Endeudamiento

Hispania ha registrado una deuda financiera total de 631,3 millones de euros a final del periodo, con un coste medio de 2,7% con el riesgo de tipo de interés de las financiaciones del grupo 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 3 y 9 años. A 30 de septiembre de 2016 el porcentaje de deuda cubierta sobre el total asciende a un 96,3%.

La deuda financiera 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 se sitúa en torno a 7,2 años.

Calendario de vencimientos de préstamos bancarios

('000€)



C | ESTADO DE FLUJOS  
CONSOLIDADO

SITUACIÓN  
DE TESORERÍA

**350,2**

MILLONES DE EUROS

Estado de flujos de efectivo

('000€) Septiembre 2016

<b>EBITDA</b>	<b>62.336</b>
Pagos netos de intereses	-11.929
Variación neta circulante explotación	-5.101
Variación neta AAPP	-56
Variación otros activos y pasivos	-7.536
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>	<b>37.714</b>
Pagos por inversiones inmobiliarias y materiales	-131.761
Pagos por inversiones financieras	-60.640
Cobros por desinversiones inmobiliarias	1.878
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>	<b>-190.523</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	222.131
Acciones propias	17
Dividendos	-11.713
Variación neta deudas entidades de crédito	71.840
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>	<b>282.275</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo de actividades continuadas	220.690
Efectivo o equivalentes al final del periodo	350.156
<b>Flujo de caja del periodo de actividades continuadas</b>	<b>129.466</b>

C | ESTADO DE FLUJOS CONSOLIDADO

CAPEX  
DEL PERIODO

**32,6**

MILLONES DE EUROS

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016 el Grupo Hispania ha incrementado su tesorería en 129 millones de euros.

El flujo de efectivo de las actividades de explotación ha supuesto una entrada de efectivo de 37,7 millones de euros. La diferencia entre el EBITDA generado y el flujo de caja de las actividades de explotación está motivado principalmente por el pago de los intereses de la deuda del Grupo, y por el impacto de la renta variable del primer semestre del ejercicio en el segmento hotelero debido a que el cobro se producirá en el último trimestre del ejercicio.

El flujo de efectivo de las actividades de inversión ha supuesto una salida de caja del Grupo por importe de 190,5 millones de euros. Esta salida de caja se ha materializado en las adquisiciones de activos inmobiliarios así como en los capex ejecutados en los activos ya adquiridos para su mejora y reposicionamiento.

Finalmente el flujo de efectivo de las actividades de financiación ha supuesto una entrada de caja para el Grupo de 282 millones de euros, con origen principalmente en la ampliación de capital realizada en el mes de mayo, y en las financiaciones acometidas durante el periodo.

## D | OPERACIONES CORPORATIVAS

*El 5 de julio de 2016  
Hispania pagó su  
primer dividendo,  
que supuso una  
distribución total de  
10,4 millones de euros*

### Conversión en SOCIMI

Durante el mes de mayo Hispania formalizó el cambio de régimen societario al régimen SOCIMI, cambiando su denominación de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. a Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. ("Hispania").

La conversión al régimen SOCIMI se llevó a cabo la fusión por absorción de Hispania e Hispania Real SOCIMI, S.A. ("Hispania Real"), filial 100% propiedad de Hispania, heredando Hispania la antigüedad del régimen SOCIMI en los activos previamente parte de Hispania Real.

La fusión entre Hispania e Hispania Real fue inscrita en el registro mercantil el 10 de junio de 2016.

### Ampliación de Capital

El 11 de mayo de 2016 Hispania anunció una ampliación que se ejecutó a través de la emisión y puesta en circulación de 25,8 millones de nuevas acciones ordinarias, con derecho de suscripción preferente para los accionistas de Hispania. Las nuevas acciones se emitieron por un valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 7,95 euros por cada acción, siendo el importe efectivo total del aumento de capital de 230,7 millones de euros tras su completa suscripción.

### Dividendo

Hispania pagó su primer dividendo el 5 de julio de 2016. Este dividendo, estructurado como pago de prima de emisión, ha supuesto una distribución total de 10,4 millones de euros ó 0,096 euros por acción.

## D | OPERACIONES CORPORATIVAS

### Otras operaciones

En el pacto de socios de la sociedad BAY entre Grupo Barceló e Hispania, se contemplaba la posibilidad de traspasar ciertos activos de carácter vacacional de Hispania a la Sociedad BAY, con el espíritu de crear una plataforma multioperador líder en España.

A raíz de dicho pacto de socios, el 22 de julio de 2016, la Junta General de Accionistas de BAY acordó la ampliación del capital social de la sociedad, mediante una aportación no dineraria por parte de Hispania consistente en la transmisión de la plena propiedad del Hotel Meliá Jardines del Teide, y una aportación dineraria por parte de Grupo Barceló. El acuerdo de ampliación

fue elevado a público en escritura, y dicha escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2016.

El hotel fue adquirido por Hispania en septiembre de 2014, y fue objeto de una reforma integral durante el ejercicio 2015. Hispania ha realizado una inversión total en el hotel de 44,9 millones de euros incluyendo los costes de adquisición y el coste total de la reforma.

El acuerdo con el Grupo Barceló, definía el traspaso del hotel a la Sociedad BAY al valor de tasación con fecha 30 de junio de 2016 de 48,6 millones de euros, menos la deuda hipotecaria asociada al activo por valor de 22 millones de euros. El hotel seguirá siendo gestionado por Meliá bajo el contrato de arrendamiento vigente.

### Fusión de Hispania Activos Inmobiliarios e Hispania Fides

El 27 de julio Hispania anunció la aprobación y suscripción del proyecto común de fusión relativo a la fusión entre Hispania, como sociedad absorbente, e Hispania Fides, S.L., como sociedad absorbida, en la cual Hispania tiene una participación mayoritaria del 90%. Una vez que el socio minoritario de Hispania Fides, S.L. no aceptó el ofrecimiento de Hispania de adquisición de sus participaciones en la referida Hispania Fides, las mismas serán canjeadas por acciones de Hispania de nueva emisión, recibiendo un total de 804.540 acciones de nueva emisión de Hispania, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, que serán atribuidas al Grupo Ilunion.

El valor real del patrimonio de las dos sociedades se ha determinado tomando como método de valoración el valor neto de los activos calculado según recomendaciones de EPRA para Hispania, con fecha 30 de junio de 2016 (EPRA NAV).

Se espera inscribir la fusión en el registro durante el mes de diciembre tras cumplir los plazos legalmente establecidos para este tipo de transacciones.

*Hispania ha invertido 44,9 millones de euros en el Hotel Meliá Jardines del Teide desde que su adquisición en septiembre de 2014*

## OPERACIONES POSTERIORES AL CIERRE DEL PERIODO



*El 24 de octubre,  
Hispania anunció la  
adquisición del 100% de  
la sociedad Mangareva  
Development, S.L.,  
propietaria de un solar  
en Madrid*

### Adquisiciones de activos posteriores al cierre del ejercicio

#### Proyecto Village

El 24 de octubre, Hispania anunció la adquisición del 100% de la sociedad Mangareva Development, S.L., propietaria de un solar en Madrid. Esta inversión ha supuesto un desembolso total de 32 millones de euros.

El solar se encuentra ubicado en la zona de Campo de Las Naciones, en Vía de los Poblados, 1, junto al parque empresarial Cristalia. Hispania plantea la construcción de un complejo inmobiliario de 56.000 m<sup>2</sup> (33.124 m<sup>2</sup> sobre rasante) y 791 plazas de aparcamiento, con dos edificios de oficinas Clase A de última generación, bajo especificación de la certificación LEED Platinum.

El complejo será construido bajo los mayores estándares de calidad internacionales y criterio de máxima flexibilidad, de modo que los dos edificios y sus plantas serán divisibles, permitiendo su reconfiguración. Hispania tiene previsto el comienzo de las obras antes de final de año y la finalización de las mismas en el cuarto trimestre de 2018.

## E | OPERACIONES POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

*El Consejo de Administración ha aprobado el pago de un dividendo de 17 millones de euros el próximo 30 de noviembre*

### Operaciones Corporativas posteriores al cierre

#### **Cancelación contrato de liquidez**

Hispania ha acordado resolver, con efectos a partir del día 1 de noviembre de 2016 y de conformidad con los términos del mismo, el contrato de liquidez suscrito con Beka Finance, S.V., S.A. Objeto de comunicación al mercado mediante hecho relevante de fecha 30 de junio de 2015 (con número de registro 225.352).

#### **Dividendos**

La Compañía tiene la intención de aprobar la distribución de un dividendo a cuenta que se efectuará el próximo 30 de noviembre. Dicho dividendo supondrá una distribución total de 17 millones de euros, ó 0,157 euros por acción.

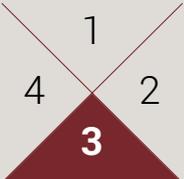
El último pago de dividendos con cargo a resultados del ejercicio 2016, tendrá lugar tras celebrarse la próxima Junta General de Accionistas en el 2017.

INFORMACIÓN  
EPRA 2



**HISPANIA**  
ACTIVOS INMOBILIARIOS

2016  
INFORME  
TERCER  
TRIMESTRE



TRIMESTRE

Edificio Torre 30 | Hispatria

### Indicadores \*

('000€)	30/09/16	30/09/16 (€/acción)	Hoteles	Oficinas	Residencial
<b>EPRA Earnings</b>	35.893	0,38			
<b>EPRA NAV</b>	1.325.622	12,24			
<b>EPRA NNAV</b>	1.254.555	11,59			
<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	6,3%		8,4%	3,6%	2,1%
<b>EPRA "Topped-up" NIY</b>	6,5%		8,5%	4,2%	2,2%
<b>Net Reversion Yield on GAV</b>	7,3%		8,7%	5,5%	3,7%
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	16,8%		n.a.	15,7%	19,1%

### EPRA EARNINGS - Reconciliación \*

('000€)	30/09/16
<b>Resultado del ejercicio bajo IFRS</b>	<b>136.740</b>
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	-112.421
Resultado de venta de activos inmobiliarios	-491
Efecto en resultado por fondo negativo de comercio / deterioro de fondos de comercio	107
Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas	0
Cambio de valor derivados en empresas asociadas	361
Costes de adquisición de participaciones financieras	773
Efecto fiscal de los ajustes EPRA	0
Intereses minoritarios respecto a los ajustes anteriores	10.824
<b>Resultado EPRA</b>	<b>35.893</b>
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	93.682.570
<b>RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>0,38</b>

\* Ver Glosario para descripción de terminología.

## EPRA NAV - Reconciliación \*

('000€)	30/09/16
<b>Valor de activos netos según balance de situación</b>	<b>1.267.621</b>
Revalorización de activos "no corrientes"	0
Valor razonable de instrumentos financieros	26.228
Impuesto diferido	31.773
Valor razonable de instrumentos financieros en empresas asociadas	0
Impuesto diferido en empresas asociadas	0
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.325.622</b>
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	108.275.012
<b>EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>12,24</b>

## EPRA NNAV - Reconciliación \*

('000€)	30/09/16
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.325.622</b>
Valor razonable de instrumentos financieros	-26.228
Gastos formalización de deuda	-13.066
Impuesto diferido	-31.773
Valor razonable de instrumentos financieros en empresas asociadas	0
Impuesto diferido en empresas asociadas	0
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1.254.555</b>
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	108.275.012
<b>EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>11,59</b>

\* Ver Glosario para descripción de terminología.

EPRA Net Initial Yield (NIY)  
& Topped-up Net Initial Yield - Reconciliación \*

('000€)	30/09/16			
	Hoteles	Oficinas	Residencial	Total
Cartera de Activos - en propiedad	1.021.851	447.219	214.738	1.683.809
Cartera de Activos - con JVs/Fondos	0	0	0	0
Activos en desarrollo	-122.817	-63.149	0	-185.965
<b>Valoración de la cartera excluidos los activos en desarrollo</b>	<b>899.034</b>	<b>384.070</b>	<b>214.738</b>	<b>1.497.843</b>
Costes estimados de transacción	25.329	12.631	6.693	44.654
<b>Valoración bruta de la cartera sin activos en desarrollo (A)</b>	<b>924.364</b>	<b>396.702</b>	<b>221.432</b>	<b>1.542.497</b>
Rentas brutas pasantes anualizadas	82.718	16.539	6.389	105.646
Gastos operativos no repercutidos	-4.720	-2.417	-1.691	-8.828
<b>Rentas netas pasantes anualizadas (B)</b>	<b>77.998</b>	<b>14.122</b>	<b>4.698</b>	<b>96.817</b>
Carencias y otros incentivos de arrendamiento	332	2.713	231	3.275
<b>"Topped-up" Rentas netas pasantes anualizadas (C)</b>	<b>78.329</b>	<b>16.835</b>	<b>4.928</b>	<b>100.093</b>
<b>EPRA Net Initial Yield (NIY) - (B/A)</b>	<b>8,4%</b>	<b>3,6%</b>	<b>2,1%</b>	<b>6,3%</b>
<b>"Topped-up" EPRA Net Initial Yield (NIY) - (C/A)</b>	<b>8,5%</b>	<b>4,2%</b>	<b>2,2%</b>	<b>6,5%</b>

EPRA Vacancy Rate - Reconciliación

('000€)	30/09/16			
	Hoteles	Oficinas	Residencial	Total
Superficie vacía ERV	n.a.	292	178	470
Total ERV	n.a.	1.868	930	2.798
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	<b>n.a.</b>	<b>15,7%</b>	<b>19,1%</b>	<b>16,8%</b>

\* Ver Glosario para descripción de terminología.

## EPRA Cost Ratios - Reconciliación \*

('000€)	30/09/16
Gastos de estructura	15.170
Gastos de explotación netos de refacturaciones	8.843
Fees de gestión	0
Otros ingresos / refacturaciones destinados a cubrir gastos de estructura netos	0
Gastos procedentes de participaciones en empresas asociadas	0
Excluir (si es parte de lo anterior):	0
Depreciación de inversiones inmobiliarias	0
Coste de alquiler por concesiones	0
Costes operativos incluidos en las rentas pero no facturados por separado	-15
<b>EPRA Costs (incluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (A)</b>	<b>23.998</b>
Costes asociados a activos inmobiliarios vacíos	-1.042
<b>EPRA Costs (excluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (B)</b>	<b>22.955</b>
Ingresos por rentas bajo IFRS	81.389
Comisiones de servicio	0
Ingresos por rentas procedentes de participaciones en empresas asociadas	-15
<b>Ingresos por rentas (C)</b>	<b>81.373</b>
<b>EPRA COST RATIO (INCLUYENDO GASTOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS VACÍOS) (A/C)</b>	<b>29,5%</b>
<b>EPRA COST RATIO (EXCLUYENDO GASTOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS VACÍOS) (B/C)</b>	<b>28,2%</b>

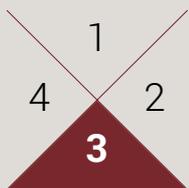
\* Ver Glosario para descripción de terminología.

# ACTIVIDAD DEL PERIODO 3



 **HISPANIA**  
ACTIVOS INMOBILIARIOS

**2016**  
INFORME  
TERCER  
TRIMESTRE



TRIMESTRE

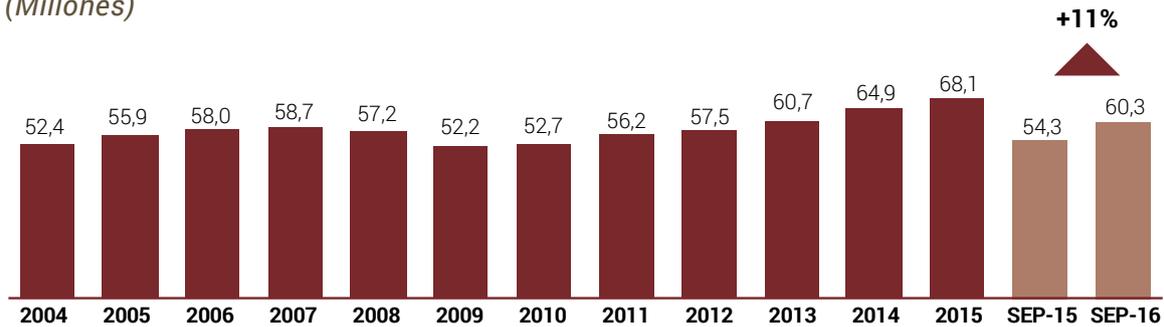


**HOTELES**

Evolución del número total de turistas en España

Fuente: INE

(Millones)



*Entre enero y septiembre de 2016, España recibió más de 60 millones de turistas, un 11% más que en el mismo periodo del año anterior*

Evolución de la Industria Turística

El sector turismo en España sigue siendo una industria clave para la economía española representando c. 11% del PIB, y registrando importantes crecimientos en el número de turistas en los últimos años. El PIB del turismo en España ha superado al crecimiento del PIB español de media en 1,1p.p/año desde el 2009 según un informe de Exceltur.

Los turistas que llegaron a España durante el periodo de enero a septiembre del 2016 han aumentado en un 11% frente al mismo periodo del 2015, alcanzando más de 60 millones de turistas.

Se ha registrado una mayor afluencia en las zonas de sol y playa dentro de España, habiendo registrado durante los meses de julio y agosto aislados un incremento de 1,9 millones de turistas más que el mismo periodo del ejercicio anterior. Una parte de esta afluencia viene derivada de las tensiones geopolíticas de países competidores del Mediterráneo, principalmente Turquía, que hasta septiembre de 2016 ha registrado una pérdida de 9,5 millones de turistas frente al ejercicio 2015.

**H** | HOTELES

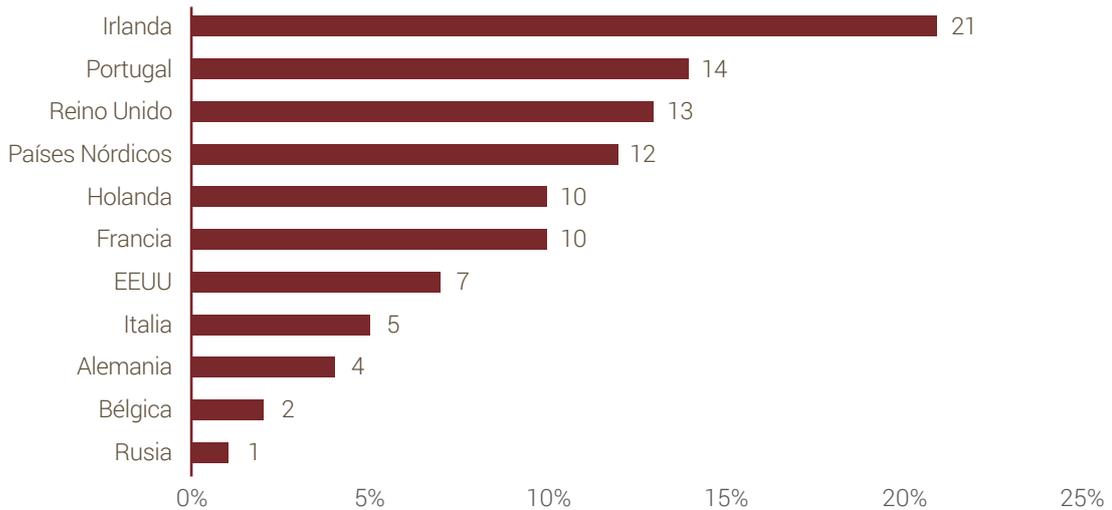
Durante el ejercicio 2016 se ha registrado un incremento importante en los turistas de Irlanda, Portugal y los países nórdicos, incrementando así la diversidad de la procedencia del turismo en España. Cabe destacar que a pesar del referéndum de Reino Unido, los turistas procedentes del país han registrado un crecimiento del 13% hasta septiembre.

Adicionalmente se ha registrado un aumento durante el verano del 20% en el número de turistas que viajan a España con un paquete turístico, lo que ha contribuido a los buenos resultados de los hoteles especializados en producto vacacional. Durante los primeros nueve meses del 2016 el RevPar de Canarias ha registrado un 15% de incremento frente al mismo periodo del ejercicio anterior.

Incremento del Numero de Turistas por país. SEP-16 vs SEP-15

Fuente: INE

(Porcentaje)



Fuente: STR Global

	ADR			Ocupación			RevPar		
	ENE-SEP 2016	ENE-SEP 2015	Crecimiento	ENE-SEP 2016	ENE-SEP 2015	Crecimiento	ENE-SEP 2016	ENE-SEP 2015	Crecimiento
España	109,4	100,8	9%	76%	72%	3%	82,8	73,0	13%
Madrid	97,3	90,8	7%	70%	68%	2%	68,5	61,8	11%
Canarias	108,3	98,8	10%	86%	82%	4%	93,5	81,0	15%

## Evolución del Negocio

El segmento hoteles ha tenido un comportamiento muy sólido motivado por el segmento vacacional y, principalmente en los hoteles de Canarias que han registrado unos sólidos resultados para el periodo registrando un crecimiento en ADR, RevPar y Ocupación del 16%, 21% y 4% respectivamente frente al mismo periodo del ejercicio 2015, teniendo en cuenta hoteles de renta fija y variable.

A excepción de los hoteles bajo gestión que serán objeto de reposicionamiento integral así como cambio de operador, la mayoría de los hoteles de Hispania presentan este tercer trimestre de 2016 rentas ya prácticamente estabilizadas.

En concreto, los principales hoteles en los que Hispania tiene un contrato de renta fija y variable, los hoteles del

### Ingresos del segmento de hoteles a 30/09/2016

('000€)	Renta fija	Renta Variable	Total renta
Hoteles de Renta Fija	7.050	0	7.050
Hoteles de Renta Fija y Variable	29.261	26.651	55.912
Hoteles Bajo Gestión	0	18.702	18.702
<b>Total Hoteles</b>	<b>36.311</b>	<b>45.353</b>	<b>81.664</b>

### Ratios de la cartera de hoteles<sup>1</sup>

	Hab.	Ocupación		Total ADR <sup>2</sup>		Total RevPar <sup>3</sup>	
		30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
<b>Hoteles de Renta Fija y Variable</b>	<b>6.722</b>	<b>87%</b>	<b>83%</b>	<b>135,3</b>	<b>120,0</b>	<b>117,8</b>	<b>99,4</b>
Canarias	4.238	87%	84%	139,5	120,5	121,6	100,9
Baleares	1.915	88%	84%	130,8	117,9	115,3	98,5
Andalucía	569	82%	74%	119,0	123,3	97,5	91,6
<b>Hoteles de Renta Fija</b>	<b>966</b>	<b>86%</b>	<b>80%</b>	<b>158,5</b>	<b>143,2</b>	<b>139,3</b>	<b>117,2</b>
Madrid	161	65%	64%	82,9	80,4	54,0	51,5
Barcelona	70	85%	82%	135,9	129,8	115,5	106,3
Tenerife	630	91%	84%	186,6	166,8	169,5	140,0
Andalucía	105	87%	83%	120,5	107,1	105,1	88,6
<b>Hoteles Bajo Gestión</b>	<b>492</b>	<b>61%</b>	<b>64%</b>	<b>147,5</b>	<b>138,4</b>	<b>90,9</b>	<b>89,0</b>
Madrid	314	60%	63%	107,2	94,5	64,1	59,9
Andalucía	178	63%	65%	218,5	215,7	138,3	140,3

1. Datos acumulados a 30 de septiembre.

2. Average Daily Rate, Tarifa Media Diaria, incluyendo la tarifa por alojamiento, restauración y otros ingresos.

3. Ingresos totales incluyendo F&B y otros ingresos por habitación disponible.



### Caso Base Inicial de BAY y Atlantis<sup>1</sup>

	3T 2016 Real <sup>2</sup>	3T 2015 Real <sup>2</sup>	% 3T 2016 vs 2015	Caso Base Inicial Anual 2016
Ingresos Totales de los Hoteles	188.075	152.997	23%	202.424
BAY <sup>3</sup>	160.324	127.691	26%	166.603
Atlantis	27.750	25.306	10%	35.821
EBITDAR de los Hoteles	68.565	56.639	21%	67.372
BAY <sup>3</sup>	58.743	47.850	23%	54.621
Atlantis	9.822	8.789	12%	12.751
Renta Fija Propiedad	24.547	n/a	n/a	33.520
BAY <sup>3</sup>	19.765	n/a	n/a	27.145
Atlantis	4.782	n/a	n/a	6.376
Renta Variable Propiedad	26.651	n/a	n/a	26.575
BAY <sup>3</sup>	22.031	n/a	n/a	21.577
Atlantis	4.620	n/a	n/a	4.998
<b>Total Renta Propiedad</b>	<b>51.198</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>60.095</b>

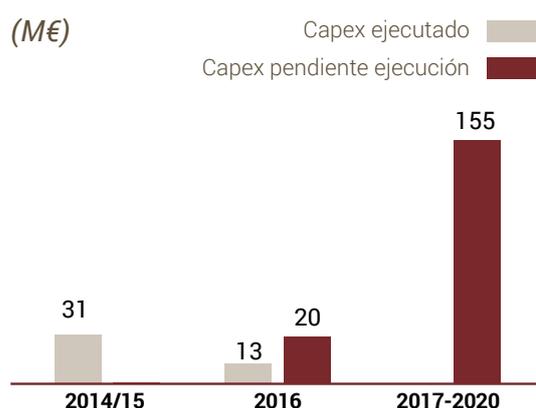
1. Caso Base Inicial contemplado en el contrato de arrendamiento inicial.  
2. No incluye ingresos de centros comerciales ni derivados de linealizaciones de renta fija.  
3. Incluye Portinatx y Oasis y Excluye Jardines del Teide por ser un contrato fijo.

portfolio de Bay, gestionados por Barceló, y Atlantis, han registrado durante este tercer trimestre un incremento en el EBITDAR del 21% frente al mismo periodo del ejercicio anterior.

Durante el tercer trimestre han completado las obras de reposicionamiento en 244 habitaciones, quedando pendiente las obras en las zonas comunes del Hotel Suite Atlantis Fuerteventura Resort. Se estima que el coste total de la reforma del hotel sea de 8 millones de euros, y esperamos que posibilite un crecimiento del 24% en el ADR del hotel una vez completada la reforma.

El plan de capex de reforma pendiente previsto para el portfolio de hoteles asciende a 175 millones para los ejercicios 2016-20.

### Plan de Capex





## Actividad Inversora

### Las Agujas

En el mes de febrero Hispania adquirió Las Agujas, una parcela colindante al Gran Hotel Atlantis Bahía Real 5\* GL, que cuenta con 200 metros de línea de playa. El proyecto inicial contempla la ampliación del hotel añadiendo un máximo de 125 habitaciones de lujo con el fin de crear una zona Premium para el hotel. El precio de adquisición de esta parcela ha ascendido a 12 millones de euros, y se espera realizar una inversión de aproximadamente 26 millones de euros para construir dicha ampliación.

1. Parcela Las Agujas

### Dunas Hotels & Resort

En el mes de marzo, Hispania ejecutó la adquisición de la deuda hipotecaria de Dunas Hotels & Resort a varias entidades financieras con un descuento, como parte de la transacción para adquirir un total de 1.183 habitaciones distribuidas en 4 hoteles. 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), lo que representa un total de 62,5 mil euros por habitación.

- 2. Hotel Dunas Mirador
- 3. Hotel Dunas Don Gregory
- 4. Hotel Dunas Maspalomas
- 5. Hotel Dunas Suites & Villas

H

HOTELES



### Portfolio de San Miguel

En el mes de junio, Hispania ejecutó la adquisición los únicos tres hoteles existentes en la cala San Miguel, en Ibiza con un total de 484 habitaciones, por 32 millones de euros.

Los operadores actuales continuarán operando los hoteles hasta el final de la temporada 2017.

Como parte de la estrategia de adquisición de los hoteles, Hispania realizará un importante plan de inversión en los mismos, en función de la categoría final de los hoteles y de las negociaciones finales con los operadores, optimizando el potencial que ofrece la Cala de San Miguel. La reforma comenzará al finalizar la temporada de 2017.

### Occidental Oasis Lanzarote

En el mes de julio, Hispania anunció la adquisición, a través de su filial BAY (filial participada al 76%), del 100% de las acciones de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L., propietaria del Hotel Occidental Oasis Lanzarote por un total de 28 millones de euros. El activo, de categoría 4\*, tiene 372 habitaciones y está localizado en Lanzarote. El hotel, que ha sido renombrado bajo la marca Occidental, está ya siendo operado por el Grupo Barceló a través de un contrato de arrendamiento fijo y variable desde la adquisición del mismo. El contrato se encuentra bajo el acuerdo marco que engloba los hoteles operados por el grupo.

El plan de inversión contempla la integración del hotel con el Hotel Barceló Lanzarote, para la creación de un gran complejo turístico de cerca de 800 habitaciones. De esta forma se podrá ampliar la oferta actualmente existente, tanto en servicios ofrecidos como en la creación de distintos ambientes, permitiendo adaptarlo a las necesidades de cada cliente. A su vez, se está analizando la posibilidad de creación sinergias entre los dos hoteles, permitiendo un cierto ahorro en costes.

H

HOTELES



### Portinatx

En el mes de julio, Hispania anunció la adquisición, a través de su filial BAY (filial participada al 76%), del 100% de las acciones de la sociedad Later Deroser, S.L., propietaria del Hotel Paradise Portinatx por un total de 11 millones de euros. El activo incluye un total de 134 apartamentos con una categoría de 3\*.

El activo se encuentra ubicado en la playa de Portinatx con una localización privilegiada a pie de playa y en un entorno natural único. El hotel está siendo objeto de reposicionamiento con el fin de mejorar la oferta, dado que Ibiza, según confirman los ratios de ocupación e ingreso medio por habitación, se ha consolidado como uno de los principales destinos del Mediterráneo.

El plan de inversión de la adquisición contempla la cesión en arrendamiento del hotel al Grupo Barceló desde la fecha de adquisición, con un contrato de renta fija y variable, en línea con los otros contratos que Hispania tiene con el grupo Barceló. Durante el mes de octubre se han comenzado las obras en el hotel, que supondrá una reforma integral por un valor aproximado de 7,5 millones de euros para elevar el hotel a una categoría 4\* "sólo adultos". Dichas obras finalizarán durante el segundo trimestre del 2017 y el hotel abrirá sus puertas con el inicio de la temporada de 2017 (mayo 2017).

*Se espera que el PIB Turístico crezca un 4,4% en 2016, siendo el principal motor del crecimiento económico y del empleo*

## Perspectivas del Sector

Según un informe de Santander, se espera que el año 2016 cierre el ejercicio con un total de 73,5 millones de turistas extranjeros, lo que supondría un incremento de 8% respecto al año anterior. Adicionalmente estiman un incremento de 10% en el RevPar para el año 2016 frente al ejercicio anterior.

La inseguridad geopolítica, principalmente de Turquía, seguirá trasladando turistas a destinos alternativos en Europa, entre ellos a España.

Según un informe de Exceltur se espera que el PIB Turístico para el ejercicio 2016 alcance un crecimiento del 4,4% frente al 2015, representando el motor principal de crecimiento económico y de empleo en España para el ejercicio 2016.

Para el ejercicio 2017, Santander estima un crecimiento en el número de turistas de un 3,5% sobre su estimación de 73,5 millones de turistas para el 2016, y un crecimiento del RevPar del 3,3%, soportado por la mejora de la demanda interna, el crecimiento en el consumo en ocio, y una continuidad de la situación geopolítica de países competidores entre otros.

Desde el punto de vista de inversión hotelera en España, según el informe de Irea, se prevé que el año 2016 se cierre con cifras históricamente récord, superando los 1.800 millones de euros. Madrid sigue siendo el principal destino de la inversión hotelera habiendo atraído un 23% del volumen total hasta septiembre 2016, seguido por Barcelona con un 22%. Las Islas Baleares y las Islas Canarias destacan en tercer y cuarto lugar con 206 millones y 198 millones respectivamente, equivalente a aproximadamente un 15% del volumen total.

0

OFICINAS

Evolución del Mercado de Oficinas

Según el informe de JLL de octubre de 2016, durante los primeros nueve meses de 2016 se ha observado una contratación de superficie de oficinas en Madrid cercana a los 290.000 m<sup>2</sup>, dejando la tasa de disponibilidad en un 10%, y registrándose un incremento en el número de transacciones cerradas del 17% respecto al mismo periodo el año pasado, consolidando el crecimiento del take-up.

Por su parte, las rentas en Madrid continúan en tendencia ascendente, llegando a alcanzar los 28€/m<sup>2</sup>/mes en CBD, 16,50€/m<sup>2</sup>/mes en zonas secundarias y 14,25€/m<sup>2</sup>/mes en Periferia, mostrando un crecimiento de las rentas máximas del 2,75%, 4,8% y 5,6% respectivamente frente al final del año 2015.

Contemplando el mercado de inversión en oficinas en Madrid, durante los tres primeros trimestres del año se ha registrado un volumen de 1.150 millones de euros, lo que representa un 19% más que el trimestre anterior, habiéndose firmado tres operaciones en CBD por un importe de 540 millones de euros durante el tercer trimestre.

A cierre de este trimestre Barcelona ha seguido reduciendo su tasa de disponibilidad en oficinas, situándose en el 9,6%, y alcanzando un 6% en la zona de Paseo Diagonal/Gracia. La contratación del periodo se ha registrado principalmente en el CBD, acumulando un 51% del take-up, mientras que en términos de tamaño transaccional, un 40% de las transacciones totales han correspondido a superficies de entre 1.000 y 5.000m<sup>2</sup>.

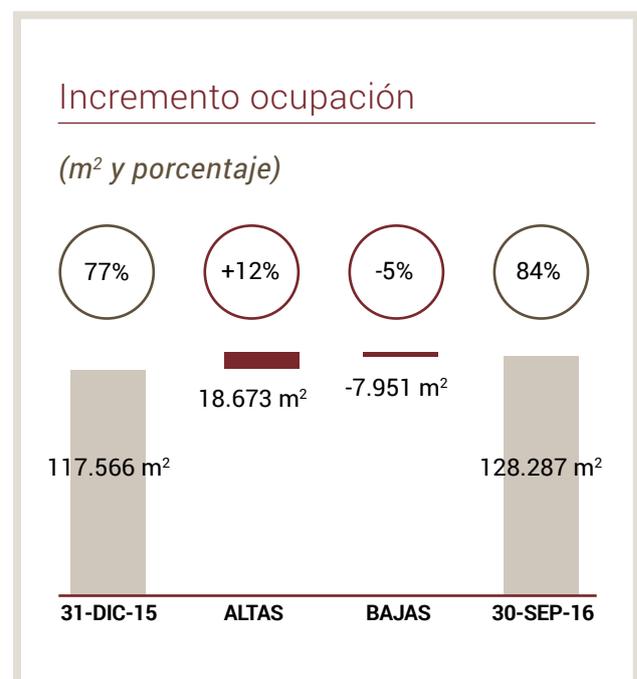
La fuerte contratación de superficie en la ciudad condal ha ido de la mano de un incremento de las rentas máximas del 6,3% en Paseo de Gracia/Diagonal alcanzando rentas medias de 21,3€/m<sup>2</sup>/mes, seguido del Centro Ciudad que ha registrado rentas medias de 18,0€/m<sup>2</sup>/mes, con un crecimiento de las rentas máximas del 7,5%. Por otro lado las rentas de las Nuevas Áreas de Negocio han registrado un crecimiento del 6% y rentas medias de 17,5€/m<sup>2</sup>/mes.

En cuanto al mercado de inversión en oficinas en Barcelona, durante los primeros nueve meses del año se ha superado los 420 millones de euros en inversión, con una inversión de 225 millones de euros durante el tercer trimestre aislado, doblando la inversión del mismo trimestre del periodo anterior.

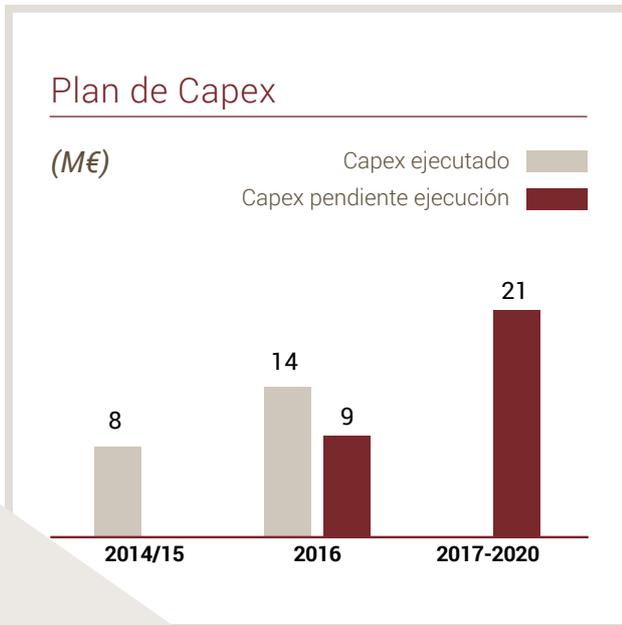
Evolución del Negocio

Hispania ha continuado con un intenso esfuerzo de comercialización de los activos, llegando a alcanzar una ocupación del 84% al final del trimestre, que considerando únicamente el portfolio like for like a septiembre supondría un incremento en la ocupación de un 17%.

La superficie neta contratada en Madrid ha sido de 10.435 m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento del 13% en el portfolio de Madrid, tras la firma de los contratos de arrendamiento de 17.657 m<sup>2</sup>.



**0** | OFICINAS



*Hispania ha contemplado las obras del Edificio Torre M30 y ha dado comienzo a las del edificio Aurelio Menéndez durante el tercer trimestre*

Dentro de los contratos de arrendamiento firmados en el periodo cabe destacar el alquiler del 100% de la superficie del edificio recientemente renombrado como Aurelio Menéndez, previamente denominado Principe de Vergara Auditorio, por parte de la firma de abogados Uría Menéndez. El contrato contempla un periodo de obligado cumplimiento de 7,5 años, desde la entrada del inquilino una vez reformado el edificio, y dos renovaciones de 5 años cada una.

Por otra parte la contratación neta en Barcelona ha sido de 287 m<sup>2</sup>, lo que deriva en una ocupación del 93% en el portfolio de Barcelona, tras variaciones en la ocupación.

En cuanto a obras de reposicionamiento, Hispania continúa apostando por una estrategia de valor añadido a través del reposicionamiento de los activos. Cabe destacar que durante el tercer trimestre se han completado las obras del Edificio Torre M30, la obra de mayor envergadura del portfolio de oficinas. A su vez, se ha dado comienzo a las obras en el edificio recientemente renombrado como Aurelio Menéndez.

Adicionalmente se ha completado las reformas de las zonas comunes en el edificio Principe Vergara 108 en el tercer trimestre, mientras que se continua con las obras de los fit-out de las plantas de oficinas en función de la disponibilidad de los inquilinos, quedando pendiente la reforma de la fachada que se comenzará en el primer trimestre de 2017.

Por otro lado en Barcelona se ha completado las obras de las zonas comunes del edificio Glories-Diagonal y se ha comenzado con las zonas comunes del edificio Glories-Gran Vía.

Durante el tercer trimestre se han iniciado las obras de reforma en el edificio Foster Wheeler, edificio América, así como la reforma de fachada del edificio Arcis.

El plan de capex de reformas pendientes previsto en el portfolio de oficinas asciende a 30 millones de euros para los ejercicios 2016-20.

## Perspectivas del Sector

---

Según el informe de Aguirre Newman la formación de Gobierno en España, junto con las buenas perspectivas macroeconómicas con un crecimiento del PIB de entre el 2,8% y el 3,2% para 2016, permitirán alcanzar unos niveles de contratación en torno al 570.000 m<sup>2</sup> a fin de año en Madrid. Se espera una mejora continua de la desocupación a nivel general, debido al bajo nivel de desarrollo de nuevos edificios para los próximos 2 años, y a los estimados niveles de contratación estimados para 2016 y 2017.

Por otro lado las previsiones de crecimiento de las rentas en Madrid serán positivas en el periodo 2016-2020, mostrando un crecimiento medio anual de las rentas prime c.6%, según JLL.

En Barcelona se espera que la contratación se mantenga estable, alcanzando los 350.000 m<sup>2</sup> durante el 2016, pero con una previsión de crecimiento del ritmo de subidas en rentas, especialmente en las zonas con menor disponibilidad.

En cuanto al volumen de inversión en oficinas, se espera que el 2016 supere los 2.400 millones de euros, de los cuales únicamente en Madrid se espera aglutinar c.800 millones de euros, registrando además una compresión de los tipos de capitalización derivada principalmente de la reciente y esperada evolución positiva de las rentas en los próximos meses.

**R****RESIDENCIAL**

*Las ventas de viviendas crecieron un 16,4% en el tercer trimestre, mientras que los precios se elevaron un 6% en el primer trimestre*

## Evolución del Mercado Residencial

Según el informe de Aguirre Newman, desde principios del año 2014 se ha registrado una tendencia positiva en el mercado residencial, basada en el avance en el número de transacciones, el incremento del índice general de precios de la vivienda, la mejora de las condiciones de financiación y el retorno de la actividad promotora.

El mercado residencial de alquiler se ha visto incrementado desde la crisis debido a la inestabilidad del empleo y las restricciones a la financiación, alcanzando casi un 16% del stock de viviendas según datos del Banco de España. Este incremento de la demanda de vivienda en alquiler ha tenido un importante impacto en las rentas, que han incrementado un 5% de media durante el tercer trimestre del 2016 según pisos.com, registrando un crecimiento anual del 9,2%. Este crecimiento es muy superior en zonas específicas de Madrid y Barcelona, alcanzando incrementos de hasta un 16% en zonas céntricas de Barcelona.

En junio 2016, la compraventa de viviendas aumentó un 19,4% en relación al mismo mes de 2015 alcanzando las 207.593 viviendas, siendo el mayor nivel desde enero de 2013, con lo que ya van cinco meses consecutivos de incrementos interanuales. En el tercer trimestre de 2016 las ventas de viviendas alcanzaron un incremento del 16,4% respecto al mismo periodo del año anterior.

En cuanto a los precios de viviendas en España, continua la línea ascendente de los últimos trimestres. Según los datos del INE, los precios tanto de viviendas nuevas como viviendas de segunda mano han experimentado un crecimiento anual cercano al 6% durante el primer trimestre de 2016.



## Evolución del Negocio

El portfolio residencial a cierre del tercer trimestre estaba ocupado en un 82%, con una renta media de 10,1€/m<sup>2</sup> lo que supone un incremento del 7,9% frente al cierre del ejercicio 2015.

A cierre del tercer trimestre de 2016 el complejo de Sanchinarro cuenta ya con un total de 75 viviendas reformadas desde su adquisición, mientras que en el complejo de Isla del Cielo, la cifra total de viviendas reformadas se cifra en 64. Esta estrategia de reposicionamiento de los activos residenciales está permitiendo alquilar las viviendas reformadas a una renta 31% superior a la renta media existente previa la reforma en Sanchinarro y 74% en Isla del Cielo.

Contemplando los contratos nuevos firmados durante el tercer trimestre de 2016 aislado, la renta media de Isla del Cielo se ha visto incrementada en un 61% frente al cierre del ejercicio anterior, y en un 29% para Sanchinarro.

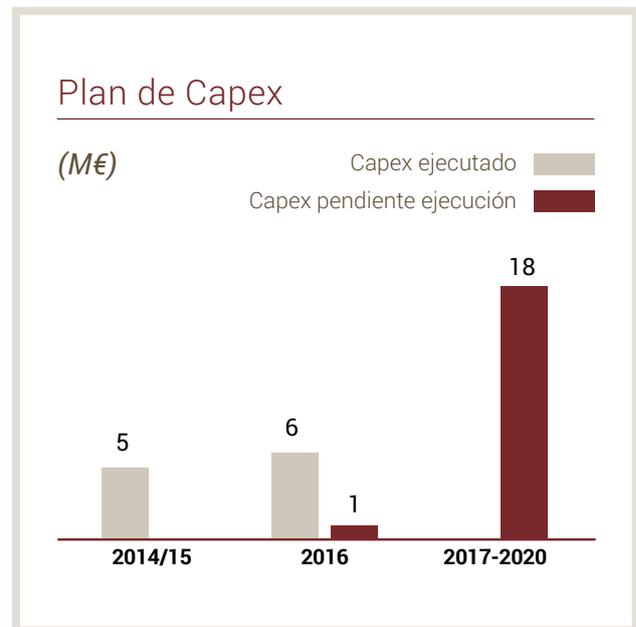
Durante el tercer trimestre de 2016 se ha efectuado la venta de un piso en la planta 3 de las viviendas de Isla de Cielo, el precio de venta se ha fijado en 4.755€/m<sup>2</sup>, esto ha permitido conocer el interés comprador y los niveles a los que se podrían llegar a comercializar las distintas viviendas en caso de su venta individualizada.

Durante el tercer trimestre cabe también destacar el comienzo de las reformas en el complejo residencial Hispanidad, en el que se reformarán tanto viviendas individuales como zonas comunes.

Además, durante el primer trimestre de 2016 finalizó el periodo de protección del edificio de viviendas de Majadahonda. Con esta finalización culminan las opciones

de compra que existían sobre 20 viviendas, que se ha ejecutado durante el periodo.

El plan de capex de reforma pendiente previsto para el portfolio residencial asciende a 19 millones de euros para los ejercicios 2016-2020.



 R

RESIDENCIAL

## Actividad Inversora

### Hispanidad

Durante el primer trimestre de 2016, Hispania adquirió el complejo residencial Hispanidad, en Madrid. El activo cuenta con 6.296 m<sup>2</sup> construidos, distribuidos en 91 viviendas. El activo se encuentra ubicado en la zona noroeste de la capital, en el barrio de Alameda de Osuna. El precio de adquisición ascendió a 16 millones de euros (excluyendo costes de transacción).

## Perspectivas del Sector

Según el informe de Aguirre Newman, la mejora del entorno económico seguirá ayudando a la creación de puestos de trabajo y al incremento de la renta disponible de los hogares, ambos clave para el desarrollo de la demanda residencial. Se prevé que los precios seguirán creciendo en torno al 5%. La actividad constructora seguirá creciendo, impulsada por la demanda y el bajo nivel de viviendas disponibles en determinados mercados.

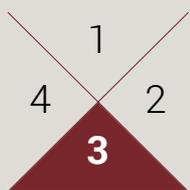
Según un informe de Knight Frank, se espera que el volumen de inversión residencial en Madrid al acabar el año se sitúe a niveles superiores al 2015, alcanzando los 1.000 millones de euros. La inversión residencial en Madrid habrá incrementado 20% desde el 2014, cuando el volumen de inversión residencial en Madrid alcanzaba 800 millones de euros.

# ANEXOS 4



 **HISPANIA**  
ACTIVOS INMOBILIARIOS

2016  
INFORME  
TERCER  
TRIMESTRE



TRIMESTRE

## A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

*El portfolio de hoteles Hispania al cierre del tercer trimestre incluye 10.407 habitaciones en 36 hoteles, 2 centros comerciales y una parcela*

El portfolio de hoteles de Hispania a cierre del tercer trimestre de 2016 incluye un total de 10.407 habitaciones hoteleras distribuidas en 36 hoteles, 2 centros comerciales y una parcela.

En la actualidad Hispania gestiona directamente seis activos hoteleros: el Hotel Guadalmina, el Hotel Holiday Inn, el Hotel Maza y los tres hoteles adquiridos en Ibiza durante el segundo trimestre. Esta gestión se realiza 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, en tres de los hoteles, mientras que los hoteles de Ibiza seguirán gestionados por el operador existente hasta finales de la temporada del 2017.

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 hoteles en gestión por Hispania.

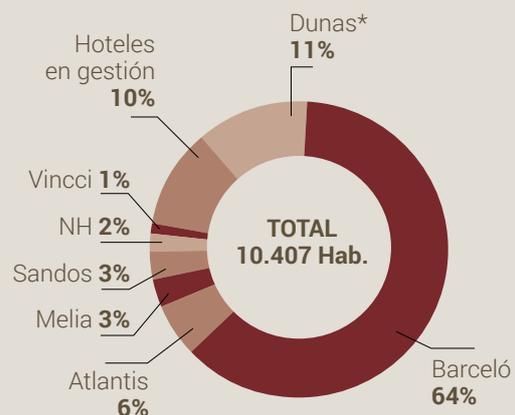
### Distribución del GAV por localización 30/09/16

(Porcentaje)



### Distribución de habitaciones por operador 30/09/16

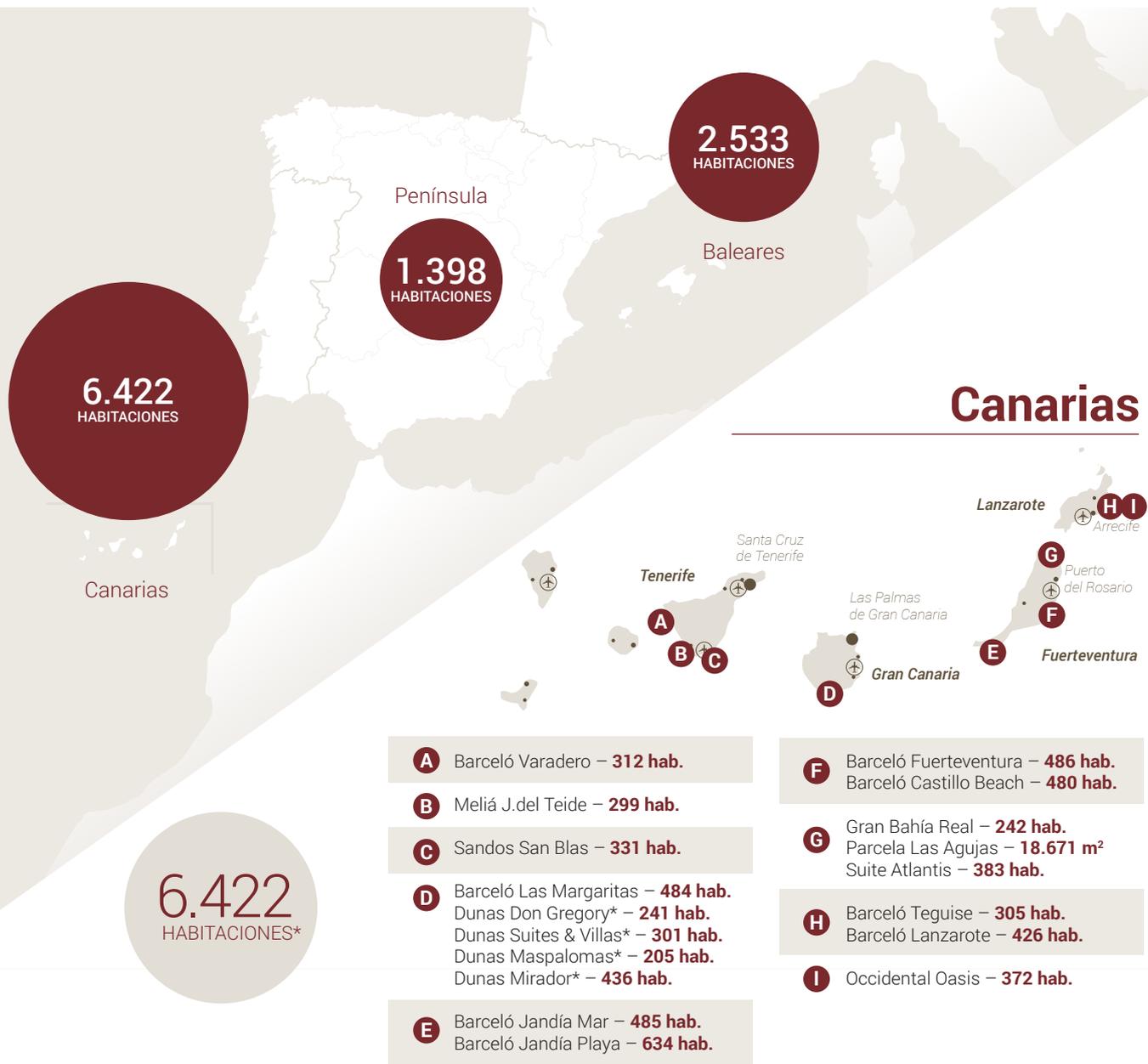
(Porcentaje)



\* Dunas pendiente de ejecución a cierre de ejercicio.

A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

Localización de hoteles



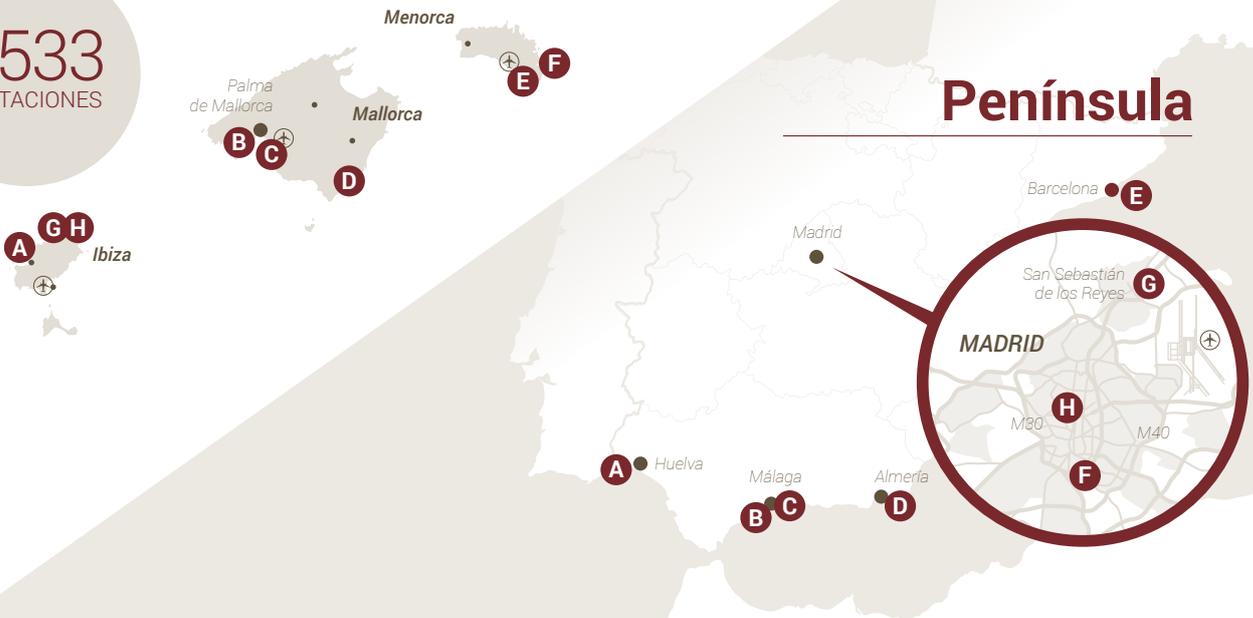
\*Dunas pendiente de ejecución a cierre del ejercicio.

A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

## Baleares

- |   |  |
|---|--|
| <b>A</b> Barceló Pueblo Ibiza – <b>346 hab.</b> | <b>E</b> Barceló Pueblo Menorca – <b>374 hab.</b>  |
| <b>B</b> Barceló Cala Viñas – <b>330 hab.</b>   | <b>F</b> Barceló Hamilton – <b>158 hab.</b>  |
| <b>C</b> Barceló Pueblo Park – <b>275 hab.</b>  | <b>G</b> Hotel Club Cartago – <b>196 hab.</b><br>Hotel Galeón – <b>182 hab.</b><br>Hotel Club San Miguel – <b>106 hab.</b> |
| <b>D</b> Barceló Ponent Playa – <b>432 hab.</b> | <b>H</b> Hotel Paradise Portinatx – <b>134 hab.</b>  |

**2.533**  
HABITACIONES



## Península

**1.398**  
HABITACIONES

- |  |  |
|--|--|
| <b>A</b> Barceló Isla Cristina – <b>341 hab.</b> | <b>E</b> Hesperia Ramblas – <b>70 hab.</b>       |
| <b>B</b> Guadalmina – <b>178 hab.</b>            | <b>F</b> NH Pacífico – <b>62 hab.</b>            |
| <b>C</b> Vincci Málaga – <b>105 hab.</b>         | <b>G</b> NH SS de los Reyes – <b>99 hab.</b>     |
| <b>D</b> Barceló Cabo de Gata – <b>229 hab.</b>  | <b>H</b> Holiday Inn Bernabéu – <b>314 hab.*</b> |

\* Hispania no es propietaria del 100% de las habitaciones del hotel, pero tiene un contrato de gestión para operar el hotel entero.

## A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

 Parámetros principales de Hoteles a 30 de septiembre de 2016<sup>1</sup>

	Categoría (*)	Hab. (nº)	Inversión Total (€ Mn)	Inversión Total (€/hab)	Operador	Tipo de contrato	Duración del contrato	GAV (€ Mn)	GAV (€/Hab)	% Crec. GAV/ Inversión Total
Suite Hotel Atlantis Fuerteventura Resort Fuerteventura	4*	383	52,2	136.299	Atlantis	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	Dic-18 + 4 años de prórroga	60,0	156.706	15%
Gran Hotel Bahía Real Fuerteventura	5* Deluxe	242	74,8	309.157	Atlantis	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	Dic-18 + 4 años de prórroga	80,4	332.416	8%
Terreno anexo al Gran Hotel Bahía Real Fuerteventura	n/a	n/a	12,0	n/a	n/a	n/a	n/a	12,1	n/a	1%
BAY	3*/4*	6.603	505,6	76.570	Barceló	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	15 años + tres prórrogas de 10 años	620,8	94.021	23%
<b>TOTAL HOTELES RENTA VARIABLE</b>		<b>7.228</b>	<b>644,6</b>	<b>89.184</b>				<b>773,4</b>	<b>106.998</b>	<b>20%</b>
Hotel Hesperia Ramblas Barcelona	3*	70	17,9	255.666	Hesperia	Renta fija + pequeño componente variable (con escalado de rentas crecientes hasta el 2019)	Feb-26	18,9	269.453	5%
Hotel NH SS de los Reyes Madrid	3*	99	7,1	72.023	NH Hoteles	Renta fija + pequeño componente variable	Abril 2019+5 años prórroga	7,6	77.006	7%
Hotel NH Madrud Sur Madrid	3*	62	6,3	100.980	NH Hoteles	Renta fija + pequeño componente variable	Nov. 2019+5 años prórroga	6,8	109.677	9%
Hotel Vincici Málaga Málaga	4*	105	10,7	102.219	Vincici	Renta fija + pequeño componente variable	Jan-21	11,0	104.762	2%
Hotel Sandos San Blas Tenerife	5*	331	36,8	111.027	Sandos	Renta fija	Oct-20	44,8	135.347	22%
Hotel Meliá Jardines del Teide Tenerife	4* todo incluido	299	44,9	150.176	Meliá	Renta fija	Enero 2025+5 años prórroga	48,7	162.760	8%
Apartamentos San Miguel	n/a	n/a	1,2	n/a	n/a	n/a	n/a	1,3	n/a	8%
<b>TOTAL HOTELES RENTA FIJA</b>		<b>966</b>	<b>124,9</b>	<b>129.268</b>				<b>139,1</b>	<b>143.945</b>	<b>11%</b>
Hotel Holiday Inn Bernabeu Madrid	4*	314	34,6	110.123	GAT	n/a	n/a	41,7	132.649	20%
Hotel Guadalmina Marbella	4*	178	23,6	132.664	GAT	n/a	n/a	29,5	165.574	25%
Hotel Cartago Ibiza	3*	196	9,8	50.145	Stella Polaris	n/a	n/a	12,2	62.231	24%
Hotel Galeón Ibiza	3*	182	14,3	78.744	Stella Polaris	n/a	n/a	17,8	97.726	24%
Hotel Club San miguel Ibiza	3*	106	5,2	49.446	Iberostar	n/a	n/a	6,5	61.365	24%
<b>TOTAL HOTELES EN GESTIÓN</b>		<b>976</b>	<b>87,6</b>	<b>89.748</b>				<b>107,6</b>	<b>110.258</b>	<b>23%</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO (2)</b>	<b>-</b>	<b>9.170</b>	<b>857,1</b>	<b>93.466</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.020,0</b>	<b>111.237</b>	<b>19%</b>
Hotel Dunas Mirador Gran Canaria	3*	436	-	-	Dunas	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 95% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
Hotel Dunas Suites Gran Canaria	4*	301	-	-	Dunas	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 95% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
Hotel Dunas Don Gregory Gran Canaria	4*	241	-	-	Dunas	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 95% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
Hotel Dunas Maspalonas Gran Canaria	4*	205	-	-	Dunas	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 95% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
<b>TOTAL PORTFOLIO POST-CIERRE</b>		<b>10.353</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>				<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>

(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).

## B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

El portfolio de oficinas cuenta con 153.621 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable (SBA) distribuida entre los 25 activos que gestiona el Grupo. A 30 de septiembre de 2016, el portfolio contaba con una ocupación del 84%. La renta media a final del trimestre era de 13,6€/m<sup>2</sup>.

En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (considerando valoraciones de CBRE), y capex implementado en el periodo suman un valor total de 447 millones de euros.

Los principales inquilinos del portfolio de Hispania ocupan un 41% de la superficie disponible y representan un 50% de las rentas del periodo, y quitando el Grupo Once, principal inquilino de Hispania, el resto ocupa una superficie total de 25% de la superficie disponible y un 27% de las rentas del periodo.

La cartera global de Hispania tiene una duración media de los contratos de 4,6 años hasta obligado cumplimiento. Esta duración se reduce a 2,6 años sin considerar los contratos existentes con el Grupo Ilunion, 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.

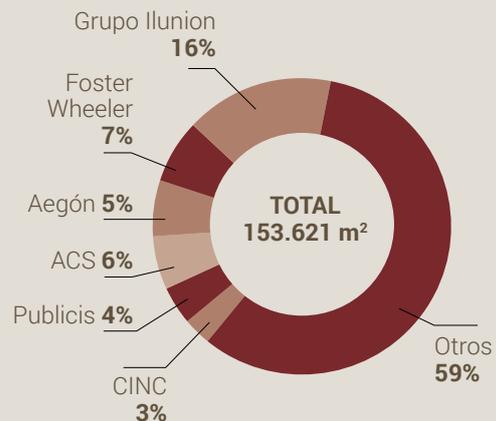
### Distribución del GAV por localización 30/09/16

(Porcentaje)



### Principales inquilinos por m<sup>2</sup> a 30/09/16

(Porcentaje)



B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Localización de oficinas

**104.431**  
m<sup>2</sup>

Zona prime  
secundaria

Barcelona

**39.506**  
m<sup>2</sup>

Madrid

**26.100**  
m<sup>2</sup>

Distrito  
financiero

Málaga

**4.288**  
m<sup>2</sup>

**Madrid**  
Distrito financiero



**26.100**  
m<sup>2</sup>

**A** Ppe. Vergara 108 - **6.724 m<sup>2</sup>**

**B** Aurelio Menéndez - **4.815 m<sup>2</sup>**

**C** C. Azcárraga 3 - **5.138 m<sup>2</sup>**

**D** Pechuán - **3.579 m<sup>2</sup>**

**E** C. Azcárraga 5 - **3.547 m<sup>2</sup>**

**F** Orense - **1.535 m<sup>2</sup>**

**G** Avda. Burgos - **762 m<sup>2</sup>**

Zona Prime Distrito Financiero

B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

**Madrid**

Zona prime  
secundaria

- A** Cristalia Play – 10.928 m<sup>2</sup>
- B** Torre 30 – 11.417 m<sup>2</sup>  
Mizar – 7.348 m<sup>2</sup>
- C** Foster Wheeler – 11.058 m<sup>2</sup>
- D** Ramírez Arellano – 6.364 m<sup>2</sup>  
Murano – 7.574 m<sup>2</sup>
- E** América – 9.272 m<sup>2</sup>
- F** Altamar – 5.219 m<sup>2</sup>
- G** Arcis – 4.691 m<sup>2</sup>  
Talos – 3.636 m<sup>2</sup>
- H** Av. de Bruselas – 3.458 m<sup>2</sup>
- I** Poeta R. Morales – 2.763 m<sup>2</sup>
- J** Parcela Village – 20.703 m<sup>2</sup>

104.431  
m<sup>2</sup>

**Barcelona**

- A** ON Building – 6.908 m<sup>2</sup>
- B** Les Glòries – Diagonal – 9.519 m<sup>2</sup>  
Les Glòries – Gran Vía – 8.680 m<sup>2</sup>
- C** Cristal – 11.088 m<sup>2</sup>
- D** Plaza Les Gòries – 3.311 m<sup>2</sup>

39.506  
m<sup>2</sup>

## B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

## Parámetros principales de Oficinas a 30 de septiembre de 2016\*

	Superficie Bruta Alquilable (m <sup>2</sup> )	Inversión Total (€ Mn)	Inversión Total (€/m <sup>2</sup> )	Renta mensual €/m <sup>2</sup>	Ocupación Total (%)	Principales inquilinos	Periodo medio de arrendamiento (años)	GAV - Tasaciones (€ Mn)	GAV (€/m <sup>2</sup> )	% Crec. GAV/Inversión Total
Edificio Torre 30	11.417	36,0	3.153	16,5	100%	Grupo Ilunion	12,8 - 12,8	40,5	3.551	13%
Edificio Foster Wheeler	11.058	24,0	2.170	11,8	100%	Foster Wheeler	1,3 - 4,3	26,1	2.356	9%
Edificio Cristalia Play	10.928	32,2	2.946	14,0	67%	Aegon	5,1 - 10,1	36,2	3.313	12%
Edificio América	9.272	19,4	2.088	11,3	73%	La Razón, Planeta	0,2 - 3,2	20,0	2.155	3%
Edificio Murano	7.574	18,9	2.497	14,2	37%	Veolia	4,9 - 9,9	21,2	2.802	12%
Edificio Mizar	7.348	22,2	3.021	17,1	86%	Grupo Ilunion, Paramount	11,8 - 11,8	24,7	3.362	11%
Edificio Príncipe de Vergara	6.724	27,5	4.091	17,3	76%	Babel Sistemas de Información, EAE Business School Premier Tax Free, Sortis	2,0 - 3,8	35,2	5.241	28%
Edificio Ramírez de Arellano	6.364	22,1	3.465	16,0	100%	Publicis	1,7 - 1,7	23,0	3.614	4%
Edificio Altamar	5.219	12,7	2.425	11,7	84%	TNT, Banco Santander, Banca March	3,1 - 3,7	13,9	2.665	10%
Edificio Comandante Azcárraga 3	5.138	16,5	3.210	14,6	78%	NCR, Erhardt, Alpama	4,1 - 8,5	17,6	3.433	7%
Edificio Aurelio Menéndez*	4.815	18,2	3.781	n.a.	100%	Uría Menéndez	8,4 - 17,2	20,7	4.299	14%
Edificio Arcis	4.691	11,3	2.402	10,7	20%	Quental Technologies	3,2 - 3,2	11,9	2.527	5%
Edificio Talos	3.636	8,0	2.212	11,0	100%	IDEO	1,7 - 2,7	9,1	2.504	13%
Edificio Pechuán	3.579	12,7	3.562	20,6	100%	Grupo Ilunion	12,8 - 12,8	16,1	4.499	26%
Edificio Comandante Azcárraga 5	3.547	8,3	2.331	11,7	100%	Grupo Ilunion	12,8 - 12,8	9,3	2.622	12%
Edificio Avenida Bruselas	3.458	8,4	2.422	11,5	97%	Bosch, Flir, IDL, Portucel	1,6 - 2,9	9,9	2.861	18%
Edificio Rafael Morales	2.763	4,2	1.507	9,8	45%	Centro Genética Avanzada, Riso Ibérica, DEB	1,6 - 2,7	5,2	1.875	24%
Edificio Orense (planta)	1.535	3,6	2.369	20,0	100%	Joca	5,3 - 7,3	6,0	3.893	64%
Edificio Av. Burgos (planta)	762	1,8	2.421	0,0	0%	n/a	n/a	1,9	2.493	3%
<b>TOTAL MADRID</b>	<b>109.827</b>	<b>307,9</b>	<b>2.804</b>	<b>14,7</b>	<b>80%</b>		<b>5,5 - 7,6</b>	<b>348,5</b>	<b>3.173</b>	<b>13%</b>
Edificio Cristal	11.088	10,9	979	7,0	91%	ACS/Xerox	1,8 - 4,8	11,0	995	2%
Edificio Les Glòries-Avd. Diagonal	9.519	22,4	2.354	12,5	92%	Atos Origin, Bagursa, Vass	0,7 - 1,4	26,2	2.756	17%
Edificio Les Glòries- Gran Via	8.680	20,0	2.304	12,1	100%	Atento, Televida, Deretil	2,1 - 2,5	23,2	2.677	16%
Edificio On	6.908	18,7	2.713	13,7	88%	CINC, Compo	2,3 - 7,8	20,8	3.013	11%
Edificio Plaza Les Glòries	3.311	8,3	2.497	13,0	100%	Gore-Tex	8,8 - 8,8	9,8	2.960	19%
<b>TOTAL BARCELONA</b>	<b>39.506</b>	<b>80,3</b>	<b>2.032</b>	<b>11,2</b>	<b>93%</b>		<b>2,3 - 4,3</b>	<b>91,1</b>	<b>2.306</b>	<b>14%</b>
Edificio Málaga Plaza Malaga	4.288	7,1	1.648	11,3	74%	Sequel, Deloitte, Integrated	2,0 - 2,5	7,6	1.772	8%
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>	<b>153.621</b>	<b>395,3</b>	<b>2.573</b>	<b>13,6</b>	<b>84%</b>	-	<b>4,6 - 6,6</b>	<b>447,2</b>	<b>2.911</b>	<b>13%</b>

(\*) Descripción de terminología en Glosario.

**C | RESUMEN DE LA  
CARTERA RESIDENCIAL**

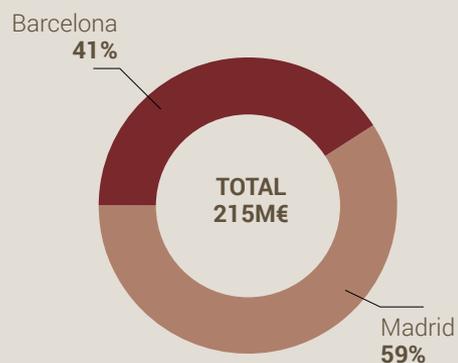
*En términos de GAV, el valor en libros de los activos residenciales de Hispania asciende a un total de 215 millones de euros*

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 754 viviendas a cierre de ejercicio (199 en Barcelona y 555 en Madrid).

En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (según la valoración realizada por CBRE a 30 de junio de 2016 y capex implementado durante el tercer trimestre), asciende a un valor total de 215 millones de euros.

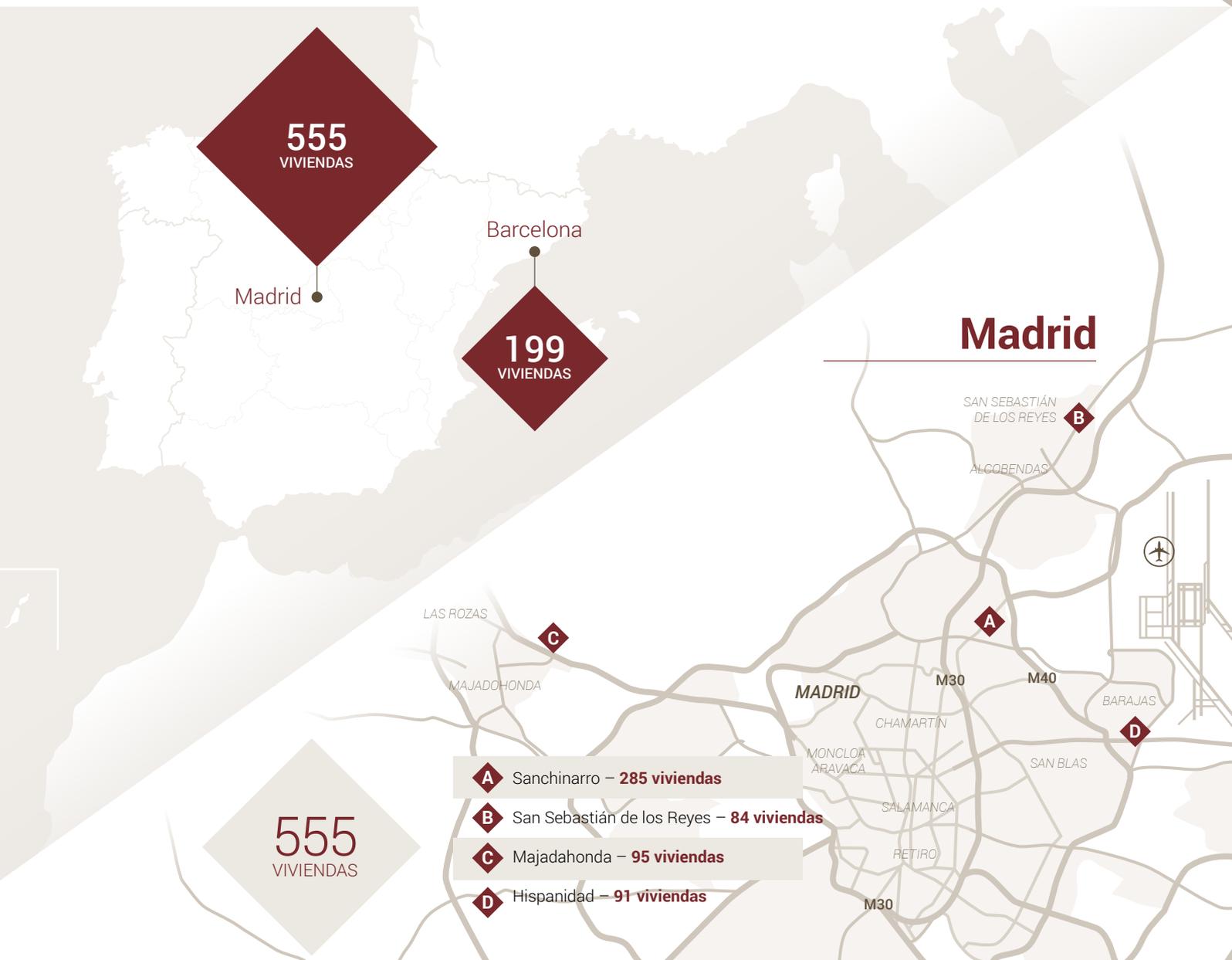
**Distribución del GAV  
por localización 30/09/16**

*(Porcentaje)*



C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL

Localización de la cartera residencial



C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL



C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL

Parámetros principales de Residencial a 30 de septiembre de 2016<sup>1</sup>

	Superficie Bruta Alquilable (m <sup>2</sup> )	Viviendas (nº)	Inversión Total (€ Mn)	Inversión Total (€/m <sup>2</sup> )	Renta mensual €/ m <sup>2</sup>	Ocupación (%)	GAV -Tasaciones (€Mn)	GAV(€ /m <sup>2</sup> )	% Crec. GAV/ Inversión Total
Viviendas Sanchinarro <sup>(2)</sup>	24.948 <sup>(2)</sup>	285	66,8	2.475 <sup>(3)</sup>	10,2	85%	74,7	2.790 <sup>(3)</sup>	12%
Viviendas Majadahonda	8.009	95	14,8	1.851	6,4	74%	19,6	2.444	32%
Viviendas S.S.Reyes	8.375	84	13,5	1.614	7,7	90%	15,2	1.816	13%
Viviendas Hispanidad	6.296	91	16,4	2.598	11,8	92%	16,7	2.657	2%
<b>TOTAL MADRID</b>	<b>47.628</b>	<b>555</b>	<b>111,5</b>	<b>2.235<sup>(3)</sup></b>	<b>9,6</b>	<b>85%</b>	<b>126,2</b>	<b>2.543<sup>(3)</sup></b>	<b>13%</b>
Viviendas Isla del Cielo Barcelona	22.658	199	66,3	2.928	11,8	82%	88,5	3.907	33%
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>	<b>70.286</b>	<b>754</b>	<b>177,9</b>	<b>2.458<sup>(3)</sup></b>	<b>10,1</b>	<b>84%</b>	<b>214,7</b>	<b>2.983<sup>(3)</sup></b>	<b>21%</b>

(1) Ver terminología en Glosario.

(2) Adicionalmente, el inmueble tiene 1.083 m<sup>2</sup> de zona comercial.

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

## D | EVOLUCIÓN BURSÁTIL

### Datos de la acción

(€)

30-SEP-16	
Precio inicio del Periodo	12,10
Precio final del Periodo	11,93
Máximo del Periodo	12,46
Mínimo del Periodo	9,90
<b>Promedio del Periodo</b>	<b>11,38</b>

### Cotización del periodo

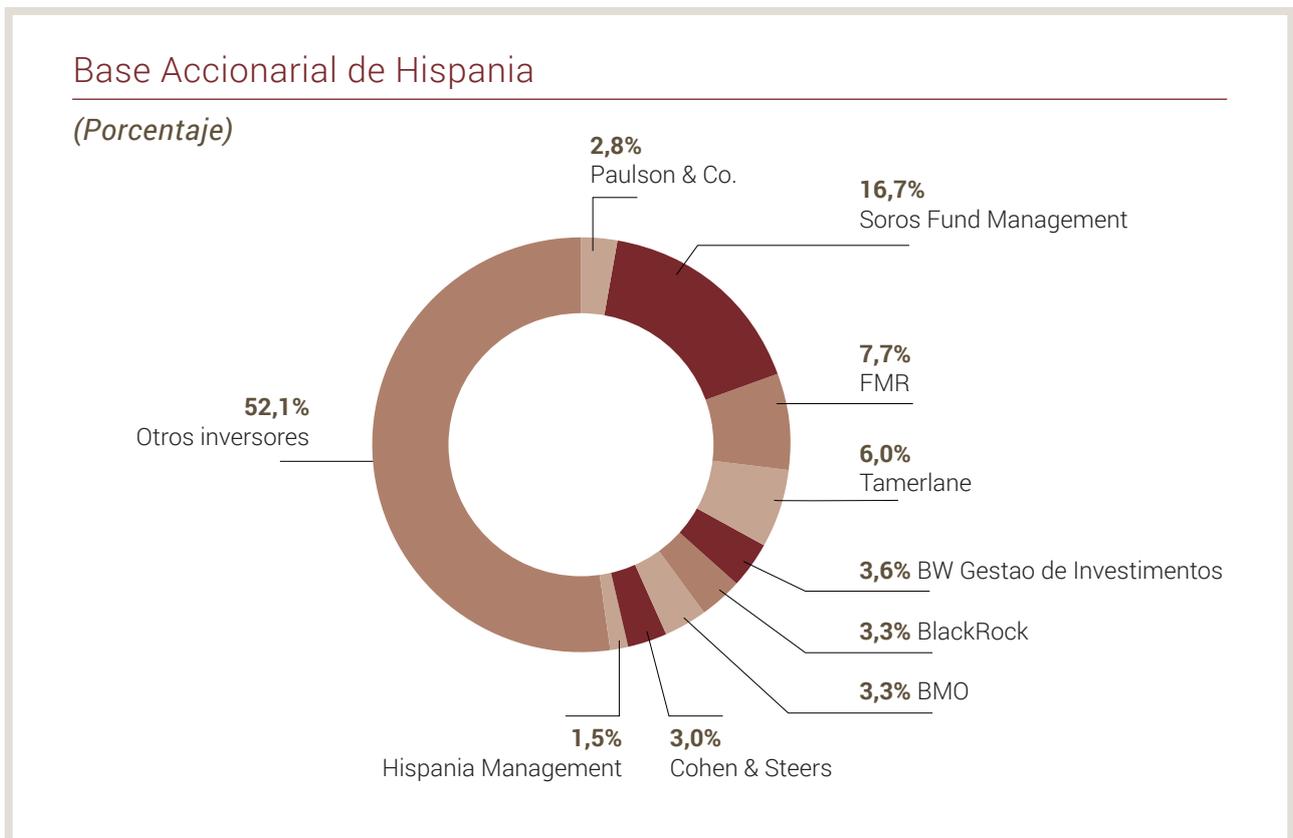


### Recomendaciones de analistas

BROKER	Analista	Fecha	Recomendación	Precio objetivo (€)
Kepler Cheuvreux	Carlos Ais	04/10/16	Mantener	11,90
JB Capital Markets	Daniel Gandoy	23/09/16	Mantener	14,40
N+1	Jaime Amoribieta/Ramón Ocina	21/09/16	Comprar	14,00
Intermoney	Esther Martín	20/09/16	Comprar	13,85
Kempen & Co	Tania Valiente	16/09/16	Comprar	13,00
Santander GCB	Jose Afonso Garcia	09/09/16	Comprar	13,90
Green Street Advisors	Geoffrey Marsan	02/09/16	Comprar	12,78
BOFAML	Samuel Warwood	01/08/16	Mantener	12,50
Bankinter	Juan Moreno	18/07/16	Comprar	14,10
Goldman Sachs	Jonathan Kownator	28/06/16	Mantener	12,90
Banco Sabadell	Ignacio Romero	23/06/16	Comprar	13,16
UBS	Osmaan Malik	20/06/16	Comprar	14,00
Fidentiis Equities	Ignacio Martínez	20/06/16	Comprar	14,25
BBVA	Antonio Rodríguez	16/06/16	Comprar	13,30
Mirabaud Securities	Ignacio Méndez	13/06/16	Vender	11,00
Ahorro Corporación	Guillermo Barrio	12/05/16	Comprar	14,50
Beka Finance	Rafael Fernández de Heredia	19/02/16	Comprar	15,78

**E** | **ESTRUCTURA ACCIONARIAL**

A cierre de septiembre 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.



## F | GLOSARIO

### Descripción de las principales métricas

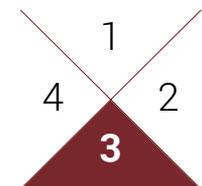
<b>Caso Base Inicial</b>	<i>Caso Base Inicial de Bay y Atlantis adjunto a los contratos de arrendamiento de los hoteles y sobre el cual se calcula la renta fija y los excesos a la renta variable.</i>
<b>Dunas Portfolio</b>	<i>La adquisición de Dunas Resorts &amp; Hotels está pendiente de ejecución.</i>
<b>Edificio Torre 30</b>	<i>Edificio en reforma integral. El inquilino ha ocupado el 100% de la superficie una vez finalizada la obra en el mes de octubre. Edificio previamente denominado Edificio NCR.</i>
<b>Edificio Aurelio Menendez</b>	<i>Edificio en reforma integral al 30.09.2016. El inquilino ocupará el 100% de la superficie una vez finalice la obra en 3T 2017. Edificio previamente denominado Edificio Príncipe Vergara Auditorio. Renta no descrita por cláusulas de confidencialidad en el contrato de alquiler.</i>
<b>Edificio de Oficinas con Reforma completa</b>	<i>Incluye los edificios de Av Burgos 8, Av. Bruselas, C. Azcarraga 3, C. Azcarraga 5, Cristalia, Málaga, Mizar, Murano, Orense 81, Pechuán, Pl. les Glòries, Rafael Morales, Torre 30 y Ramírez Arellano.</i>
<b>Edificio de Oficinas en fase de reforma</b>	<i>Incluye los edificios de ON Building, P. Vergara 108, Aurelio Menendez, Arcis, Foster Wheeler, América, Av. Diagonal y Gran Vía.</i>
<b>Edificio de Oficinas pendiente de reforma</b>	<i>Incluye los edificios de Altamar, Cristal, y Talos.</i>
<b>EPRA Earnings</b>	<i>Resultado después de impuestos, bajo IFRS, atribuible a la sociedad dominante, excluyendo revalorizaciones, deterioros y resultados procedentes de la venta de inversiones inmobiliarias, así como los gastos asociados a la adquisición de participaciones financieras.</i>
<b>EPRA Cost Rate</b>	<i>Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos brutos por rentas. Se excluyen los ingresos y gastos de los hoteles en gestión.</i>
<b>EPRA NAV</b>	<i>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.</i>
<b>EPRA NNAV</b>	<i>EPRA NAV ajustado para incluir el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.</i>
<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	<i>Rentabilidad asociada a los flujos de caja netos operativos anualizados generados por los activos inmobiliarios del Grupo en relación a su valor de mercado bruto, que incluye los costes estimados de transacción.</i>
<b>EPRA "Topped-up" NIY</b>	<i>EPRA NIY ajustado, considerando la no existencia de ningún tipo de bonificación o descuento en las rentas contratadas.</i>
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	<i>Ocupación económica de los activos, siguiendo la metodología EPRA (superficie ocupadas teniendo en cuenta rentas de mercado / superficie alquilable a renta de mercado).</i>
<b>GAV</b>	<i>Gross Asset Value (Valor brutos de los activos), según tasaciones de CBRE a 30/06/2016, más el valor de las inversiones y capex incurridos en el tercer trimestre de 2016.</i>
<b>GLA</b>	<i>Gross Leasable Area, Superficie bruta alquilable. En oficinas incluye 1.882 m<sup>2</sup> de zona comercial (728 m<sup>2</sup> de en Glories-Diagonal, 559m<sup>2</sup> en P.Vergara 108 y 596m<sup>2</sup> en P.V. Auditorio) y en Residencial 1.083 m<sup>2</sup> de zona comercial.</i>

F | GLOSARIO

<b>Holiday Inn Bernabeu</b>	Hispania no tiene la propiedad del 100% de las habitaciones, si bien está negociando con los propietarios la adquisición de las habitaciones remanentes
<b>Hoteles de Renta Fija y Variable</b>	Hoteles de Renta Variable con componente fijo. Incluye el portfolio de BAY (incl. 18 hoteles y 2 centros comerciales), el hotel Gran Bahía Real, el Hotel Atlantis Suites y Parcela adyacente al Hotel Bahía Real.
<b>Hoteles de Renta Fija</b>	Hoteles de Renta Fija. Incluye el NH SS Reyes, NH Madrid Sur, Hesperia Ramblas, Vincci Malaga, Melia Jardines del Teide, Sandos San Blas.
<b>Hoteles en Gestión</b>	Hoteles en Gestión. Incluye Holiday Inn Bernabeu, Hotel Guadalmina, Hotel Maza, y el Portfolio de San Miguel (Hotel Cartago, Hotel Galeón, Hotel Club San Miguel).
<b>Inversión Total</b>	Inversión incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 30/09/16.
<b>Numero de Unidades</b>	Numero 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 gestion del hotel completo.
<b>LTV Bruto</b>	Loan to value, deuda financiera/GAV.
<b>LTV Neto</b>	Loan to value, deuda financiera neta/GAV.
<b>Ocupación de la Cartera</b>	Ocupación total a 30/09/2016 en oficinas (incl. Zona comercial) y de viviendas sin zona comercial (local existente en viviendas alquilado al 100%).
<b>Renta Mensual €/m<sup>2</sup></b>	OFICINAS: Renta media de la superficie ocupada de oficinas y zona comercial sin repercusión de gastos a 30/09/16. RESIDENCIAL: Renta media total de la superficie ocupada (incluyendo repercusión de gastos) a 30/09/16.
<b>WALT - Periodo Medio de Arrendamiento</b>	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).

# 2016

INFORME  
TERCER  
TRIMESTRE



TRIMESTRE



Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI S.A. | C/ Serrano 30, 2º izquierda | 28001 Madrid