

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emérito por un Auditor Independiente

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2018



Building a better  
working world

Eurof & Young, S.L.  
E/ Ramon de Guzman y Guzman, 25  
28002 Madrid

Tel.: +34 91 365 4100  
Fax: +34 91 5 727 300  
ey.com

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.:

### Informe sobre las cuentas anuales

---

#### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

#### Fundamento de la opinión

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

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

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

## Cuestiones clave de la auditoría

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

### *Valoración de las inversiones en empresas del grupo*

**Descripción** Tal y como se indica en las notas 4.3, 6 y 7 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2018 con Inversiones en empresas del Grupo a largo plazo por un valor neto contable total de 1.154.764 miles de euros.

Las inversiones en empresas del grupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

La Sociedad, salvo mejor evidencia del importe recuperable, toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por un experto independiente sobre las inversiones inmobiliarias que poseen cada una de las sociedades del grupo y las enfrenta al valor neto contable de dichos activos.

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y del riesgo de que estas participaciones presenten deterioro.

### **Nuestra respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Revisión del análisis realizado por la Sociedad para la identificación de los indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo.
- ▶ Obtención y revisión de los cálculos del valor recuperable de las participaciones en empresas del grupo que han presentado indicios de deterioro.
- ▶ Para el análisis de las plusvalías tácitas consideradas por la Sociedad en los mencionados cálculos, en su caso, revisión de los modelos de valoración utilizados por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por éstos, el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos de caja proyectados, los comparables utilizados, en su caso, la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos.
- ▶ Para el análisis de los flujos de caja proyectados utilizados en las valoraciones, revisión de los mismos con los contratos de arrendamiento vigentes, o con rentas de mercado en aquellos que se encuentran desocupados, total o parcialmente.

- ▶ Revisión de los desgloses e información incluidos en la memoria requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

### *Régimen fiscal SOCIMI*

**Descripción** La Sociedad ha optado por aplicar el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario "SOCIMI" desde el 1 de enero de 2016. Asimismo, ciertas sociedades dependientes de la Sociedad también han optado por la aplicación de mencionado régimen en distintos ejercicios.

La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable, tal y como se explica en la nota 4.8 de la memoria.

La aplicación de este régimen fiscal especial impacta directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo de la Sociedad, así como en la política de retribución a los accionistas de la misma. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales de la Sociedad. Estos aspectos nos han llevado a considerar esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría.

### **Nuestra respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Reuniones con los asesores fiscales de la Sociedad con el fin de obtener un entendimiento y valorar la razonabilidad, desde un punto de vista fiscal, de la estructura societaria de la Sociedad y el grupo SOCIMI que conforma, actividad operativa, así como la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal de SOCIMI.
- ▶ Revisión, involucrando a nuestros especialistas fiscales, de la normativa fiscal y mercantil vigente y la evaluación del grado de cumplimiento de la misma por parte de cada sociedad del grupo acogida al régimen fiscal especial SOCIMI.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en las notas de la memoria requeridos por el marco normativo contable y fiscal vigente aplicable.

### **Otra Información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.

- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 a) de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

### Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 27 de febrero de 2019.

### Periodo de contratación

Con fecha 6 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad nos reeligió como auditores de cuentas de la Sociedad Dominante y su grupo consolidado para los ejercicios 2017, 2018 y 2019.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo del Accionista Único para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/03303

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S0530)



David Ruiz-Roso Moyano

(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº 18336)

27 de febrero de 2019

**HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.**

**Cuentas anuales  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2018**



**HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.**  
**Balance de situación al 31 de diciembre de 2018**

(Miles de euros)	Nota	2018	2017	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2018	2017
<b>ACTIVO</b>							
<b>Inmovilizado intangibles</b>		<b>8</b>	<b>32</b>	<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>970.009</b>	<b>951.957</b>
Patentes, licencias marcas y similares	8	8	32	Capital	9	109.170	109.170
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>458.395</b>	<b>618.022</b>	Prima de emisión	9	867.144	966.638
Terrenos		196.273	272.533	Aportaciones de socios		540	540
Construcciones y mobiliario		246.148	325.668	Reservas		(21.304)	(22.520)
Inmovilizado en curso		15.974	19.821	Acciones propias	9	-	(2.377)
<b>Inversiones en empresas del Grupo a largo plazo</b>		<b>1.154.764</b>	<b>734.087</b>	Resultado negativo de ejercicios anteriores		(203)	-
Instrumentos de patrimonio	6	1.036.965	645.393	Resultado del ejercicio	3,1/9	108.662	(99.494)
Créditos a empresas del Grupo	7	117.799	88.694	Dividendo a cuenta		(94.000)	-
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>3.540</b>	<b>7.815</b>	<b>Ajustes por cambio de valor</b>		<b>(3.830)</b>	<b>(3.988)</b>
Instrumentos de patrimonio	7	350	350	Operaciones de cobertura	9	(3.830)	(3.988)
Otros activos financieros	7	3.190	7.465	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>966.179</b>	<b>947.969</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.616.707</b>	<b>1.359.956</b>	<b>Provisiones a largo plazo</b>		<b>-</b>	<b>95.000</b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>16</b>	<b>139.642</b>	<b>22.943</b>	<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>13</b>	<b>398.927</b>	<b>262.202</b>
<b>Existencias</b>		<b>280</b>	<b>726</b>	Deuda con entidades de crédito	10	381.389	242.601
Anticipos a proveedores		69	657	Derivados	10	12.869	2.345
Edificios terminados		211	69	Otros pasivos financieros	10	4.669	17.256
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>222.208</b>	<b>13.621</b>	<b>Deudas con empresas del Grupo a largo plazo</b>	<b>10</b>	<b>5.400</b>	<b>-</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	6.293	7.278	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>11</b>	<b>108</b>	<b>-</b>
Deudores varios	7	24	20	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>404.435</b>	<b>357.202</b>
Ciudadanos, empresas del Grupo, y asociadas	7	204.153	1.194	<b>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>16</b>	<b>72.451</b>	<b>18.631</b>
Otros créditos con Administraciones Públicas	11	8.991	5.129	<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>546.658</b>	<b>75.060</b>
Activos por impuesto corriente	11	2.747	-	Deuda con entidades de crédito	10	479.865	10.835
<b>Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo</b>		<b>30.726</b>	<b>368</b>	Otros pasivos financieros corrientes	10	60.503	61.768
Créditos a empresas del Grupo	7	30.726	368	Derivados	10	6.290	2.457
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>264</b>	<b>4.480</b>	<b>Deudas con empresas del Grupo a corto plazo</b>	<b>10</b>	<b>26.042</b>	<b>48.550</b>
Créditos a empresas	7	-	1.420	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>31.423</b>	<b>42.330</b>
Otros activos financieros	7	264	3.060	Proveedores	10	524	1.315
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>1.109</b>	<b>944</b>	Acreedores varios	10	30.888	40.512
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	36.294	86.714	Pasivos por impuesto corriente	11	-	169
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>430.523</b>	<b>129.796</b>	Deudas con Administraciones públicas	11	11	5
				Anticipos de clientes	10	-	329
				<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>42</b>	<b>10</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>676.616</b>	<b>184.581</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.047.230</b>	<b>1.489.752</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.047.230</b>	<b>1.489.752</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018.

**HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.**  
**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2018**

(Miles de euros)	Nota	2018	2017
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12.1</b>	<b>105.011</b>	<b>53.609</b>
Ingresos por arrendamientos	5.1	32.409	33.615
Ingresos por dividendos de empresas del Grupo	6 / 12.9	69.812	18.961
Ingresos por intereses de crédito con empresas del Grupo	7.2 / 12.9	2.790	1.033
<b>Otros Ingresos</b>		<b>187.715</b>	<b>6.002</b>
Ingresos por prestación de servicios	12.2	736	1.328
Ingresos por prestación de servicio a empresas del Grupo	12.2 / 12.9	186.888	4.494
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		91	180
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(167.281)</b>	<b>(152.829)</b>
Servicios exteriores	12.3	(162.636)	(122.028)
Tributos	12.4	(4.592)	(3.222)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7.2	(33)	(79)
Otros gastos de gestión corriente	12.5	(20)	(27.500)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>12.6</b>	<b>(8.026)</b>	<b>(8.234)</b>
<b>Deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>27.207</b>	<b>9.319</b>
Resultados por enajenaciones y otras	5 y 16	27.207	9.319
<b>Resultado de explotación</b>		<b>144.626</b>	<b>(92.133)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>12.7</b>	<b>53</b>	<b>171</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		53	171
<b>Gastos financieros</b>	<b>12.8</b>	<b>(24.162)</b>	<b>(8.899)</b>
Por deudas con terceros		(23.918)	(8.888)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(244)	(11)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones</b>			
Deterioros y pérdidas	6	(3.288)	(633)
Resultado por enajenaciones y otros	6	(6.295)	3.731
<b>Resultado financiero</b>		<b>(33.692)</b>	<b>(5.630)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>110.934</b>	<b>(97.763)</b>
Impuesto sobre beneficios	11	(2.272)	(1.731)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>108.662</b>	<b>(99.494)</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

**HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018****A) Estado de ingresos y gastos reconocidos**

(Miles de euros)	2018	2017
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)</b>	<b>108.662</b>	<b>(99.494)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto Por cobertura de Flujos de Efectivo (Nota 9)	(2.339)	752
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)</b>	<b>(2.339)</b>	<b>752</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias Por cobertura de Flujos de Efectivo (Nota 9 y 12.8)	2.497	3.310
<b>Total ingresos y gastos imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)</b>	<b>2.497</b>	<b>3.310</b>
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III)</b>	<b>108.820</b>	<b>(95.432)</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

**HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMIL, S.A.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto**

(Miles de euros)	Nota	Capital	Prima de emisión	Resultados de ejercicios anteriores	Aportación de Socios	Reservas	Acciones Propias	Resultado del Ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	Total patrimonio neto
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>		109.170	966.257	-	540	(26.379)	(2.177)	37.952	(17.000)	(8.050)	1.060.313
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>		-	-	-	-	-	-	(99.494)	-	4.062	(95.432)
<b>Operaciones con accionistas:</b>											
Cartera de valores propios	9	-	-	-	-	64	(200)	-	-	-	(136)
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>											
Distribución de resultados	9	-	-	-	-	3.795	-	(37.952)	17.000	-	(17.157)
Otras variaciones del patrimonio neto		-	381	-	-	-	-	-	-	-	381
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>		109.170	966.638	-	540	(22.520)	(2.377)	(99.494)	-	(3.988)	947.969
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>		-	-	-	-	-	-	108.662	-	158	108.820
<b>Operaciones con accionistas:</b>											
Cartera de valores propios	9	-	-	-	-	1.216	2.377	-	-	-	3.593
Distribución de dividendos	9	-	-	-	-	-	-	-	(94.000)	-	(94.000)
Aplicación de prima de emisión para compensación de resultados negativos	9	-	(99.494)	99.494	-	-	-	-	-	-	-
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>											
Aplicación del resultado	9	-	-	(99.494)	-	-	-	99.494	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	(203)	-	-	-	-	-	-	(203)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>		109.170	867.144	(203)	540	(21.304)	-	108.662	(94.000)	(3.830)	966.179

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018.

# HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

## Estado de flujos de efectivo del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Miles de euros)	Nota	2018	2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del periodo antes de impuestos		110.934	(97.763)
Ajustes al resultado			
Amortización (+)	12.6	8.026	8.234
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7.2 / 6	3.321	712
Variación de provisiones (+/-)	13	-	95.000
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	5 y 16	(27.207)	(9.319)
Pérdidas de instrumentos financieros (+/-)	6	6.295	(3.731)
Ingresos por dividendos de empresas del Grupo (-)	12.9	(69.812)	(18.961)
Ingresos financieros de empresas del Grupo (-)	12.9	(2.790)	(1.033)
Ingresos financieros (-)	12.7	(53)	(171)
Gastos financieros (+)	12.8	24.162	8.899
Otros ingresos / gastos		(338)	-
Resultado ajustado		52.538	(18.133)
Cobro de intereses de terceros y de Grupo (+)		2.341	849
Pago de intereses (-)		(16.434)	(7.394)
Cobro de dividendos (+)		69.812	19.861
Cobros y pagos por impuesto sobre sociedades (+/-)		(4.575)	(1.562)
Aumento / Disminución en el activo y pasivo corriente			
(Aumento) / Disminución de existencias		446	17
(Aumento) / Disminución de cuentas por cobrar		(238.302)	1.779
(Aumento) / Disminución de otros activos corrientes		1.270	(221)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar		(104.914)	38.699
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes		6	(776)
Aumento / Disminución de activos y pasivos no corrientes		3.140	585
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>(234.672)</b>	<b>33.704</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Inversiones en (-)			
Empresas del Grupo y asociadas		(508.263)	(209.768)
Activos intangibles		-	(26)
Inversiones Inmobiliarias		(18.006)	(57.893)
Activos financieros		(209)	-
Otros activos		-	(3.000)
		(526.478)	(270.687)
Desinversiones (+)			
Empresas del Grupo		39.920	44.075
Inversiones Inmobiliarias	5	43.108	31.195
Activos no corrientes mantenidos para la venta		29.703	-
		112.731	75.270
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(413.747)</b>	<b>(195.417)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>			
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	9	3.593	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	9	-	(136)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros</b>			
Emisión de deuda con entidades de crédito (+)		690.057	-
Emisión de deudas con empresas del grupo (+)		44.942	48.550
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(31.043)	(18.102)
Amortización de deudas con empresas del grupo (-)		(62.050)	-
Amortización de otras deudas (-)	10.2	(2.500)	(2.500)
<b>Pagos por dividendos y otros</b>			
Pago de dividendos (-)	9	(45.000)	(17.157)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>597.999</b>	<b>10.655</b>
<b>4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
<b>Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas</b>		<b>(50.420)</b>	<b>(151.058)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo de actividades continuadas		86.714	237.772
Efectivo o equivalentes al final del periodo		36.294	86.714

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018.

## **HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

#### **1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA**

Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima domiciliada en calle Serrano, número 30, 2º izquierda, Madrid, que se constituyó el 23 de enero de 2014 con la denominación social de Azora Hispania, S.A., y desde el 5 de mayo de 2016 ostenta su actual denominación social de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

La actividad principal de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es:

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

Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, así como la adquisición, tenencia, participación, cesión o disposición de participaciones en el capital y de instrumentos de deuda (en forma de deuda privilegiada, ordinaria o subordinada, con o sin garantía hipotecaria) de todo tipo de sociedades y, en particular, de sociedades con objeto idéntico o análogo, siempre dentro de los límites marcados por el régimen de SOCIMI.

Las acciones representativas del capital social de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. cotizan en el Mercado Continuo de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia desde el 14 de marzo de 2014. La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas.

Con fecha 20 de julio de 2018 se comunicó por la CNMV el éxito de la Oferta Pública de Adquisición de acciones formulada por Alzette Investment, S.à.r.L. (entidad controlada por fondos de inversión asesorados por filiales de The Blackstone Group, L.P.) que fue aceptada por un número de 80.811.235 acciones que representaban un 88,71% de las acciones a las que se había dirigido la oferta y el 74,02% de capital social de la Sociedad. Actualmente dicho vehículo es el propietario del 97,91 % de las acciones de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

Por tanto, desde fecha 20 de julio de 2018, Alzette Investment, S.à.r.L. participa directamente en el capital social de la Sociedad y la sociedad dominante última de Grupo al que pertenece, y por tanto, la sociedad que ostenta el control indirectamente, es The Blackstone Group, L.P., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos, y que cotiza en la bolsa de Nueva York.

Con fecha 21 de febrero de 2014 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A. (en adelante, Azora) con el objeto de delegar a Azora la gestión ordinaria del Grupo por un periodo de seis años. La retribución establecida en este contrato se componía de una parte fija correspondiente a los Honorarios Base y una parte variable correspondiente a los Honorarios de Incentivo, que no depende de referencias contables o plusvalías latentes de la Sociedad sino que dependen de fondos efectivamente distribuidos a los accionistas como flujos de efectivo por parte de la Sociedad (o directamente percibidos por los accionistas en caso de venta de las acciones de la Sociedad en un supuesto de cambio de control). Adicionalmente, en determinados casos de resolución anticipada del Contrato de Gestión se le reconocía a Azora el derecho a un pago compensatorio.

Tras la liquidación de la oferta pública de adquisición formulada por Alzette Investment, S.à.r.l. (“Alzette”) sobre la Sociedad, con fecha 9 de agosto de 2018 Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. (“Azora”) y Azora Capital, S.L. (“Azora Capital”) han comunicado a la Sociedad, con copia a Alzette (en su condición de accionista mayoritario), su decisión de resolver el Contrato de Gestión descrito anteriormente, conforme a la cláusula 12.5(c) del Contrato de Gestión en virtud del cambio de control de la Sociedad (la “Carta de Terminación”).

En dicha carta Azora ha indicado que como consecuencia de dicha resolución, tiene derecho al cobro de una serie de honorarios por terminación anticipada. En la misma fecha, Alzette acusó recibo de la Carta de Terminación y confirmó su acuerdo con los importes de los honorarios por terminación anticipada incluidos en la misma.

Con fecha 24 de septiembre de 2018, Alzette y Azora firmaron los términos de un contrato de terminación del Contrato de Gestión (el “Acuerdo de Terminación”) con el fin de regular los términos y condiciones de terminación del Contrato de Gestión y, en particular, el pago de los honorarios acordados en dicho contrato, así como los términos en los que Azora continuaría cooperando de forma transitoria con la Sociedad con el fin de asegurar una transición ordenada tras la liquidación de la oferta pública de adquisición.

Con fecha 8 de noviembre de 2018, se aprueba formalmente la suscripción por parte de la Sociedad de tres contratos de gestión (Asset Management Agreements) con HI Partners Holdco Value Added, S.A.U. (en adelante HI Partners) para la cartera de hoteles, Rivoli Offices Management, S.L.U. (en adelante Rivoli) para la cartera de oficinas y Fidere Residencial, S.L.U. (en adelante Fidere) para la cartera residencial. Dichos contratos contemplan una remuneración fija hasta la fecha de terminación final del contrato firmado con Azora descrito

anteriormente, y una remuneración equivalente al 110% de los costes incurridos por el gestor directamente relacionados con la propia actividad de gestión. Dicha remuneración, en ningún caso será superior al 0,55% del último valor de tasación de los inmuebles gestionados.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales.

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

El 11 de mayo de 2016 se comunicó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2016.

### **Fusión por absorción**

Con fecha 2 de marzo de 2016, los Administradores de la Sociedad así como el Administrador Único de la sociedad dependiente Hispania Real SOCIMI, S.A.U. aprobaron la fusión por absorción de la primera por la segunda, con la consiguiente extinción de Hispania Real SOCIMI, S.A.U. y la transmisión en bloque de su patrimonio social a Hispania con efectos económicos a partir del 1 de enero de 2016.

El Consejo de Administración de la Sociedad y la Junta General de Socios de la sociedad dependiente Hispania Fides, S.L. aprobaron con fecha 31 de octubre de 2016 y 28 de octubre de 2016, respectivamente, la fusión por absorción de la primera por la segunda, con la consiguiente extinción de Hispania Fides, S.L. y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad con efectos económicos a partir del 1 de enero de 2016.

Las fusiones por absorción entre empresas de un mismo grupo se regulan en la NV 21 del plan general contable y su tratamiento, de forma sintética, consiste en el registro en los libros de la sociedad absorbente de los elementos patrimoniales recibidos por el valor contable consolidado de mayor nivel formulado bajo principios contables españoles. Al no existir un consolidado del grupo formulado bajo principios contables españoles los activos y pasivos asumidos se han registrado a los valores que los mismos mantenían en las sociedades fusionadas, tal y como especifica la norma contable para este tipo de situaciones. Los activos transmitidos fueron adquiridos por las sociedades absorbidas en los ejercicios que se indican en sus correspondientes cuentas anuales. El impacto en las reservas de la Sociedad de estas operaciones ascendió a 26.418 miles de euros.

Los datos de estas operaciones figuran en la Memoria de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2016 aprobada tras la operación.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de acuerdo al siguiente marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) Régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) de acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

### **c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### **d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La valoración y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).

- Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- Valoración y deterioro de las inversiones en empresas del Grupo (Nota 6)
- Cumplimiento del Régimen fiscal SOCIMI (Nota 4.8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **e) Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Para una adecuada comprensión de la información que incluye en estas cuentas anuales, habrá de tenerse en cuenta el hecho de que la Sociedad durante el presente ejercicio, ha continuado inmersa en la fase de desarrollo de sus inversiones.

#### **f) Fondo de maniobra negativo**

El balance de situación presenta, a 31 de diciembre de 2018, un fondo de maniobra negativo por importe de 246.093 miles de euros (54.785 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) debido principalmente a que la Sociedad tiene que afrontar en el corto plazo el pago de deudas con entidades de crédito que vencen en el ejercicio 2019. No obstante lo anterior, la Sociedad se encuentra en pleno proceso de refinanciación de la deuda bancaria del Grupo con un *pool* de entidades bancarias que se espera finalice en los primeros meses del 2019. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 18 (hechos posteriores), la Sociedad a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ha procedido a la venta de una serie de edificios de oficinas, lo que ha generado, tras el pago de las deudas asociadas a los activos vendidos, una entrada neta de caja de 150 millones de euros (después de impuestos aplicables y otros gastos asociados a la compra venta); y adicionalmente la Sociedad tiene inversiones inmobiliarias que podrían generar liquidez en el corto plazo.

### 3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Miles de Euros)	2018
<b>Base de reparto</b>	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	108.662
<b>Distribución</b>	
Dividendo a cuenta (ver Nota 3.1 y 9)	94.000
Dividendo	3.796
A Reserva legal	10.866

#### 3.1 Dividendo a cuenta del ejercicio 2018

El 2 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 de 45.000 miles de euros. El pago de dicho dividendo tuvo lugar el 5 de marzo de 2018. El importe del dividendo fue inferior al límite máximo establecido por la legislación vigente, referente a los resultados distribuibles desde el cierre del último ejercicio:

(Miles de euros)	
Resultado después de impuestos del periodo de 1 mes terminado el 31 de enero de 2018	57.179
Dotación a reserva legal	(5.718)
Dividendo propuesto	(45.000)
	<b>6.461</b>

El estado contable provisional formulado por el Consejo de Administración a fecha de la distribución del dividendo, que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente de la Sociedad para la distribución de dicho dividendo fue el siguiente:

<b>(Miles de euros)</b>	
<b>Tesorería disponible a 31 de enero de 2018</b>	79.111
Previsión de cobros febrero 2018	-
Operaciones de explotación	2.814
Operaciones de financiación y de inversión	465.908
Operaciones no corrientes	57.269
Previsión de pagos febrero de 2018	-
Operaciones de explotación	(1.773)
Operaciones de financiación y de inversión	(518.021)
<b>Previsión de liquidez 5 marzo de 2018, antes del pago del dividendo</b>	<b>85.308</b>
Pago del dividendo, neto de retención	(45.000)
<b>Previsión de liquidez después del pago del dividendo</b>	<b>40.308</b>
Previsión de cobros después del pago del dividendo a cuenta	-
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	792.505
Operaciones no corrientes	85.123
Previsión de pagos después del pago del dividendo a cuenta	-
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	(745.804)
Operaciones no corrientes	(104.878)
<b>Previsión de liquidez después del pago del dividendo a cuenta</b>	<b>67.254</b>

El 31 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad considerando la previsión de resultados para el ejercicio, ha aprobado un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 de 49.000 miles de euros. El pago de dicho dividendo ha tenido lugar el 29 de enero de 2019. El importe del dividendo es inferior al límite máximo establecido por la legislación vigente, referente a los resultados distribuibles desde el cierre del último ejercicio:

<b>(Miles de euros)</b>	
Resultado después de impuestos del periodo de 10 meses terminado el 31 de octubre de 2018	121.407
Dotación a reserva legal	(12.141)
Dividendo ya pagado	(45.000)
Dividendo propuesto	(49.000)
	<b>15.266</b>

El estado contable provisional formulado por el Consejo de Administración a fecha de la distribución del dividendo, que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente de la Sociedad para la distribución de dicho dividendo es el siguiente:

<b>(Miles de euros)</b>	
<b>Tesorería disponible de grupo Hispania a 31 de diciembre de 2018</b>	40.921
Previsión de cobros hasta la fecha del pago del dividendo	288.645
Operaciones de explotación	9.916
Operaciones de financiación y de inversión	278.729
Previsión de pagos hasta la fecha del pago del dividendo	(69.139)
Operaciones de explotación	(2.359)
Operaciones de financiación y de inversión	(66.780)
Operaciones no corrientes	-
<b>Previsión de liquidez enero de 2019, antes del pago del dividendo</b>	<b>260.427</b>
Pago del dividendo, neto de retención	(49.000)
<b>Previsión de liquidez después del pago del dividendo</b>	<b>211.427</b>
Previsión de cobros después del pago del dividendo a cuenta	2.362.788
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	150.717
Operaciones no corrientes	2.212.071
Previsión de pagos después del pago del dividendo a cuenta	(2.455.388)
Operaciones corrientes de explotación	(75.998)
Operaciones de financiación y de inversión	(1.406.295)
Operaciones no corrientes	(973.095)
<b>Previsión de liquidez después del pago del dividendo a cuenta</b>	<b>118.827</b>

#### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **4.1. Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación, recoge al 31 de diciembre de 2018 el valor de los terrenos, edificios y otras inversiones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos mercados.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos financieros se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han capitalizado costes financieros.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

- Construcciones: 35-57 años
- Instalaciones técnicas: de 3 a 28 años
- Mobiliario: de 8 años.

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan los correspondientes deterioros de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado se determina al 31 de diciembre de cada ejercicio, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente (CBRE Valuation Advisory, S.A. en este caso) realizando semestralmente una actualización de las mismas. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad y que se ha realizado de acuerdo con los Profesional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, considerando un periodo de comercialización.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante el ejercicio 2017 y el ejercicio 2018 es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

Adicionalmente, se han utilizado de manera residual otras metodologías de valoración tales como la capitalización de rentas o de residual estáticos, así como el método de comparación, para terrenos sin edificación.

Del ejercicio de valoración realizado no se han identificado indicadores de deterioro en ninguno de los activos. El resumen de los valores obtenidos por tipología de activo, a 31 de diciembre de 2018, así como el valor a 31 de diciembre de 2017, presentados a efectos comparativos, es el siguiente:

	Valores netos contables 31 de diciembre de 2018	Valoración realizada a 31 de diciembre de 2018
Oficinas (*)	360.538	555.955
Hoteles	91.687	135.396
Residencial	143.145	219.390

(\*) Incluye el valor neto contable y valor de tasación de los activos no corrientes mantenidos para la venta al cierre del ejercicio.

	Valores netos contables 31 de diciembre de 2017	Valoración realizada a 31 de diciembre de 2017
Oficinas (*)	385.334	544.310
Hoteles	91.284	121.750
Residencial	164.347	232.890

(\*) Incluye el valor neto contable y valor de tasación de los activos no corrientes mantenidos para la venta al cierre del ejercicio.

El detalle de las yields consideradas, al 31 de diciembre es el siguiente:

Yields	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Oficinas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)		4,75% - 7,00%
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)		5,00% - 5,70%
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yield)		4,58% - 5,10%
Viviendas valoradas por Descuentos de Flujos de Caja (Exit Yield)		4,40%
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield-Renta Fija)		5,50%-6,50%
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield-Renta Variable)		6,50%-7,75%

La valoración de los activos residenciales no contempla una yield neta de salida al estimarse que los mismos serán vendidos al finalizar los periodos de arrendamiento actualmente vigentes, excepto para el complejo de viviendas Hispanidad, para el cual sí se contemplan yield netas de salida.

Los inmuebles de oficinas que en el ejercicio 2017 se valoraron con el método "capitalización" utilizando una "Initial Yield" a 31 de diciembre de 2018 se encuentran sujetos a compromisos de venta registrados bajo el epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

La variación de un cuarto punto en las yields, así como la variación de un 10% en los incrementos de renta considerados, tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos (oficinas y hoteles) registrado en el epígrafe “inversiones inmobiliarias” del balance de situación adjunto:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield 2018	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Oficinas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	289.555	8.942	(8.2379
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	40.100	1.120	(1.120)
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yield)	n/a	n/a	n/a
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	24.400	950	(850)
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	128.540	6.396	(5.680)
Terrenos hoteleros valorados por método de comparación	1.530	n/a	n/a
Otros activos hoteleros valorados por método residual	5.326	n/a	n/a

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield 2017	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Oficinas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	363.660	10.720	(9.800)
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	114.050	5.500	(5.250)
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yield)	29.100	1.650	(1.350)
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	22.140	925	(830)
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	113.400	5.500	(5.300)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta 2018	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 10%	Aumento de 10%
Oficinas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	289.555	(25.936)	25.565
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	40.100	(3.570)	3.510
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yield)	n/a	n/a	n/a
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	24.400	(2.400)	2.400
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	128.540	(13.788)	13.495
Terrenos hoteleros valorados por método de comparación	1.530	n/a	n/a
Otros activos hoteleros valorados por método residual	5.326	n/a	n/a

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta 2017	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 10%	Aumento de 10%
Oficinas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	363.660	(24.765)	24.675
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	114.050	(8.700)	8.400
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yield)	29.100	-	-
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	22.140	(2.290)	2.285
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	113.400	(14.600)	14.600

La variación de un 5% en los precios de venta de los activos residenciales tendría un impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de dichos activos de un incremento de 9.930 miles de euros (9.440 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) y un decremento de 9.659 miles de euros (11.780 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), en función de que esta variación subiera o bajara en dicho porcentaje respectivamente.

### ***Deterioro del valor de los activos no financieros***

Al menos al cierre del ejercicio, los Administradores de la Sociedad evalúan si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

### **4.2 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

#### *Arrendamiento operativo*

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

### **4.3 Instrumentos financieros**

#### **Activos financieros**

##### **Clasificación**

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquéllas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

### **Valoración inicial**

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

### **Valoración posterior**

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajene o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, como norma general, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor. Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se pueda determinar con fiabilidad se valorarán por su coste, menos en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia



objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

### **Pasivos financieros**

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo, que será aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un



10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

### **Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

### **Instrumentos financieros derivados**

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. A efectos de reconocimiento contable, se han utilizado los siguientes criterios:

- Cobertura de flujos de caja: Las variaciones positivas o negativas de la valoración de la parte eficiente de las operaciones con tratamiento de contabilización de coberturas se imputan, netas de impuestos, directamente en el patrimonio neto hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo este momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Contabilización de instrumentos no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores de la Sociedad han estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados, sin que de la misma se haya desprendido impacto significativo al 31 de diciembre de 2018.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando el instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en patrimonio neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en patrimonio neto de la Sociedad se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

## **4.4 Deudores**

Los saldos de clientes son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

#### **4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

En este epígrafe del balance se registra efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgos de cambio en su valor.

#### **4.6 Corriente / no corriente**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **4.7 Provisiones y pasivos contingentes**

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las presentes cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada que a ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

El balance de situación recoge todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance de situación, sino que se informa sobre los mismos en la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Los Administradores de la Sociedad consideraron los Honorarios de Incentivo que se estimaron que Azora recibiría acorde a lo establecido en el Contrato de Gestión como una provisión a 31 de diciembre de 2017. Tal y como se menciona en la Nota 1 anterior, durante el ejercicio 2018 dicha provisión se ha realizado y pagado por los importes descritos en Nota 12.3.

#### 4.8 Impuestos sobre beneficios

La Sociedad optó por aplicar, desde 1 de enero de 2016, el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (*SOCIMIs*), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 11 de mayo de 2016.

Las *SOCIMIs*, sociedades españolas semejantes a los “*real estate investment trusts*” (*REITs*) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras *SOCIMIs*, Fondos de Inversión Inmobiliaria (*FIIs*), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (*SIIs*), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las *SOCIMIs* se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de *SOCIMIs*).

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las *SOCIMIs*:

- a) Elementos societarios. Las *SOCIMIs* deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las *SOCIMIs* deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras *SOCIMIs*, *REITs*, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (*IICIs*) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las *SOCIMIs* deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los *Inmuebles Aptos*); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras *SOCIMIs* o *REITs* no residentes, *SOCIMIs* no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por *SOCIMIs* o por *REITs*, *IICIs* u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las *SOCIMIs* en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, *Participaciones Aptos*, y conjuntamente con los *Inmuebles Aptos*, los *Activos Aptos*). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.



- d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. La Sociedad cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas, no obstante en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

#### **4.9 Ingresos y gastos**

##### **Criterio general**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

##### **Intereses y dividendos recibidos**

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad, atendiendo a lo recogido en la consulta del BOICAC 79, relacionada con el registro de determinados ingresos (dividendos, ingresos de préstamos a sociedades vinculadas, etc.) para las sociedades cuyo objeto social es la tenencia de participaciones financieras, refleja, los ingresos por dividendos procedentes de las participaciones mantenidas en las sociedades dependientes, como mayor importe del epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

##### **Costes repercutidos a arrendatarios**

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que han generado ingresos por rentas durante el ejercicio 2018, incluidos dentro del epígrafe “Resultado de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, ascienden a 5.448 miles de euros (5.316 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

#### **4.10 Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### **4.11 Acciones propias**

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

#### **4.12 Estado de flujos de efectivo (método indirecto)**

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

#### **4.13 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta**

La Sociedad clasifica en el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplen los siguientes requisitos:

- Están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujetos a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran al menor de su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos por impuesto diferido, los activos procedentes de retribuciones a los empleados y los activos financieros que no corresponden a inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se valoran de acuerdo con sus normas específicas. Estos activos no se amortizan y, en caso de que sea necesario, se dotan las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta se valoran con las mismas reglas indicadas en el párrafo anterior. Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta se valora por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta”.

En la Nota 16 se presentan los desgloses correspondientes a la clasificación de varios edificios de oficinas como Activos no corrientes mantenidos para la venta que a 31 de diciembre de 2018 no cumplen con las condiciones de operaciones interrumpidas (edificio Aurelio Menéndez a 31 de diciembre de 2017), habiéndose desglosado al cierre del ejercicio únicamente el activo no corriente mantenido para la venta, así como los pasivos vinculados al mismo la fecha.

## 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

(Miles de euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>31 de diciembre de 2018</b>					
<b>Coste</b>					
Terrenos	272.533	174	(8.862)	(67.572)	196.273
Construcciones y otros	377.959	1.048	(20.707)	(73.868)	284.432
Inmovilizado en curso	19.821	12.593	-	(16.440)	15.974
<b>Total Coste</b>	<b>670.313</b>	<b>13.815</b>	<b>(29.569)</b>	<b>(157.880)</b>	<b>496.679</b>
<b>Amortización acumulada</b>					
Construcciones y otros	(52.291)	(8.002)	1.104	20.905	(38.284)
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>(52.291)</b>	<b>(8.002)</b>	<b>1.104</b>	<b>20.905</b>	<b>(38.284)</b>
<b>Total Valor Neto Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>618.022</b>	<b>5.813</b>	<b>(28.465)</b>	<b>(136.975)</b>	<b>458.395</b>

(Miles de euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>31 de diciembre de 2017</b>					
<b>Coste</b>					
Terrenos	276.446	15.628	(8.217)	(11.324)	272.533
Construcciones y otros	359.695	15.432	(14.592)	17.424	377.959
Inmovilizado en curso	20.435	28.762	-	(29.376)	19.821
<b>Total Coste</b>	<b>656.576</b>	<b>59.822</b>	<b>(22.809)</b>	<b>(23.276)</b>	<b>670.313</b>
<b>Amortización acumulada</b>					
Construcciones y otros	(45.038)	(8.214)	628	333	(52.291)
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>(45.038)</b>	<b>(8.214)</b>	<b>628</b>	<b>333</b>	<b>(52.291)</b>
<b>Total Valor Neto Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>611.538</b>	<b>51.608</b>	<b>(22.181)</b>	<b>(22.943)</b>	<b>618.022</b>

### Principales altas del ejercicio 2018:

Las altas del ejercicio en “Inmovilizado en curso” por tipología de activo son: 2.109 miles de euros en Oficinas, 8.655 miles de euros en Residencial y 1.829 miles de euros en Hoteles, que se corresponden principalmente con inversiones para el reposicionamiento y mejora de los mismos. Las principales inversiones se han llevado a cabo en el edificio de oficinas de Ramírez de Arellano por 989 miles de euros, en una serie de viviendas en Sanchinarro, Majadahonda y el Complejo Residencial Isla del Cielo, por importes de 1.795, 2.084 y 2.728 miles de euros respectivamente, y en el Hotel Guadalmina por 1.578 miles de euros.



### Principales altas del ejercicio 2017:

Las principales adquisiciones y altas de activos, durante el ejercicio 2017, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, fueron las siguientes:

- Con fecha 6 de febrero de 2017, adquirió un restaurante de un hotel en Ibiza, por importe de 1.340 miles de euros.
- Con fecha 8 de febrero de 2017, adquirió un hotel en Málaga por importe un de 23.586 miles de euros.
- Con fecha 21 de junio de 2017, adquirió un terreno en Ibiza para la próxima construcción de apartahoteles por un importe de 1.429 miles de euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2017, adquirió el complejo conocido como “Guadalmina Beach Club”, situado en Marbella por importe de 3.100 miles de euros.

El resto de altas del ejercicio, que por tipología de activo fueron: 16.308 miles de euros en Oficinas, 12.948 miles de euros en Residencial y 1.111 miles de euros en Hoteles, se correspondieron principalmente con inversiones para el reposicionamiento y mejora de los mismos. Las principales inversiones se realizaron en los edificios de oficinas de Les Glories y Aurelio Menéndez por 2.540 y 4.856 miles de euros respectivamente, y en una serie de viviendas en Sanchinarro, Majadahonda y el Complejo Residencial Isla del Cielo, por importes de 3.582, 2.303 y 5.094 miles de euros respectivamente.

### Trasposos del ejercicio 2018:

Por un lado, la Sociedad ha traspasado en el ejercicio 2018 un importe de 16.440 miles de euros que se corresponden con parte de los inmovilizados que se encontraban en curso y que han adquirido la condición de obra terminada.

Por otro lado, la Sociedad ha clasificado los edificios de oficinas Pechuán, Mizar, Torre 30, Azcárraga 3, Azcárraga 5, América y Cristalia bajo el epígrafe de activos mantenidos para la venta por su valor neto contable, que al 31 de diciembre de 2018 ascendía a 7.981, 17.255, 37.988, 15.718, 5.949, 21.225 y 30.859 miles de euros, respectivamente, tal y como se describe en la Nota 16.

### Trasposos del ejercicio 2017:

Por un lado, en el ejercicio 2017 se traspasaron un importe de 24.036 miles de euros que se corresponden con parte de los inmovilizados que se encontraban en curso y que han adquirido la condición de obra terminada.

Por otro lado, la Sociedad clasificó el edificio de oficinas Aurelio Menéndez como mantenido para la venta por su valor neto contable que al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 22.943 miles de euros, tal y como se describe en la Nota 16.

### Bajas del ejercicio 2018:

Las principales bajas del ejercicio se corresponden fundamentalmente con la venta de 13 viviendas del complejo residencial situado en San Sebastián de los Reyes, 27 viviendas del

complejo residencial situado en Majadahonda, 52 en Sanchinarro y 18 en Isla del Cielo por lo que se dieron de baja las mismas por su valor neto contable por importe de 28.465 miles de euros. El precio total de venta de dichas viviendas ascendió a un total de 44.760 miles de euros (incluyendo costes asociados a dichas ventas de 1.652 miles de euros).

Estas operaciones han dado como resultado un beneficio por importe de 14.643 miles de euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018.

Bajas del ejercicio 2017:

Las principales bajas del ejercicio se correspondieron con la venta de una serie de viviendas en Sanchinarro y Complejo Residencial Isla del Cielo por lo que se dieron de baja las mismas por su valor neto contable por importe de 21.876 miles de euros. El precio total de venta de dichas viviendas ascendía a un total de 32.868 miles de euros (incluyendo costes asociados a dichas ventas de 1.673 miles de euros).

Estas operaciones han dado como resultado un beneficio por importe de 9.319 miles de euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2017.

**5.1 Arrendamientos operativos**

Los ingresos por renta derivados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros y a empresas del grupo (ver Nota 12.9) a través de arrendamientos operativos ascendieron a 32.376 y 33 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2018 (33.380 y 235 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2017) (Nota 12.1).

Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes ni, incrementos futuros de IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

(Miles de euros)	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Hasta un año	19.162	28.598
Entre uno y cinco años	31.452	60.745
Más de cinco años	4.831	39.741
<b>Total</b>	<b>55.445</b>	<b>129.084</b>

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 6.668 miles de euros en 2018 (6.500 miles de euros en 2017).

**5.2 Otra información**

Todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se encuentran situadas en España.

Ciertas inversiones inmobiliarias de la compañía con un valor neto contable de 337.765 miles de euros se encuentran hipotecadas al 31 de diciembre de 2018 (494.942 miles de euros al 31



de diciembre de 2017), como garantía de préstamos y créditos hipotecarios por importe de 170.254 miles de euros (256.854 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) (Nota 10.1).

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene compromisos de inversión en las inversiones inmobiliarias por importe de 16,6 millones de euros (17,5 millones de euros al 31 de diciembre de 2017).

Al 31 de diciembre de 2018 determinadas inversiones inmobiliarias no se encontraban ocupadas en su totalidad. El nivel de ocupación, por tipología de activo al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

31 de diciembre de 2018	Metros cuadrados				% Ocupación
	Superficie Bruta alquilable				
	Madrid	Barcelona	Málaga	Total	
Oficinas	105.408	39.673	5.863	150.944	89,21%
Residencial	35.921	16.867	-	52.788	34,06%
<b>Superficie total</b>	<b>141.329</b>	<b>56.540</b>	<b>5.863</b>	<b>203.732</b>	
% Peso	69%	28%	3%	100%	

31 de diciembre de 2017	Metros cuadrados				% Ocupación
	Superficie Bruta alquilable				
	Madrid	Barcelona	Málaga	Total	
Oficinas	109.828	39.506	5.856	155.190	86,93%
Residencial	43.846	19.324	-	63.170	49,30% (*)
<b>Superficie total</b>	<b>153.674</b>	<b>58.830</b>	<b>5.856</b>	<b>218.360</b>	
% Peso	70%	27%	3%	100%	

(\*) Ocupación del 89% excluyendo las viviendas que no se encuentran en comercialización

Los activos hoteleros de la Sociedad se encontraban íntegramente ocupados al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, a excepción del terreno adquirido durante el ejercicio anterior sobre el cual se procederá al desarrollo de un proyecto de construcción de apartahoteles.

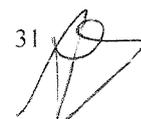


## 6. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO.

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

(Miles de euros)	Saldo Inicial	Altas o dotaciones	Bajas o devolución de aportaciones	Saldo final
<b>Ejercicio 2018</b>				
<b>Coste</b>				
<b>Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo</b>				
Hespérides Bay, S.L.U.	70.103	-	-	70.103
Hospitia, S.L.U.	38.261	-	-	38.261
Hispania Hotel Management, S.L.U.	633	120	-	753
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.U.	347.524	214.622	(217.530)	344.616
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	13.381	-	-	13.381
Real Estate San Miguel S.A.U.	30.719	-	-	30.719
Mangareva Development, S.L.U.	49.012	8.700	-	57.712
Sahara Propco, S.L.U.	89.615	-	-	89.615
Milenial Business 21, S.L.U.	6.102	32	-	6.134
Topaz Eurogroup, S.L.	676	1.818	-	2.494
Eco Resort San Blas, S.L.U.	-	26.870	-	26.870
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	-	14.478	-	14.478
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	-	130.746	-	130.746
Later Deroser, S.L.U.	-	10.815	-	10.815
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.	-	28.205	-	28.205
Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	-	6.542	-	6.542
Ambar Management Company, S.L.U.	-	20.258	-	20.258
Mar Hispana Apartamentos, S.L.U.	-	139.602	-	139.602
Tenerife Assets Company, S.L.U.	-	8.809	-	8.809
Percival Boats, S.A.U.	-	767	-	767
Tamu Investments 2018, S.L.U.	-	3	-	3
Sofila Investments 2018, S.L.U.	-	3	-	3
<b>Total Coste</b>	<b>646.026</b>	<b>612.390</b>	<b>(217.530)</b>	<b>1.040.886</b>
<b>Deterioro</b>				
Hispania Hotel Management, S.L.U.	(633)	-	-	(633)
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	-	(1.819)	-	(1.819)
Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	-	(1.469)	-	(1.469)
<b>Total Deterioro</b>	<b>(633)</b>	<b>(3.288)</b>	<b>-</b>	<b>(3.921)</b>
<b>Total Neto</b>	<b>645.393</b>	<b>609.102</b>	<b>(217.530)</b>	<b>1.036.965</b>

(Miles de euros)	Saldo Inicial	Altas o dotaciones	Bajas o devolución de aportaciones	Saldo final
<b>Ejercicio 2017</b>				
<b>Coste</b>				
<b>Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo</b>				
Eco Resort San Blas, S.L.U.	13.739	9.400	(23.139)	-
Hespérides Bay, S.L.U.	70.103	-	-	70.103
Hospitia, S.L.U.	30.561	7.700	-	38.261
Hispania Hotel Management, S.L.U.	503	130	-	633
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	209.979	139.422	(1.877)	347.524
Real Estate San Miguel S.A.U.	32.847	-	(2.128)	30.719
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	13.381	-	-	13.381
Mangareva Development, S.L.U.	44.662	4.350	-	49.012
Sahara Propco, S.L.U.	83.615	6.000	-	89.615
Milenial Business 21, S.L.U.	-	6.102	-	6.102
Topaz Eurogroup, S.L.	-	676	-	676
<b>Total Coste</b>	<b>499.390</b>	<b>173.780</b>	<b>(27.144)</b>	<b>646.026</b>
<b>Deterioro</b>				
Hispania Hotel Management, S.L.U.	-	(633)	-	(633)
<b>Total Deterioro</b>	<b>-</b>	<b>(633)</b>	<b>-</b>	<b>(633)</b>
<b>Total Neto</b>	<b>499.390</b>	<b>173.147</b>	<b>(27.144)</b>	<b>645.393</b>



### Descripción de los principales movimientos de 2018

Mar Hispana Apartamentos, S.L.U, Tenerife Assets Company, S.L.U., Ambar Management Company, S.L.U. y Percival Boats, S.A.U.

Con fecha 28 de febrero de 2018 la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades Mar Hispana Apartamentos, S.L.U. (en adelante Mar Hispana), Ambar Management Company, S.L.U. (en adelante Ambar), Tenerife Assets Company, S.L.U. (en adelante Tenerife) y Percival Boats, S.A.U. (en adelante Percival) por un precio total de 168.683 miles de euros. Estas sociedades son propietarias de varios hoteles situados en Islas Baleares y Canarias que se explotan en régimen de arrendamiento. La Sociedad había anticipado en 2017 parte del precio de compra, por importe de 3.000 miles de euros, habiendo quedado íntegramente desembolsado el resto del precio de compra acordado al cierre del ejercicio 2018.

Adicionalmente, en marzo y julio de 2018 la Sociedad ha realizado distintas aportaciones de fondos a la sociedad del grupo Percival para el desarrollo de su actividad por importe total de 753 miles de euros.

Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.U, Bay Hotels Canarias, S.L.U, Poblado de Vacaciones, S.A.U, Eco Resorts San Blas, S.L.U, Later Deroser S.L.U, Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U y Armadores de Puerto Rico, S.A.U

Con fecha 27 de marzo de 2018, la Sociedad aprobó la aportación de derechos de crédito a los fondos propios de la sociedad del grupo Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.U. (en adelante BAY) mediante la aportación de la integridad de los derechos de crédito que mantenía con la misma, derivados de préstamos y créditos que le habían sido otorgados en ejercicios anteriores así como en el ejercicio 2018, por un importe total de 214.622 miles de euros, reconociendo la Sociedad en dicho momento la extinción y amortización plena de dichos préstamos intragrupo.

En unidad de acto, la Sociedad aprobó el reparto en especie de reservas distribuibles de la sociedad BAY mediante la distribución de la totalidad de las acciones y participaciones que ésta mantenía en esa fecha en las sociedades del grupo Bay Hotels Canarias S.L.U, Eco Resort San Blas, S.L.U, Armadores de Puerto Rico, S.A.U, Poblado de Vacaciones, S.A.U, Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U y Later Deroser, S.L.U., por importe total de 217.530 miles de euros, con cargo a la partida de “aportaciones de socios” que se había generado por la aportación descrita en el párrafo anterior, y el resto contra la partida de “prima de emisión”, por importe de 2.908 miles de euros.

Tamu Investments 2018, S.L.U y Sofila Investments 2018, S.L.U

Con fecha 26 de septiembre de 2018 la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones de las sociedades Tamu Investments 2018, S.L.U y Sofila Investments 2018, S.L.U. por un precio de 3.000 euros cada una de ellas. Ambas sociedades se constituyeron el 5 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2018 no desarrollaban actividad alguna.

### Mangareva Development, S.L.U

Con fecha 26 de octubre de 2016 la Sociedad había adquirido la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Mangareva Development, S.L.U. El precio de las participaciones se estimó inicialmente en un importe total de 7.152 miles de euros, que incluían tanto un precio fijo como la mejor estimación que hizo la Sociedad en dicho momento de un precio variable fijado acorde a lo estipulado en el contrato de compra-venta, y que al cierre del ejercicio 2016 y 2017 se encontraba pendiente de pago.

Durante el presente ejercicio 2018 la Sociedad ha realizado distintas aportaciones de fondos a la sociedad del grupo Mangareva Development, S.L.U, por un importe total de 8.700 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2018, y en base a la información actualizada de la que dispone la Sociedad, se ha modificado la estimación del precio variable que la Sociedad tendrá que hacer frente en el próximo ejercicio 2019, por un importe adicional de 6.295 miles de euros al ya estimado en el ejercicio en el que se adquirieron las participaciones sociales de Mangareva. Este importe ha sido registrado como una pérdida bajo el epígrafe de “Resultado por enajenaciones y otros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.

Esta sociedad es propietaria de un terreno en la localidad de Madrid sobre el cual existe un proyecto inmobiliario consistente en la construcción de dos edificios de oficinas que se explotarán en régimen de alquiler a terceros, una vez construidos. La entrega de estos edificios está prevista para el 30 de marzo de 2019.

### **Descripción de los principales movimientos de 2017**

#### ECO Resort San Blas, S.L.U

El día 19 de noviembre de 2015 la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales de Eco Resort San Blas, S.L, sociedad propietaria del Hotel Sandos San Blas Nature Resort & Golf por un importe de 39.080 miles de euros. Durante el ejercicio 2016 la Sociedad había aprobado una reducción de capital social de la filial por importe de 25.341 miles de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2017 la Sociedad realizó una aportación de fondos por importe total de 9.400 miles de euros.

Con fecha 13 de noviembre de 2017, la Sociedad le vendió la totalidad de las participaciones de Eco a la sociedad del grupo BAY, por un precio de 26.870 miles de euros, obteniendo un beneficio por dicha operación de 3.731 miles de euros.

#### Hospitia, S.L.U.

La Sociedad se convirtió en el socio único de la sociedad Hospitia de acuerdo a la operación de fusión con Hispania Real descrita en Nota 1 anterior, la cual tuvo efectos contables el uno de enero de 2016.

En febrero y julio de 2017, la Sociedad realizó distintas aportaciones de fondos para el desarrollo de su actividad por importe total de 7.700 miles de euros.

#### Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.U

La Sociedad se convirtió en accionista mayoritario de BAY de acuerdo a la operación de fusión con Hispania Real descrita en la Nota 1 la cual tuvo efectos contables de uno de enero de 2016.

Las bajas producidas en el ejercicio 2017 se correspondieron fundamentalmente con la venta a la propia sociedad BAY de 308.902 acciones por valor de 1.634 miles de euros.

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad adquirió 22.314.828 acciones de BAY (equivalente al 23,9% del total de sus acciones en dicha fecha) a Barceló Hotels Mediterráneo, S.L.U, por un precio total de 139.422 miles de euros, de los cuales quedaron 59.422 miles de euros pendientes de pagar al 31 de diciembre de 2017 (Ver Nota 10.2). En la misma fecha de la transacción, la Sociedad constituyó un derecho real de prenda sobre las acciones adquiridas en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones asumidas en dicha transacción.

#### Real Estate San Miguel, S.A.U

Con fecha 9 de junio de 2016 la Sociedad adquirió la totalidad de las acciones de la sociedad Real Estate San Miguel. Esta sociedad es propietaria de tres hoteles en Ibiza. Con motivo de la aprobación del reparto del resultado del ejercicio 2016 de la sociedad filial a su accionista único, la Sociedad ha recibido dividendos por importe de 2.128 miles de euros los cuales se han minorado del valor neto contable de la participación al haberse correspondido con resultados generados con anterioridad a la fecha en la que la Sociedad había adquirido dichas participaciones.

#### Mangareva Development, S.L.U

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad realizó distintas aportaciones de fondos a la sociedad dependiente Mangareva, para el desarrollo de su actividad por importe total de 4.350 miles de euros.

#### Sáhara Propco, S.L.U.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad realizó distintas aportaciones de fondos a la sociedad dependientes Sáhara, para el desarrollo de su actividad por importe de 6.000 miles de euros.

#### Topaz Eurogroup, S.L. y Milenial Business 21, S.L.U

Con fecha 7 de abril de 2017, la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Milenial Business 21, S.L.U (en adelante Milenial) y el 10% de las participaciones sociales de Topaz Eurogroup, S.L. (en adelante Topaz), por un precio de adquisición de 4.181 y 467 miles de euros respectivamente. La Sociedad Milenial posee el 90% restante de las participaciones de Topaz. Topaz es propietaria de un terreno en el municipio de Corraleko (Fuerteventura). Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha realizado distintas aportaciones a Milenial y Topaz por 1.921 y 209 miles de euros respectivamente.

La información relativa a las empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 eran las siguientes:

(Miles de euros)	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Otras partidas del patrimonio Neto	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos Recibidos (Nota 12.9)
<b>Ejercicio 2018</b>									
Eco Resort San Blas, S.L.U.	26.870	100%	14.220	3.854	(6.734)	12.150	23.490	(5.980)	3.761
Hespérides Bay, S.L.U.	70.103	100%	3	1	(7.156)	69.229	62.077	(5.489)	7.493
Hospitia, S.L.U.	38.261	100%	3	-	(3.406)	38.005	34.602	(3.225)	-
Hispania Hotel Management, S.L.U.	120	100%	3	204	(22)	137	322	(22)	-
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.U.	344.616	100%	93.385	10.230	(34.094)	164.957	234.478	(24.676)	46.796
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	14.478	100%	151	457	812	-	1.420	1.542	208
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	130.746	100%	1.000	200	(11.603)	7.138	(3.265)	(5.745)	1.420
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	13.381	100%	3	1	(1.961)	5.171	3.214	(1.897)	-
Real Estate San Miguel, S.A.U.	30.719	100%	60	576	(4.953)	9.386	5.069	(4.954)	1.309
Later Deroser, S.L.U.	10.815	100%	3.008	8	(1.527)	614	2.103	(1.271)	82
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.	28.205	100%	8.356	3.284	(4.461)	13.292	20.471	(4.000)	70
Mangareva Development, S.L.U.	64.007	100%	5	1	(9.651)	52.139	42.494	(9.652)	-
Sahara Propco, S.L.U.	89.615	100%	20.774	5.593	(18.514)	73.108	80.961	(17.698)	8.673
Milennial Business 21, S.L.U.	6.134	100%	3	-	(12)	3.588	3.579	(13)	-
Topaz Eurogroup, S.L.	2.494	10%	30	-	(1.211)	3.797	2.616	(1.246)	-
Ambar Management Company, S.L.U. (*)	20.258	100%	3	-	(3.144)	13.608	10.467	(3.094)	-
Mar Hispana Apartamentos, S.L.U. (*)	139.602	100%	3.300	1.158	(11.140)	39.053	32.371	(10.486)	-
Tenerife Assets Company, S.L.U. (*)	8.809	100%	3	-	(1.444)	7.311	5.870	(1.428)	-
Percival Boats, S.A.U. (*)	767	100%	60	19	(70)	966	975	(70)	-
Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	6.542	100%	2.700	(67)	(907)	2.128	3.854	(907)	-
Tamu Investments 2018, S.L.U.	3	100%	3	-	(1)	-	2	(1)	-
Sofila Investments 2018, S.L.U.	3	100%	3	-	(1)	-	2	(1)	-
	<b>1.046.548</b>								<b>69.812</b>

(\*) El Beneficio ó pérdida del ejercicio así como el Resultado de explotación de estas sociedades es el Beneficio o pérdida del ejercicio y Resultado de explotación correspondiente a la totalidad del ejercicio 2018 independientemente de la fecha de adquisición de las mismas.

(Miles de euros)	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Otras partidas del patrimonio Neto	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos Recibidos (Nota 12.9)
<b>Ejercicio 2017</b>									
Eco Resort San Blas, S.L.U.	-	100%	-	-	-	-	-	-	16.042
Hespérides Bay, S.L.U.	70.103	100%	3	-	7.834	69.489	77.326	9.557	253
Hospitia, S.L.U.	38.261	100%	3	-	305	37.776	38.084	44	-
Hispania Hotel Management, S.L.U.	633	100%	3	(1)	(598)	615	19	(598)	-
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	347.524	99,56%	93.385	5.031	51.997	(6.924)	312.990	56.685	2.666
Real Estate San Miguel S.A.U.	30.719	100%	60	576	1.284	9.386	11.306	1.697	-
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	13.381	100%	3	-	(107)	5.294	5.190	(108)	-
Mangareva Development, S.L.U.	49.012	100%	5	1	(665)	44.050	43.391	(886)	-
Sahara Propco, S.L.U.	89.615	100%	20.774	4.597	10.490	72.816	108.677	10.518	-
Milennial Business 21, S.L.U. (*)	6.102	100%	3	-	(2)	1.921	1.922	(2)	-
Topaz Eurogroup, S.L. (*)	676	10%	30	-	(108)	2.083	2.005	(70)	-
	<b>646.026</b>								<b>18.961</b>

(\*) El Beneficio ó pérdida del ejercicio así como el Resultado de explotación de estas sociedades es el Beneficio o pérdida del ejercicio y Resultado de explotación correspondiente a la totalidad del ejercicio 2017 independientemente de la fecha de adquisición de las mismas.

Los resultados de las sociedades del Grupo indicadas en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas, a excepción de la sociedad del grupo Mar Hispana Apartamentos, S.L.U, que presenta, al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 unas pérdidas por importe de 570 miles de euros que se corresponden con actividades interrumpidas.

La actividad de las sociedades corresponde fundamentalmente a la gestión y arrendamiento de activos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2018 ninguna de las sociedades dependientes

cotiza en bolsa. Al 31 de diciembre de 2017, la sociedad dependiente Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. cotizaba en el Mercado Alternativo Bursátil, pero con fecha 25 de abril de 2018 se comunicó el acuerdo de exclusión de la negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de la totalidad de las acciones de BAY con efectos a partir del 26 de abril de 2018.

Para aquellas sociedades dependientes cuyo patrimonio neto es inferior al valor neto contable de la inversión, se ha comprobado que el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes al 31 de diciembre de 2018 es superior al valor contable, por lo que no ha sido necesario registrar ninguna corrección valorativa, excepto para las sociedades Club de Tenis Maspalomas, S.L.U. y Armadores de Puerto Rico, S.A.U., para las cuales se han dotado correcciones valorativas por importe de 1.819 y 1.469 miles de euros, registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 (633 miles de euros registrados en 2017 como corrección valorativa para la sociedad del grupo Hispania Hotel Management, S.L.U).

## 7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas (Nota 6) al 31 de diciembre es el siguiente:

	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>Miles de euros</b>						
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
Activos disponibles para la venta						
- Valorados a coste	350	350	-	-	350	350
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	120.989	96.159	120.989	96.159
	350	350	120.989	96.159	121.339	96.509
<b>Activos financieros a corto plazo</b>						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	241.460	13.340	241.460	13.340
	-	-	241.460	13.340	241.460	13.340
	<b>350</b>	<b>350</b>	<b>362.449</b>	<b>109.499</b>	<b>362.799</b>	<b>109.849</b>

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas de balance:

Miles de euros	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>Activos financieros no corrientes</b>						
Instrumentos de patrimonio	350	350	-	-	350	350
Créditos a empresas del Grupo	-	-	117.799	88.694	117.799	88.694
Otros activos financieros	-	-	3.190	7.465	3.190	7.465
	350	350	120.989	96.159	121.339	96.509
<b>Activos financieros corrientes</b>						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	6.293	7.278	6.293	7.278
Deudores varios	-	-	24	20	24	20
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	-	-	204.153	1.194	204.153	1.194
Créditos a empresas del Grupo	-	-	30.726	368	30.726	368
Créditos a empresas	-	-	-	1.420	-	1.420
Otros activos financieros	-	-	264	3.060	264	3.060
	-	-	241.460	13.340	241.460	13.340
	350	350	362.449	109.499	362.799	109.849

## 7.1 Activos financieros disponibles para la venta

### Instrumentos de patrimonio

La Sociedad durante el ejercicio de 2014 adquirió una participación minoritaria en la sociedad Guadalmina Golf, S.A. por importe de 350 miles de euros.

## 7.2 Préstamos y partidas a cobrar

### Créditos a empresas del grupo a largo y corto plazo

El saldo a 31 de diciembre de 2018 se corresponde con los préstamos y líneas de crédito concedidas a empresas del Grupo, con el siguiente detalle:

Ejercicio 2018	Miles de euros				
	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Fecha vencimiento	Ingreso financiero (Nota 12.9)
<b>Préstamos concedidos</b>					
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	101.685	101.685	-	26/02/2023	1.740
Poblados de Vacaciones, S.A.U.	12.614	12.614	-	26/02/2023	216
Préstamos cancelados al cierre					382
<b>Líneas de crédito concedidas</b>					
Sahara Propco, S.L.U.	3.500	3.500	-	31/12/2019 (*)	77
Líneas de crédito canceladas al cierre					375
	117.799	117.799	-		2.790

(\*) Prorrogable tácitamente por periodos de tres meses durante máximo cuatro veces.

Ejercicio 2017	Miles de euros				
Sociedad	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Fecha vencimiento	Ingreso financiero (Nota 12.9)
<b>Préstamos concedidos</b>					
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	6.111	6.080	31	14/07/2021	123
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	17.819	17.728	91	20/07/2021	359
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	11.662	11.636	26	31/12/2019	26
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	30.128	30.000	128	31/12/2019	270
<b>Líneas de crédito concedidas</b>					
Later Deroser, S.L.U.	10.602	10.550	52	31/12/2019	140
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	7.715	7.700	15	31/12/2019	40
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	5.025	5.000	25	31/12/2019	51
Líneas de crédito canceladas al cierre	-	-	-	-	24
	<b>89.062</b>	<b>88.694</b>	<b>368</b>		<b>1.033</b>

Los préstamos y créditos concedidos a empresas del grupo devengan tipos de interés de mercado.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene líneas de crédito concedidas a sus empresas del Grupo por importe de 10.000 miles de euros (61.000 miles de euros en el ejercicio 2017). El total dispuesto por las sociedades del Grupo al cierre del ejercicio de mencionadas líneas de crédito ha ascendido a 3.500 miles de euros (23.250 miles de euros en el ejercicio 2017). El importe de intereses pendientes de cobrar de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2018 es cero (368 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía 30.726 miles de euros que se corresponden con las posiciones de tesorería negativas que ha recopilado de las sociedades del grupo el último día del ejercicio con motivo del acuerdo de cash-pooling firmado con ciertas entidades bancarias con las cuales mantienen abiertas ciertas cuentas corrientes.

#### Otros activos financieros a largo y corto plazo

El importe registrado a largo plazo en este epígrafe recoge principalmente las cantidades depositadas ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación a las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento formalizados por la Sociedad.

Durante el ejercicio 2018 se ha ejecutado la opción a compra de la totalidad de las participaciones de las sociedades Mar Hispana, Tenerife, Ambar y Percival descritas en Nota 6 anterior, que había sido firmada en el ejercicio 2017, traspasándose los 3.000 miles de euros que la Sociedad había entregado en concepto de anticipo por dicha operación como coste de adquisición de mencionadas sociedades, y que a 31 de diciembre de 2017 figuraban bajo el epígrafe “otros activos financieros a corto plazo”.

#### Créditos a empresas a corto y largo plazo

Durante el ejercicio 2018 se ha cobrado la totalidad del derecho de crédito frente a la sociedad Dunas Resorts, S.L. que al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 1.420 miles de euros.

### Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 se corresponde principalmente con saldos clasificados como “clientes por ventas y prestación de servicios” a cobrar de terceros por importe de 6.293 miles de euros (7.278 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) y “Clientes empresas del Grupo” por importe de 204.153 miles de euros por la repercusión de determinados gastos a las mismas (1.194 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) (Nota 12.9).

### Correcciones valorativas

El saldo de la partida de “clientes por ventas y prestaciones de servicios” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas durante el ejercicio. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

(Miles de euros)	2018	2017
Saldo inicial	380	329
Dotaciones	33	79
Reversiones	-	-
Provisiones aplicadas a su finalidad	(255)	(28)
<b>Saldo final</b>	<b>158</b>	<b>380</b>

## **8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado, así como una imposición a plazo por importe de 2.000 miles de euros (2.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) de vencimiento a corto plazo y convertibles en efectivo a la sola disposición de la Sociedad.

La Sociedad mantiene acuerdos de pignoración sobre las cuentas corrientes relacionadas con el cobro de los alquileres de activos hipotecados, de cuyo saldo podrá disponer y utilizar en el curso ordinario de la actividad salvo que se hubiera notificado el vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas.

Estos saldos han generado unos ingresos por intereses para la Sociedad de 53 miles de euros (171 miles de euros en 2017) (Nota 12.7)

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

## **9. PATRIMONIO NETO**

### **Capital Social y prima de emisión**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el capital social estaba representado por 109.169.542 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

Con fecha 4 de abril de 2018 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó aplicar, con cargo a la reserva de prima de emisión de la Sociedad, un importe de 99.494 miles de euros a compensar los resultados negativos de ejercicios anteriores que se originaron tras la aplicación del resultado del ejercicio 2017 que había sido aprobada en esa misma fecha.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes, al 31 de diciembre de 2018 como al 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

### 31 de diciembre de 2018

Nombre y denominación social del accionista:	% de derechos de voto atribuido a accionistas		% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total derechos de voto
	% Directo	% Indirecto	%	
Alzette Investment, S.à.r.l	97,91	-	-	97,91

### 31 de diciembre de 2017

Nombre y denominación social del accionista:	% de derechos de voto atribuido a accionistas		% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total derechos de voto
	% Directo	% Indirecto	%	
Soros Fund Management L.L.C	-	16,68	-	16,68
Fmr Llc	-	7,01	-	7,01
Bw Gestao De Investimentos Ltda	-	3,64	-	3,64
Tamerlane, S.A.R.L.	5,99	-	-	5,99
Bank Of Montreal	-	3,014	-	3,014
Blackrock Inc.	-	3,28	0,01	3,29
AXA Investment Management Group	-	3,03	-	3,03

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones sociales que siendo inferiores a los porcentajes señalados, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

Con fecha 20 de diciembre de 2018, la Sociedad publicó Hecho Relevante comunicando que en relación con la oferta pública de adquisición voluntaria de acciones (“la Oferta”) de la Sociedad formulada por Alzette Investment, S.à.r.L. (descrita en Nota 1), y de conformidad con las intenciones manifestadas por Alzette en el folleto explicativo de la Oferta, se procedió a la formulación de una orden sostenida de compra de acciones de la Sociedad por parte de Alzette Investment S.à.r.L. dirigida a las 2.283.182 acciones de la Sociedad de las cuales Alzette no es titular, representativas del 2,09% del capital social de la Sociedad.

### Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La reserva legal se encontraba dotada por importe de 3.795 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (3.795 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

### **Aportaciones de Socios**

Con fecha 17 de febrero de 2014 Azora Altus, S.L. decidió realizar una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad por importe de 540 miles de euros en efectivo.

### **Acciones propias de la Sociedad**

Con fecha 30 de junio de 2015 la Sociedad 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. Este contrato de liquidez quedó resuelto con fecha 1 de noviembre de 2016. La Sociedad ya no mantiene ninguna acción propia a 31 de diciembre de 2018 (198.006 acciones propias a 31 de diciembre de 2017, por un importe total que ascendía a 2.377 miles de euros) habiendo vendido todas las que mantenía a 31 de diciembre de 2017 durante el ejercicio 2018 (200 miles de euros en coste que se dio de baja en 2017). Las operaciones de compraventa de dichas acciones propias han supuesto en 2018 un beneficio de 1.216 miles de euros registrados en reservas (la Sociedad obtuvo a 31 de diciembre de 2017 un beneficio 64 miles de euros).

### **Distribución de resultados y gestión del capital**

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del

plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

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

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social.

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

#### Distribución de Resultados de la Sociedad

Con fecha 2 de marzo de 2018, se ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 45.000 miles de euros (Ver Nota 3). Con fecha 31 de diciembre de 2018, se ha aprobado un nuevo dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 de 49.000 miles de euros.

Con fecha 6 de abril de 2017 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la propuesta de reparto del resultado del ejercicio 2016, en la cual se aprobó el reparto del dividendo a cuenta de 17.000 miles de euros que ya había sido distribuido durante el ejercicio 2016 así como la distribución de dividendos complementarios por importe de 17.157 miles de euros.

## Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo.

El movimiento del saldo de este epígrafe durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

(Miles de euros)	Saldo inicial	Ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 12.8)	Saldo final
<b>Ejercicio 2018</b>				
Cobertura de flujos de efectivo	(3.988)	(2.339)	2.497	(3.830)

(Miles de euros)	Saldo inicial	Ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 12.8)	Saldo final
<b>Ejercicio 2017</b>				
Cobertura de flujos de efectivo	(8.050)	752	3.310	(3.988)

## 10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	381.389	242.601	10.069	17.256	391.458	259.857
Derivados de cobertura	-	-	12.869	2.345	12.869	2.345
	381.389	242.601	22.938	19.601	404.327	262.202
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	479.865	10.835	117.957	152.474	597.822	163.309
Derivados de cobertura	-	-	6.290	2.457	6.290	2.457
	479.865	10.835	124.247	154.931	604.112	165.766
	<b>861.254</b>	<b>253.436</b>	<b>147.185</b>	<b>174.532</b>	<b>1.008.439</b>	<b>427.968</b>

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance de situación:

	Miles de Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	381.389	242.601	-	-	381.389	242.601
Derivados de cobertura	-	-	12.869	2.345	12.869	2.345
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	4.669	17.256	4.669	17.256
Deudas con empresas del Grupo a largo plazo	-	-	5.400	-	5.400	-
	381.389	242.601	22.938	19.601	404.327	262.202
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	479.865	10.835	-	-	479.865	10.835
Derivados de cobertura	-	-	6.290	2.457	6.290	2.457
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	60.503	61.768	60.503	61.768
Deudas con empresas del Grupo a corto plazo	-	-	26.042	48.550	26.042	48.550
Proveedores	-	-	524	1.315	524	1.315
Acreedores varios	-	-	30.888	40.512	30.888	40.512
Anticipos de clientes	-	-	-	329	-	329
	479.865	10.835	124.247	154.931	604.112	165.766
	<b>861.254</b>	<b>253.436</b>	<b>147.185</b>	<b>174.532</b>	<b>1.008.439</b>	<b>427.968</b>

## 10.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito por vencimientos al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2018	Miles de euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>									
Préstamos con terceros	479.877	235.092	17.804	55.635	10.556	65.149	384.236	864.113	
Intereses con terceros	1.800	-	-	-	-	-	-	1.800	
Gasto de formalización de deudas	(1.812)	(1.371)	(430)	(337)	(201)	(508)	(2.847)	(4.659)	
<b>Total a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>479.865</b>	<b>233.721</b>	<b>17.374</b>	<b>55.298</b>	<b>10.355</b>	<b>64.641</b>	<b>381.389</b>	<b>861.254</b>	

Ejercicio 2017	Miles de euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>									
Préstamos con terceros	10.498	11.701	14.084	21.741	104.133	94.697	246.356	256.854	
Intereses con terceros	337	-	-	-	-	-	-	337	
Gasto de formalización de deudas	-	(1.326)	(619)	(560)	(460)	(790)	(3.755)	(3.755)	
<b>Total a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>10.835</b>	<b>10.375</b>	<b>13.465</b>	<b>21.181</b>	<b>103.673</b>	<b>93.907</b>	<b>242.601</b>	<b>253.436</b>	

El detalle de los diferentes préstamos formalizados por la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 por tipología de activo es el siguiente:

<b>Ejercicio 2018</b>	<b>Miles de euros</b>				
<b>Tipo de Activo</b>	<b>Importe pendiente de pago</b>	<b>Largo plazo</b>	<b>Corto plazo</b>	<b>Gastos financieros devengados (Nota 12.8) (*)</b>	<b>Gastos financieros por intereses derivados (Nota 12.8) (*)</b>
Oficinas	100.469	96.638	3.831	2.831	1.722
Residencial	48.599	43.701	4.898	987	586
Hoteles	21.186	20.422	764	373	175
Préstamos no hipotecarios	470.384	-	470.384	6.037	-
Otros créditos	223.475	223.475	-	969	-
	<b>864.113</b>	<b>384.236</b>	<b>479.877</b>	<b>11.197</b>	<b>2.483</b>
Intereses pendientes de pago	1.800	-	1.800	-	-
Gastos de formalización de préstamos y créditos	(4.659)	(2.847)	(1.812)	2.244	-
<b>Total</b>	<b>861.254</b>	<b>381.389</b>	<b>479.865</b>	<b>13.441</b>	<b>2.483</b>

(\*) Se incluyen los gastos financieros correspondientes a la deuda con entidades de crédito vinculada a los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2018 (Nota 16), que se han devengado durante el ejercicio.

<b>Ejercicio 2017</b>	<b>Miles de euros</b>				
<b>Tipo de Activo</b>	<b>Importe pendiente de pago</b>	<b>Largo plazo</b>	<b>Corto plazo</b>	<b>Gastos financieros devengados (Nota 12.8) (*)</b>	<b>Gastos financieros por intereses derivados (Nota 12.8) (*)</b>
Oficinas	171.586	167.056	4.530	2.980	1.675
Residencial	63.418	58.112	5.306	1.295	626
Hoteles	21.850	21.188	662	389	181
	<b>256.854</b>	<b>246.356</b>	<b>10.498</b>	<b>4.664</b>	<b>2.482</b>
Intereses pendientes de pago	337	-	337	-	-
Gastos de formalización de deudas	(3.755)	(3.755)	-	725	-
<b>Total</b>	<b>253.436</b>	<b>242.601</b>	<b>10.835</b>	<b>5.389</b>	<b>2.482</b>

(\*) Se incluyen los gastos financieros correspondientes a la deuda con entidades de crédito vinculada al activo no corriente clasificado como mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2017 (Nota 16), que se han devengado durante el ejercicio.

### Financiación Sindicada de la Sociedad

Con fecha 26 de febrero de 2018, la Sociedad ha suscrito una financiación corporativa, sin garantía hipotecaria adicional, con un vencimiento entre cuatro y cinco años y por un importe máximo de 745.384 miles de euros, con varias entidades financieras nacionales e internacionales con los siguientes tramos:

- (i) Tramo A1 y A2 de inmediata disposición por importe conjunto de 250.000 miles de euros destinado al pago de diversos conceptos relacionados con la adquisición del 23,9% de las acciones de BAY y el ejercicio de la opción de compra de las participaciones de las sociedades Tenerife, Ambar, Mar Hispana y Percival descritas en la Nota 6.
- (ii) Tramo A3 de inmediata disposición por importe aproximado de 220.383 miles de euros destinado al repago de los importes debidos bajo los contratos de financiación otorgados a BAY, BHC y PDV con fecha 31 de julio 2015.
- (iii) Tramo B1 por importe aproximado de 225.000 miles de euros destinado a la financiación de inversiones en curso en los diferentes activos del Grupo.

- (iv) Tramos B2 por importe aproximado de 50.000 miles de euros destinado a necesidades corporativas del Grupo.

En dicha fecha la Sociedad recibe 470.384 miles de euros correspondientes a los tramos A1, A2 y A3 mencionados anteriormente, cuyo vencimiento se fijó inicialmente el 26 de agosto de 2018. Con fecha 31 de julio de 2018 la Sociedad ejerció su derecho a extender el vencimiento de dichos tramos de deuda seis meses adicionales. Llegada la fecha de vencimiento, el contrato de financiación sindicada establecía la opción a extender nuevamente el vencimiento otros seis meses adicionales a discreción de la Sociedad y siempre y cuando no se hubiera incurrido en incumplimiento de ciertas condiciones estipuladas en mencionado contrato. Con fecha 23 de enero de 2019 la Sociedad comunicó a las entidades financieras que ejercitaba de nuevo la extensión su derecho a extender el vencimiento hasta el próximo 26 de agosto de 2019.

Los tramos B1 y B2 serán disponibles una vez hayan sido amortizados los tramos A1, A2 y A3.

El contrato de financiación establece determinados ratios financieros habituales en este tipo de operaciones, que la Sociedad cumple al 31 de diciembre de 2018

Las acciones de las sociedades BAY, BHC y Sáhara han sido pignoradas, actuando como garantía de las obligaciones derivadas del contrato de financiación si llegado el primer vencimiento no se hubieran amortizado los tramos A1, A2, y A3. Dicha pignoración de primer rango se ha escriturado el 5 de octubre de 2018 y quedará liberada una vez se amorticen los tramos A1, A2 y A3.

#### Líneas de crédito

Con fecha 25 de septiembre de 2018, el Consejo de Administración aprobó la suscripción de una nueva financiación por parte de la Sociedad por un importe máximo de 340.000 miles de euros (“Senior Facility Agreement”) suscrito por la Sociedad y por BNP Paribas S.á.r.L como entidad coordinadora (Mandated Lead Arranger), como prestamista original (Original Lender) y como agente de la financiación (Facility Agent) y agente de garantías (Security Agent). Con fecha 11 de diciembre de 2018 la Sociedad dispuso de 223.475 miles de euros, quedando los mismos pendientes de pago a 31 de diciembre de 2018. El vencimiento que determina el contrato para cada una de las disposiciones efectuadas se estipula como un año desde la primera fecha de pago de intereses (16 de mayo de 2019), siendo por tanto el vencimiento de la deuda que la Sociedad mantenía a 31 de diciembre de 2018 el 16 de mayo de 2020.

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no mantenía ninguna línea de crédito disponible.



## Otra información

En la misma fecha de contratación de los préstamos hipotecarios desglosados anteriormente, la Sociedad ha constituido entre otros un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento de los activos hipotecados en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones y responsabilidades que se deriven de los contratos de préstamo mencionados anteriormente, únicamente ejecutable en caso de resolución del contrato por incumplimiento.

Determinados préstamos con entidades financieras establecen ciertos ratios financieros que la Sociedad ha de cumplir durante la vigencia de los mismos, y en caso de incumplimiento, los prestamistas podrían solicitar la amortización anticipada del principal. Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad cumple los ratios financieros y/o obligaciones asociados a los préstamos recibidos, sin que se prevea el incumplimiento de ninguno de ellos en el corto plazo. Al cierre del ejercicio 2017 el Grupo también cumplía con mencionados ratios y obligaciones.

### ***Gastos de formalización de deudas***

A 31 de diciembre de 2018 los gastos de formalización de deudas pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 4.659 miles de euros (3.755 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

El gasto financiero devengado al 31 de diciembre de 2018 por la amortización de los costes de formalización de deudas ha ascendido a 2.244 miles de euros (725 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) (Nota 12.8).

## **10.2 Otros pasivos financieros**

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
A largo plazo		
Fianzas y depósitos recibidos derivados de los contratos de arrendamiento	4.669	7.095
Deudas a largo plazo	-	10.161
Derivados	12.869	2.345
Deudas con empresas del grupo a largo plazo (Nota 12.9)	5.400	-
	<b>22.938</b>	<b>19.601</b>
A corto plazo		
Deudas a corto plazo	11.503	59.822
Dividendo a pagar	49.000	-
Acreedores varios	30.888	40.512
Proveedores	524	1.315
Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 12.9)	26.042	48.550
Derivados	6.290	2.457
Otros pasivos financieros	-	1.946
Anticipo de clientes	-	329
	<b>124.247</b>	<b>154.931</b>

### Deudas a largo plazo

Bajo este epígrafe se encontraba, a 31 de diciembre de 2017, por un lado el préstamo suscrito el 7 de julio de 2014 entre Corporación Empresaria Once, S.A. (actualmente Grupo Ilunion, S.L.) y la sociedad absorbida Hispania Fides (Nota 1), en virtud del cual las partes acordaron una financiación a largo plazo a Hispania Fides por importe de 10.000 miles de euros y que al cierre del ejercicio 2017 la deuda pendiente ascendía a 5.000 miles de euros a largo plazo. La fecha de vencimiento se fijó en 60 meses desde la fecha de disposición del préstamo, esto es, el 7 de julio de 2019. A 31 de diciembre de 2018, la deuda asciende a 2.500 miles de euros y la misma se encuentra clasificada como “pasivos vinculados a los activos no corrientes mantenidos para la venta” (Ver Nota 16).

Adicionalmente, bajo este epígrafe se recogían los pagos aplazados y retenciones en garantía de las diferentes adquisiciones de participaciones en empresas del Grupo realizadas en pasados ejercicios, por importe de 5.161 miles de euros a largo plazo. Estas deudas han sido clasificadas al corto plazo a 31 de diciembre de 2018 acorde al vencimiento de las mismas.

### Deudas a corto plazo

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantenía una deuda pendiente de pago por importe de 59.422 miles de euros con Barceló en concepto del segundo pago por la adquisición del 23,9% de las acciones de la sociedad Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. descrito en la Nota 6. Dicha deuda se ha pagado con fecha 28 de febrero de 2018.

### Dividendo a pagar

A 31 de diciembre de 2018, la deuda registrada bajo este epígrafe se corresponde con el dividendo a cuenta aprobado por el Consejo de Administración con fecha 31 de diciembre de 2018 por importe de 49.000 miles de euros que se ha pagado con fecha 29 de enero de 2019, tal y como se describe en la Nota de Hechos posteriores (Nota 18).

### Instrumentos financieros derivados

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el detalle de los instrumentos derivados de flujos de efectivo por riesgo de tipo de interés, tanto de cobertura como los que no han cumplido con dicha definición, es el siguiente:

			Miles de euros			
Activo	Tipo Fijo	Tipo de Interés Variable	Nocional		Valor razonable	
			31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Oficinas	(*)	EUR 3m	100.137	167.290	(2.026)	(3.231)
Residencial	(*)	EUR 3m	59.958	65.180	(621)	(1.053)
Hoteles	(*)	EUR 3m	21.188	21.850	(365)	(356)
n/a	(*)	EUR 3m	213.302	-	(15.291)	-
			<b>394.585</b>	<b>254.320</b>	<b>(18.303)</b>	<b>(4.640)</b>

(\*) Los tipos fijos se sitúan en un rango entre el 0,366% y el 1,940%

Los ejercicios en los que se espera que los flujos de efectivo de la permuta financiera ocurran (ya que se liquidan mensualmente) y afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias son los siguientes:

Ejercicio 2018	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
<b>Derivado de cobertura</b>	5.434	4.476	3.430	2.237	1.469	1.257	12.869	18.303
<b>Total</b>	<b>5.434</b>	<b>4.476</b>	<b>3.430</b>	<b>2.237</b>	<b>1.469</b>	<b>1.257</b>	<b>12.869</b>	<b>18.303</b>

Ejercicio 2017	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
<b>Derivado de cobertura</b>	2.295	1.740	686	89	(170)	-	2.345	4.640
<b>Total</b>	<b>2.295</b>	<b>1.740</b>	<b>686</b>	<b>89</b>	<b>(170)</b>	<b>-</b>	<b>2.345</b>	<b>4.640</b>

La Sociedad ha traspasado durante el ejercicio 2018 desde patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 2.483 miles de euros por efecto de la cobertura de tipo de interés (2.482 miles de euros en 2017). Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros al igual que la partida cubierta. Al 31 de diciembre de 2018 quedaron pendientes de pagar 856 miles de euros (162 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Adicionalmente, la Sociedad ha registrado unas pérdidas netas en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 14 miles de euros debido a la ineficiencia de las coberturas (828 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Con fecha 26 de febrero de 2018, la Sociedad contrató con varias entidades financieras una permuta financiera de tipos de interés, una vez cancelada de forma anticipada los contratos de permuta financiera que las sociedades del grupo BAY, BHC y PDV habían suscrito originariamente con esas mismas entidades financieras y que había sido objeto de cesión en esa misma fecha a la Sociedad, siendo esta Cesionaria de la misma y generándose en dicho momento un crédito a cobrar con mencionadas entidades por importe total de 11.942 miles de euros, de los cuales, 8.859 miles de euros fueron aportados como mayor valor de los fondos propios de la sociedad BAY con fecha 27 de marzo de 2018, tal y como se describe en Nota 6, quedando los 3.083 miles de euros restantes pendientes de cobrar de las sociedades del grupo BHC y PDV. Este nuevo contrato de permuta financiera no ha sido definido como derivado de cobertura. Los cambios de valor de este derivado se han registrado directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, por importe de 3.341 miles de euros de gasto financiero a 31 de diciembre de 2018. Asimismo, el gasto financiero resultante de los pagos de intereses derivados de esta permuta financiera han ascendido a 31 de diciembre de 2018 a un total de 3.771 miles de euros.

#### Acreeedores Varios

El saldo pendiente al 31 de diciembre de 2017 se correspondía fundamentalmente a la deuda pendiente con entidades Barceló por el incentivo especial que se devengó tras la firma del

acuerdo de extinción del contrato de accionistas de la sociedad Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. por importe de 27.500 miles de euros más sus impuestos indirectos correspondientes. Dicha deuda ha sido pagada en su totalidad con fecha 28 de febrero de 2018, cumpliendo así con una de las obligaciones garantizadas asumidas en la compra de las acciones de BAY.

Al 31 de diciembre de 2018 también se encuentra pendiente de pago la deuda mantenida con Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A.U por importe de 23.746 miles de euros (5.088 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) y a otras facturas pendientes de recibir por operaciones corrientes de la Sociedad.

#### Deudas a corto plazo con empresas de grupo

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene una deuda por importe de 26.042 miles de euros con empresas del grupo (48.550 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) correspondiéndose con el importe de tesorería que ha recopilado de las mismas el último día del ejercicio con motivo del acuerdo de cash-pooling firmado con ciertas entidades bancarias con las cuales mantienen abiertas ciertas cuentas corrientes.

#### **Garantías concedidas**

Como consecuencia de la fusión por absorción de Hispania Real (Nota 1), la Sociedad es garante al 31 de diciembre de 2018 (al igual que lo era a 31 de diciembre de 2017) de las obligaciones y responsabilidades de pago que la sociedad del Grupo Hespérides Bay, S.L.U tenía contraídas como consecuencia del préstamo hipotecario suscrito el 25 de noviembre de 2015, por importe de 67 millones de euros, el cual había sido dispuesto en su totalidad durante el ejercicio 2015 y 2016, quedando un principal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 por importe de 62.525 miles de euros (64.550 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). Adicionalmente, la Sociedad es garante de un nuevo préstamo formalizado en el ejercicio 2017 por la sociedad Hespérides Bay, S.L.U., quedando un importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2018 de 19.618 miles de euros (22.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

## **11. SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas del balance de situación es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Activos por impuesto corriente	2.747	-
Créditos con Administraciones Públicas		
IVA e IGIC	8.991	4.651
Retenciones y pagos a cuenta	-	478
<b>Total Saldos Deudores</b>	<b>11.738</b>	<b>5.129</b>
Pasivos por impuesto diferido	108	-
Pasivos por impuesto corriente	-	169
Deudas con Administraciones públicas		
H.P. Acreedora por retenciones practicadas	11	5
<b>Total Saldos Acreedores</b>	<b>119</b>	<b>174</b>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde 2014 (fecha de su constitución) para todos los impuestos que le son aplicables. Adicionalmente y con motivo de la fusión con las sociedades Hispania Real (constituida en 2014) e Hispania Fides descrita en la Nota 1, la Sociedad mantiene abiertos a inspección los 4 últimos ejercicios relativos a todos los impuestos que le fueron aplicables a mencionadas entidades. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

El 11 de mayo de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción para la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI para el período impositivo iniciado el 1 de enero de 2016 y sucesivos. Los Administradores y asesores fiscales de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

### **Impuesto de sociedades**

A continuación se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto después de las diferencias temporarias:

	<b>31 de diciembre de 2018</b>			
	<b>Miles de Euros</b>			
	<b>Estado del resultado</b>		<b>Estado total de cambios en el PN</b>	<b>Total</b>
	<b>Régimen fiscal SOCIMI</b>	<b>Régimen General</b>		
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>93.482</b>	<b>17.452</b>	-	<b>110.934</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>3.420</b>	-	-	<b>3.420</b>
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>6.255</b>	<b>(182)</b>	-	<b>6.073</b>
Amortización no deducibles	(40)	(232)	-	(272)
Otros gastos no deducibles	6.295	-	-	6.295
Gastos financieros no deducibles	-	50	-	50
<b>Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores</b>	-	<b>(8.635)</b>	-	<b>(8.635)</b>
<b>Base imponible definitiva</b>	<b>103.157</b>	<b>8.635</b>	-	<b>111.792</b>



	31 de diciembre de 2017			
	Miles de Euros			
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN	Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General			
<b>Resultado antes de impuestos</b>	(107.039)	9.276	-	(97.763)
<b>Diferencias permanentes</b>	634	(43)	-	591
<b>Diferencias temporarias</b>	6.466	-	-	6.466
Amortización no deducibles	(40)	-	-	(40)
Gastos financieros no deducibles	6.506	-	-	6.506
<b>Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores</b>	-	(2.308)	-	(2.308)
<b>Base imponible definitiva</b>	<b>(99.939)</b>	<b>6.925</b>	-	<b>(93.014)</b>

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI desde el ejercicio 2016. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para rentas que cumplen con el régimen de SOCIMI.

A continuación detallamos la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos:

	31 de diciembre de 2018		
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
<b>Resultado antes de impuestos</b>	93.482	17.452	-
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	4.363	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Compensación de bases imponibles	-	(2.159)	-
<b>Gasto / (ingreso) impositivo efectivo</b>	-	<b>2.204</b>	-

	31 de diciembre de 2017		
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
<b>Resultado antes de impuestos</b>	(107.039)	9.276	-
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	2.319	-
Gastos no deducibles	-	(11)	-
Compensación de bases imponibles	-	(577)	-
<b>Gasto / (ingreso) impositivo efectivo</b>	-	<b>1.731</b>	-

El gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Impuesto corriente	2.204	1.731
Regularización impuesto corriente ejercicio anterior	(40)	-
Variación de impuestos diferidos por otros conceptos	108	-
<b>Total gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios</b>	<b>2.272</b>	<b>1.731</b>

Tal y como se menciona en la Nota 18 de Hechos Posteriores, con fecha 29 de enero de 2019 los Administradores de la Sociedad aprobaron convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas incluyendo en el orden del día la aprobación de la exclusión de negociación de las acciones representativas de la totalidad del capital social de la Sociedad de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a partir del 1 de abril de 2019. En base a la mejor información que tenían en el momento de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha estimado un impacto a futuro por ruptura con el régimen de SOCIMI registrando en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018 por importe de 108 miles de euros un gasto derivado del impuesto diferido que se ha originado al cierre del ejercicio por mencionado concepto.

El cálculo del impuesto sobre sociedades a pagar o a devolver es el siguiente:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Impuesto corriente	2.204	1.731
Retenciones	(505)	(150)
Pagos a cuenta	(4.446)	(1.412)
<b>Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)</b>	<b>(2.747)</b>	<b>169</b>

Al 31 de diciembre, el detalle de las bases imponibles pendientes de compensar, después de deducir las aplicadas en el ejercicio, es el siguiente:

(Miles de euros)	Ejercicio de generación	2018 (**)	2017
2012		-	12.957
2013		-	1.856
2014 (*)		31.317	42.096
2015 (*)		16.025	18.604
2016		3.209	-
		<b>50.552</b>	<b>75.513</b>

(\*)BINS incluidas las generadas en 2014 y 2015 tras el acogimiento al Régimen de SOCIMI de las Sociedades Hispania Real e Hispania Fides.

(\*\*) Se han desglosado únicamente BINS generadas en régimen general y de las cuales la Sociedad tiene fiabilidad de que serán bases imponibles disponibles para su compensación en ejercicios futuros.

## 11.1 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre:*

No existen reservas positivas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen ni en 2018 ni en 2017.

- b) *Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la indicada ley*

- b.1) *Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general:*

En 2018: 17.270 miles de euros

En 2017: 9.233 miles de euros

- b.2) *Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%:*

En 2018: -

En 2017: -

- b.3) *Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%:*

Los resultados fiscales procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo 0% en 2018 ascienden a 103.157 miles de euros (en 2017 fueron pérdidas fiscales).

- c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la indicada Ley*

- c.1) *Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general:*

En 2018: -

En 2017: -

- c.2) *Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 18% y el 19%*

En 2018: -

En 2017: -

- c.3) *Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%:*

En 2018: La distribución de dividendos prevista del resultado fiscal del 2018 que procederá de rentas sujetas al tipo de gravamen 0% será de 97.796 miles de euros (de los cuales 94.000 miles de euros han sido repartidos como dividendos a cuenta del ejercicio 2018).

En 2017: -



d) *Dividendos distribuidos con cargo a reservas:*

No existen ni en 2018 ni en 2017.

d.1) Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general: -

d.2) Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%: -

d.3) Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%: -

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

Los dividendos a cuenta del resultado del 2018 por importe de 45.000 y 49.000 miles de euros fueron aprobados por el Consejo de Administración los días 2 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2018 respectivamente.

f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:*

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Hotel Guadalmina	Hotel en Marbella	15 de abril de 2014	SI
Viviendas Isla del Cielo	149 viviendas y plazas de parking Barcelona	12 de mayo de 2014	SI
Edificio Glories - Diagonal	Edificio de oficinas en Barcelona	27 de junio de 2014	SI
Edificio Glories - Gran Vía	Edificio de oficinas en Barcelona	27 de junio de 2014	SI
Edificio Comandante Azcárraga, 3	Edificio de oficinas en Madrid	9 de julio de 2014	SI
Hotel NH Madrid Sur	Hotel en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Edificio Arcis	Edificio de oficinas en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Edificio Talos	Edificio de oficinas en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Edificio Av. de Bruselas	Edificio de oficinas en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Hotel NH San Sebastián de los Reyes	Hotel en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Edificio Rafael Morales	Edificio de oficinas en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Edificio ON	Edificio de oficinas en Barcelona	12 de septiembre de 2014	SI
Viviendas SS de los Reyes	71 viviendas situadas y 99 plazas de parking en Madrid	17 de septiembre de 2014	SI
Viviendas Majadahonda	88 viviendas y 88 plazas de parking situadas en Madrid	29 de octubre de 2014	SI
Hotel Hesperia Ramblas	Hotel en Madrid	27 de octubre de 2014	SI
Viviendas Sanchinarro Fase I, II y III	182 viviendas y plazas de parking en Madrid	27 de marzo de 2015	SI
Edificio Príncipe de Vergara	Edificio de oficinas en Madrid	27 de marzo de 2015	SI
Hotel Vincci Málaga	Hotel en Málaga	14 de enero de 2015	SI
Edificio Foster Wheeler	Edificio de oficinas en Madrid	25 de junio de 2015	SI
Edificio Cristalía Play	Edificio de oficinas en Madrid	25 de junio de 2015	SI
Edificio Pl. Les Glories	Edificio de oficinas en Barcelona	30 de septiembre de 2015	SI
Edificio Altamar	Edificio de oficinas en Alcobendas	15 de diciembre de 2015	SI
Edificio Cristal	Edificio de oficinas en Barberá del Vallés	15 de diciembre de 2015	SI
Edificio América	Edificio de oficinas en Madrid	15 de diciembre de 2015	SI
Viviendas Hispanidad	91 viviendas y 146 plazas de garaje en Madrid	18 de marzo de 2016	SI
Edificio Pechuán (*)	Edificio de oficinas en Madrid	30 de octubre de 1996	SI
Edificio Mizar (*)	Edificio de oficinas en Madrid	24 de julio de 2001	SI
Edificio Ramírez de Arellano (*)	Edificio de oficinas en Madrid	16 de diciembre de 2005	SI
Edificio Orense (*)	Edificio de oficinas en Madrid	4 de septiembre de 1998	SI
Edificio Torre 30 (*)	Edificio de oficinas en Madrid	24 de septiembre de 1999	SI
Edificio Avenida de Burgos (*)	Edificio de oficinas en Madrid	28 de mayo de 1996	SI
Edificio Málaga Plaza (*)	Edificio de oficinas en Málaga	22 de julio de 1999	SI
Edificio Comandante Azcárraga, 5 (*)	Edificio de oficinas en Madrid	28 de diciembre de 1999	SI
Edificio Murano (*)	Edificio de oficinas en Madrid	31 de octubre de 1995	SI
Hotel NH Málaga	Hotel en Málaga	8 de febrero de 2017	SI
Terreno San Miguel Can Marsá	Terreno sin edificar en Ibiza	21 de junio de 2017	SI
Guadalmina Beach	Complejo hotelero en Marbella	22 de diciembre de 2017	SI

(\*) Inmuebles incorporados al balance de situación de la Sociedad tras la fusión con Hispania Fides (Nota 1) con efectos contables a partir del 1 de enero de 2016. Este ejercicio corresponde al primero de aplicación del régimen de socimi para estos activos.



- g) *Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley*

Sociedad dependiente	Fecha de adquisición	Acogida al régimen de SOCIMI	Fecha de aplicación del Régimen
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	(*)	SI	1 de enero de 2015
Hesperides Bay, S.L.U	(*)	SI	1 de enero de 2015
Eco Resort San Blas, S.L.U (**)	19 de noviembre de 2015	SI	1 de enero de 2016
Sáhara Propco, S.L.U	30 de diciembre de 2016	SI	1 de enero de 2017
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U	2 de febrero de 2016	SI	1 de enero de 2017
Tenerife Assets, S.L.U	28 de febrero de 2018	SI	1 de enero de 2018
Ambar management, S.L.U	28 de febrero de 2018	SI	1 de enero de 2018
Mar Hispana Apartamentos, S.L.U	28 de febrero de 2018	SI	1 de enero de 2018
Percival Boats, S.L.U	28 de febrero de 2018	SI	1 de enero de 2018
Bay Hotels Canarias, S.L.U	10 de diciembre de 2015 (***)	SI	1 de enero de 2016
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U	21 de julio de 2016 (***)	SI	1 de enero de 2016
Later Deroser, S.L.U	18 de julio de 2016 (***)	SI	1 de enero de 2016
Poblado de Vacaciones, S.A.U	10 de diciembre de 2015 (***)	SI	1 de enero de 2016

(\*) Participaciones en empresas del Grupo incorporadas al balance de situación de la Sociedad tras la fusión con Hispania Real (Nota 1) con efectos contables a partir del 1 de enero de 2016.

(\*\*) Participación vendida a la empresa del grupo BAY con fecha 13 de noviembre de 2017. Con fecha 27 de marzo de 2018 la sociedad del grupo BAY ha transmitido la participación que ostentaba en esta entidad a la Sociedad a partir de una distribución extraordinaria de reservas distribuibles, tal y como se detalla en Nota 6.

(\*\*\*) Estas sociedades fueron adquiridas por la sociedad del grupo BAY en las fechas indicadas en el cuadro. Con fecha 27 de marzo de 2018 la sociedad del grupo BAY ha transmitido la participación que ostentaba en estas entidades a la Sociedad a partir de una distribución extraordinaria de reservas distribuibles, tal y como se detalla en Nota 6.

- h) *Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la mencionada Ley:*

Los indicados en los puntos f y g.

- i) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que procedan dichas reservas:*

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 existe una reserva legal dotada por importe de 3.795 miles de euros que fueron generadas en el ejercicio 2016.

## 11.2 Otra información requerida por la legislación vigente

A las fusiones descritas en la Nota 1, le resultó de aplicación el régimen fiscal especial establecido en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, en cumplimiento del artículo 86 de la mencionada ley se detalla a continuación la siguiente información:

- a) Período impositivo en el que la entidad transmitente adquirió los bienes transmitidos: Los bienes transmitidos por Hispania Real fueron adquiridos durante los ejercicios 2014 y 2015 tal y como indican las Cuentas Anuales de la mencionada sociedad. Los bienes transmitidos por Hispania Fides fueron adquiridos en los ejercicios indicados en la nota 11.1.f. anterior.



- b) Último balance cerrado por la entidad transmitente: El último balance cerrado de las entidades fusionadas se recoge en la memoria de cuentas anuales del ejercicio 2016 y 2017.
- c) Relación de bienes adquiridos que se han incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación: Ninguno.

Asimismo, se destaca que dichos activos y pasivos no disfrutaron en la entidad transmitente de ningún beneficio fiscal, por el que deban cumplirse los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 84 de la anteriormente mencionada Ley.

## 12. INGRESOS Y GASTOS

### 12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de las cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos por importe de 32.409 miles de euros (33.615 miles de euros en 2017) y los ingresos por dividendos aprobados en 2018 de empresas del Grupo por 69.812 miles de euros (18.961 miles de euros en 2017) así como ingresos por intereses de los saldos mantenidos con empresas del Grupo por importe de 2.790 miles de euros (1.033 miles de euros en 2017) (Nota 12.9).

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad por actividades se relaciona a continuación:

Actividades	Miles de euros	
	2018	2017
Arrendamientos de Edificios de Oficinas	22.908	21.765
Arrendamiento de Viviendas	3.005	5.158
Arrendamiento de Hoteles	6.496	6.692
Ingresos financieros grupo	72.602	19.994
<b>Total</b>	<b>105.011</b>	<b>53.609</b>

El total de los ingresos de la sociedad son realizados en España.

La distribución de los ingresos por arrendamientos se centra, básicamente, en Madrid, Barcelona, Málaga y Tenerife, se detalla a continuación:

Mercados Geográficos	Miles de euros	
	2018	2017
Barcelona	7.136	7.313
Madrid	20.783	21.692
Málaga	4.454	4.578
Islas Baleares	36	32
<b>Total</b>	<b>32.409</b>	<b>33.615</b>

### 12.2 Otros ingresos

Los importes registrados bajo el epígrafe “otros ingresos” se corresponden principalmente con ingresos devengados en 2018 por prestación de servicios a terceros, por importe de 736 miles de euros (1.328 miles de euros principalmente en 2017), así como los ingresos derivados de la



repercusión de gastos a otras sociedades del Grupo por importe de 186.888 miles de euros (4.494 miles de euros en 2017) (Nota 12.9).

### 12.3 Servicios Exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	2	2
Reparaciones y conservación	2.379	2.339
Servicio de profesionales independientes	156.115	116.574
Primas de seguro	613	271
Servicios bancarios y similares	90	53
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	198	217
Suministros	1.223	1.294
Otros servicios	1.660	838
Retribución consejeros (Nota 14)	356	440
<b>Total Servicios exteriores</b>	<b>162.636</b>	<b>122.028</b>

A 31 de diciembre de 2018, dentro del subepígrafe “servicios de profesionales independientes” se encuentra registrada por un lado, la comisión de gestión fija de Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A. por importe de 12.581 miles de euros que se devengó hasta el día 9 de agosto de 2018, fecha en la que la antigua Gestora notificó a la Sociedad la terminación del Contrato de Gestión (descrito en Nota 1 anterior). Por otro lado, se encuentran registrados 8.309 miles de euros en concepto de honorarios por la continuación de la prestación de servicios acorde a lo estipulado en el Acuerdo de Terminación. Y por último, también se encuentran registrados bajo mencionado subepígrafe un importe total de 117.758 miles de euros que incluyen, por un lado, 95.833 miles de euros correspondientes a la parte de los Honorarios de Incentivo devengados hasta la fecha de terminación (“Termination Performance Fee”) y 21.926 miles de euros como pago compensatorio por la resolución anticipada del Contrato de Gestión (“Termination Base Fee”) según se ha estipulado en el Acuerdo de Terminación descrito en Nota 1 anterior. A 31 de diciembre de 2018 quedaron pendientes de pagar a Azora un total 23.746 miles de euros en concepto de estos honorarios.

A 31 de diciembre de 2017 dentro del subepígrafe “servicios de profesionales independientes” se encontraba registrado por importe de 18.897 miles de euros la parte fija de la comisión de la antigua gestora Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A., así como la parte variable de la comisión de gestión por importe de 95.000 miles de euros, la cual se registró como provisión a largo plazo tal y como se describe en Nota 13 siguiente. Asimismo se encontraban registrados servicios prestados por Azzam Gestión Inmobiliaria, S.L. por importe de 349 miles de euros.

Cabe destacar que el importe registrado bajo el subepígrafe “Otros servicios” se presenta neto de los ingresos devengados por la repercusión de gastos a los inquilinos de mencionados inmuebles, por importe de 4.628 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (4.369 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

### 12.4 Tributos

Este epígrafe recoge, fundamentalmente, los gastos por el Impuesto de Bienes Inmuebles que ha devengado en el ejercicio cada uno de los inmuebles que son propiedad de la Sociedad, por importe de 3.349 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (3.403 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Este importe se presenta neto de los ingresos devengados por la repercusión de los tributos a los inquilinos de mencionados inmuebles, por importe de 820 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (947 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

## 12.5 Otros gastos de gestión corriente

Tras la adquisición del 23,9% de las acciones de la sociedad de Grupo Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. al grupo Barceló en el ejercicio 2017, ambas partes acordaron la terminación del contrato entre accionistas de la citada sociedad, y la liquidación del incentivo especial de las entidades Barceló incluido en dicho contrato por importe de 27.500 miles de euros. El pago de dicho importe fue abonado con fecha 28 de febrero de 2018 (ver Nota 10.2).

## 12.6 Amortización

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Inmovilizado intangible	24	20
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	8.002	8.214
	<b>8.026</b>	<b>8.234</b>

## 12.7 Ingresos financieros

Los ingresos financieros del ejercicio correspondientes a los intereses devengados por los saldos en cuentas corrientes de la Sociedad han ascendido a 1 miles de euros (57 miles de euros en 2017) y por imposiciones a plazo fijo por importe total de 52 miles de euros (114 miles de euros en 2017).

## 12.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros a 31 de diciembre es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Intereses por deudas con terceros	114	189
Intereses de deudas con entidades bancarias (Nota 10.1)	11.197	4.664
Intereses de deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.9)	244	11
Gasto de formalización de préstamos y créditos (Nota 10.1)	2.244	725
Intereses de derivados de cobertura (Nota 10.1)	2.483	2.482
Ineficiencia de las coberturas (Nota 10.2)	14	828
Derivados especulativos	7.112	-
Otros gastos financieros	754	-
<b>Total</b>	<b>24.162</b>	<b>8.899</b>

## 12.9 Saldos y transacciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2018 y 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Eco Resort San Blas, S.L.U.	Empresa del grupo
Hespérides Bay, S.L.U.	Empresa del grupo
Hospitia, S.L.U.	Empresa del grupo
Hispania Hotel Management, S.L.U.	Empresa del grupo
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.U.	Empresa del grupo
Leading Hospitality, S.L.U.	Empresa del grupo
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	Empresa del grupo
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	Empresa del grupo
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	Empresa del grupo
Real Estate San Miguel, S.A.U.	Empresa del grupo
Europroyectos Pitiusos, S.L.U.	Empresa del grupo
Later Deroser, S.L.U.	Empresa del grupo
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.	Empresa del grupo
Mangareva Development, S.L.U.	Empresa del grupo
Sahara Propco, S.L.U.	Empresa del grupo
Milenial Business 21, S.L.U.	Empresa del grupo
Topaz Eurogroup, S.L.	Empresa del grupo
Ambar Management Company, S.L.U.	Empresa del grupo
Mar Hispana Apartamentos, S.L.U.	Empresa del grupo
Tenerife Assets Company, S.L.U.	Empresa del grupo
Percival Boats, S.A.U.	Empresa del grupo
Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	Empresa del grupo
Tamu Investments 2018, S.L.U.	Empresa del grupo
Sofila Investments 2018, S.L.U.	Empresa del grupo
Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U.	Parte Vinculada hasta el 24 de septiembre de 2018
Azora Altus, S.L.	Parte Vinculada hasta el 24 de septiembre de 2018
Azzam Gestión Inmobiliaria, S.L.	Parte Vinculada hasta el 24 de septiembre de 2018
Alzette Investment S.a.r.l	Accionista mayoritario desde el 20 de julio de 2018
Hi Partners Holdco Value Added, S.A.U.	Parte vinculada desde el 8 de noviembre de 2018
Rivoli Offices Management, S.L.U.	Parte vinculada desde el 8 de noviembre de 2018
Fidere Residencial, S.L.U.	Parte vinculada desde el 8 de noviembre de 2018

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y partes vinculadas al 31 de diciembre, es el siguiente:

Ejercicio 2018	Miles de Euros		
	Empresas del Grupo	Partes Vinculadas	Total
Cientes (Nota 7.2)	204.153	-	204.153
Créditos a empresas del Grupo a corto y largo plazo (Nota 7.2)	148.525	-	148.525
Deudas con empresas del Grupo a corto y largo plazo (Nota 10.2)	(31.442)	-	(31.442)
Acreedores	-	(276)	(276)

Ejercicio 2017	Miles de Euros		
	Empresas del Grupo	Partes Vinculadas	Total
Cientes (Nota 7.2)	1.194	-	1.194
Créditos a empresas del Grupo a corto y largo plazo (Nota 7.2)	89.062	-	89.062
Otros activos financieros	-	2.618	2.618
Deudas con empresas del Grupo a corto y largo plazo (Nota 10.2)	(48.550)	-	(48.550)
Proveedores	-	(5.292)	(5.292)
Provisiones a largo plazo (Nota 14)	-	(95.000)	(95.000)

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2018	Empresas del Grupo	Miles de Euros		Total
		Partes vinculadas a 31.12.18	Partes vinculadas hasta 24.09.18	
Ingresos por arrendamiento (Nota 5.1)	33	-	-	33
Ingresos por dividendos (Nota 6)	69.812	-	-	69.812
Ingresos por intereses (Nota 7.2)	2.790	-	-	2.790
Otros ingresos (Nota 12.2)	186.888	-	-	186.888
Gastos por intereses (Nota 12.8)	(244)	-	-	(244)
Servicios exteriores (Nota 12.3)	218	(276)	(130.339)	(130.397)

Ejercicio 2017	Miles de Euros		
	Empresas del Grupo	Partes vinculadas	Total
Ingresos por arrendamiento (Nota 5.1)	235	-	235
Ingresos por dividendos (Nota 6)	18.961	-	18.961
Ingresos por intereses (Nota 7.2)	1.033	-	1.033
Otros ingresos (Nota 12.2)	4.369	-	4.369
Gastos por intereses (Nota 12.8)	(11)	-	(11)
Servicios exteriores (Nota 12.3)	-	(114.246)	(114.246)
Adquisición de Inversiones Inmobiliarias	-	(3.100)	(3.100)

### 13. PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO

El detalle de las provisiones a largo y corto plazo es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
<b>Provisión a largo plazo</b>		
Provisión remuneración variable de la Gestora (Nota 12.3)	-	95.000
<b>Total</b>	-	<b>95.000</b>

Durante los pasados ejercicios así como hasta la fecha en la que se produjo el éxito de la OPA descrita en la Nota 1 anterior, la anterior Dirección de la Sociedad tenía como objetivo que la rentabilidad obtenida desde la salida a Bolsa de Hispania hasta el término del periodo de desinversión superara el 10% de tasa interna de retorno según se fijaba en el Contrato de Gestión

descrito en Nota 1. Cumplir con dicho 10% de tasa interna de retorno supondría que la Sociedad tendría que hacer frente al pago de los Honorarios de Incentivo. De acuerdo con mencionado contrato, los Honorarios de Incentivo solo se devengaban contra distribuciones de efectivo percibidas por los accionistas. Por lo tanto, en ningún caso la Gestora recibiría ningún pago por este concepto en base a cálculos contables.

Los Administradores de la Sociedad que formularon las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 consideraban que a la fecha de formulación, aun cuando existían factores e incertidumbres futuros que no estaban bajo su control y cuyas variaciones cuantitativas y temporales podrían afectar significativamente al importe de los Honorarios de Incentivo, era probable que se produjera en el futuro una salida de recursos para la Sociedad, por lo que se registró una provisión por importe de 95.000 miles de euros. Dicha provisión se calculó sobre la base de las siguientes asunciones: (i) distribuciones de fondos ya realizadas hasta la fecha de las cuentas anuales del ejercicio 2017, (ii) EPRA NNAV a 31 de diciembre de 2017, (iii) dividendos y otras distribuciones que se esperaban distribuir durante el ejercicio 2018, (iv) dividendos futuros (estimados como los dividendos esperados del año 2018 incrementados con la inflación).

Tal y como se describe en la Nota 1 anterior, la Sociedad firmó el contrato de terminación del Contrato de Gestión con fecha 24 de septiembre de 2018, dándose de baja por tanto todo el importe provisionado hasta dicha fecha y registrando en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018 los Honorarios de Incentivo adicionales devengados hasta la fecha del Acuerdo de Terminación tal y como se describe en Nota 12.3 anterior y que han sido pagados a Azora íntegramente a 31 de diciembre de 2018.

#### 14. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LOS MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN

##### Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2018 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 356 miles de euros (440 miles de euros en 2017). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
<b>Remuneraciones percibidas por los consejeros</b>		
Retribución Consejeros <sup>1)</sup>	250	310
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	41	50
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	40	50
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	25	30
<b>Total</b>	<b>356</b>	<b>440</b>

<sup>1)</sup> Se incluye la retribución del Secretario no consejero de la Sociedad

Todos los miembros del Consejo de Administración han cambiado durante el presente ejercicio 2018, excepto uno de ellos, manteniéndose el número de miembros del Consejo en siete (7) miembros, al igual que a 31 de diciembre de 2017.



A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2018, no habido remuneración que corresponda a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora (tampoco hubo en el ejercicio 2017).

Durante el ejercicio 2018 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 42 miles de euros (35 miles de euros en el ejercicio 2017).

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los consejeros deben comunicar al consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el consejero no podrá realizarla sin la aprobación del consejo.

Durante el ejercicio 2018, se produjo 1 ocasión en la que dos de los consejeros se abstuvieron de intervenir y votar en la deliberación de asuntos en las sesiones del Consejo de Administración o de sus comisiones. El desglose del (1) caso del ejercicio 2018 es el siguiente: (i) se debió a asuntos relacionados con la potencial operación de venta de los activos de oficinas.

Durante el ejercicio 2017, se produjeron 2 ocasiones en las que dos de los consejeros se abstuvieron de intervenir y votar en la deliberación de asuntos en las sesiones del Consejo de Administración o de sus comisiones. El desglose de los (2) casos del ejercicio 2017 es el siguiente: (i) en una ocasión se debió asuntos relacionados con la revisión estratégica de Hispania, y en otra (ii) en relación con la operación de adquisición del complejo Guadalmina Beach Club.

## **15. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

La Sociedad gestiona el capital y su estructura financiera, así como el de las sociedades participadas, con el fin de asegurar que cada una de ellas sea capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a su accionista.

La Sociedad adicionalmente de la actividad de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 6). Las cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas Sociedades Dependientes. La Sociedad elabora Estados Financieros Consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con los Estados Financieros Consolidados preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el total

de reservas consolidadas junto con la prima de emisión, los valores propios, los otros instrumentos de patrimonio y los ajustes por cambios de valor de los instrumentos financieros derivados y de los activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2018 asciende a un importe de 1.669.867 miles de euros (1.662.142 miles de euros en 2017), el resultado consolidado atribuible a la Sociedad Dominante asciende a 96.557 miles de euros (222.829 miles de euros en 2017), y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios (ingresos por arrendamientos y prestaciones de servicios) ascienden a 3.060.359 y 160.275 miles de euros (2.666.742 y 156.575 miles de euros en 2017), respectivamente.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad y sus sociedades dependientes vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y con la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos de rentas.
- **Riesgo de liquidez:** Dado que a 31 de diciembre de 2018 el balance de situación presenta un fondo de maniobra negativo, tal y como se describe en la Nota 2 f), la Sociedad se encuentra en proceso de refinanciación de la deuda bancaria del Grupo con un pool de entidades bancarias que se espera finalizar a principios del 2019. Asimismo, tal y como se describe en la Nota 18, la Sociedad ha procedido a la venta y transmisión definitiva de los edificios de oficinas que a 31 de diciembre de 2018 se registraron bajo el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 16) por un precio total de 226 millones de euros.
- **Riesgo de mercado:** Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de los mismos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

## 16. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

### Ejercicio 2018

#### Edificios de oficinas Pechuán, Mizar, Torre 30, Azcárraga 5 y Azcárraga 3

Con fecha 16 de octubre de 2018 los Administradores de la Sociedad aprobaron el inicio de actuaciones de venta de los edificios de oficinas Pechuán, Mizar, Torre 30, Azcárraga 5 y Azcárraga 3, firmando la Sociedad un acuerdo de compra-venta, sujeto al cumplimiento de cláusulas suspensivas con fecha 24 de diciembre de 2018, en el cual se estipulaba la venta de estos inmuebles a un tercero por un precio total de 163.500 miles de euros. En esa misma fecha los inmuebles cumplieron con las condiciones necesarias para encontrarse disponible para su venta, y por ello los Administradores de la Sociedad han decidido clasificar mencionados activos junto con los pasivos vinculados a los mismos como grupo enajenable mantenido para la venta al cierre del ejercicio.

	31 de diciembre de 2018
<b>(Miles de euros)</b>	
Inversión inmobiliaria (Nota 5)	84.891
Otros activos financieros	1.582
<b>Activos no corrientes mantenidos para la Venta</b>	<b>86.473</b>
Deudas con entidades de crédito	(51.794)
Derivados de cobertura	(1.278)
Otros pasivos financieros	(4.192)
<b>Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta</b>	<b>(57.264)</b>
<b>Activos netos directamente asociados al grupo enajenable</b>	<b>29.209</b>

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene hipotecados estos activos como garantía de préstamos por importe nominal de 52.333 miles de euros. Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado.

Tal y como se describe en la Nota de Hechos posteriores, la Sociedad ha vendido de forma definitiva estos inmuebles con fecha 31 de enero de 2019, cancelándose en dicha fecha todos los pasivos aquí descritos con entidades bancarias así como el préstamo descrito en la Nota 10.2 anterior por importe de 2.500 miles de euros que mantenía la Sociedad pendiente de pagar a Grupo Ilunion. Ver Nota 18.

#### Edificio de Oficinas Cristalia

Con fecha 26 de diciembre de 2018 la Sociedad ha firmado un acuerdo de compra-venta del edificio de oficinas Cristalia sujeto al cumplimiento de cláusulas suspensivas, por un precio total de 39.250 miles de euros. En esa misma fecha el inmueble cumplió con las condiciones necesarias para encontrarse disponible para su venta, y por ello los Administradores de la Sociedad decidieron clasificar mencionado activo junto con los pasivos vinculados al mismo como grupo enajenable mantenido para la venta al cierre del ejercicio.

	<b>31 de diciembre de 2018</b>
<b>(Miles de euros)</b>	
Inversión inmobiliaria (Nota 5)	30.859
Otros activos financieros	917
<b>Activos no corrientes mantenidos para la Venta</b>	<b>31.776</b>
Deudas con entidades de crédito	(14.148)
Derivados de cobertura	(402)
Otros pasivos financieros	(267)
<b>Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta</b>	<b>(14.817)</b>
<b>Activos netos directamente asociados al grupo enajenable</b>	<b>16.959</b>

La Sociedad mantiene hipotecado este activo como garantía de un préstamo por importe nominal de 14.255 miles de euros. El préstamo devenga un tipo de interés de mercado.

Tal y como se describe en la Nota de Hechos posteriores, la Sociedad ha vendido de forma definitiva estos inmuebles con fecha 29 de enero de 2019, cancelándose en dicha fecha las posiciones acreedores con las entidades bancarias según se han descrito en esta nota. Ver Nota 18.

### **Edificio de oficinas América**

Con fecha 26 de diciembre de 2018 la Sociedad ha firmado un acuerdo de compra-venta del edificio de oficinas América sujeto al cumplimiento de cláusulas suspensivas, por un precio total de 23.500 miles de euros. En esa misma fecha el inmueble cumplió con las condiciones necesarias para encontrarse disponible para su venta, y por ello los Administradores de la Sociedad decidieron clasificar mencionado activo junto con los pasivos vinculados al mismo como grupo enajenable mantenido para la venta al cierre del ejercicio.

	<b>31 de diciembre de 2018</b>
<b>(Miles de euros)</b>	
Inversión inmobiliaria (Nota 5)	21.225
Otros activos financieros	168
<b>Activos no corrientes mantenidos para la Venta</b>	<b>21.393</b>
Otros pasivos financieros	(370)
<b>Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta</b>	<b>(370)</b>
<b>Activos netos directamente asociados al grupo enajenable</b>	<b>21.023</b>

## Ejercicio 2017

### Edificio de oficinas Aurelio

Con fecha 23 de junio de 2017 la Sociedad anunció públicamente que se había alcanzado un acuerdo para la venta de su edificio de oficinas Aurelio Menéndez por un precio total alcanzado de 37.500 miles de euros. A 31 de diciembre de 2017 el inmueble cumplió con las condiciones necesarias para encontrarse disponible para su venta, y por ello los Administradores de la Sociedad decidieron clasificar mencionado activo junto con los pasivos vinculados al mismo como grupo enajenable mantenido para la venta al cierre del ejercicio.

	31 de diciembre de 2017
<b>(Miles de euros)</b>	
Inversión inmobiliaria (Nota 5)	22.943
<b>Activos no corrientes mantenidos para la Venta</b>	<b>22.943</b>
Deudas con entidades de crédito	(10.851)
Derivados de cobertura	(180)
Anticipo de clientes	(7.600)
<b>Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta</b>	<b>(18.631)</b>
<b>Activos netos directamente asociados al grupo enajenable</b>	<b>4.312</b>

La Sociedad mantenía hipotecado mencionado inmueble como garantía de un préstamo por importe nominal de 10.961 miles de euros. El préstamo devengaba intereses de mercado. La Sociedad había recibido un anticipo de 7.600 miles de euros en mencionada operación de compra-venta. Con fecha 17 de mayo de 2018 la Sociedad llevó a cabo la venta y transmisión del inmueble a un tercero, por un precio final de 37.303 miles de euros, no quedando importe pendiente alguno por cobrar al 31 de diciembre de 2018.

Esta operación ha dado como resultado un beneficio por importe de 12.564 miles de euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018.



## 17. OTRA INFORMACIÓN

### 17.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados a 31 de diciembre por los servicios prestados por el auditor de cuentas, así como por otros servicios de asesoramiento, prestados por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas, han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2018	2017
<b>Servicios de auditoría y Relacionados</b>	<b>249</b>	<b>188</b>
Servicios de auditoría	223	188
Otros servicios de verificación	26	-
<b>Servicios de asesoramiento</b>	<b>374</b>	<b>40</b>
Otros Servicios	374	40
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>228</b>

### 17.2 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2018	2017
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	39	59
Ratio de operaciones pagadas	99%	68%
Ratio de operaciones pendientes de pago	1%	32%
<b>(Miles de euros)</b>		
Total pagos realizados	247.093	70.615
Total pagos pendientes	1.648	33.230

## 18. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 20 de diciembre de 2018 el Consejo de Administración aprobó la transmisión de los activos inmobiliarios de naturaleza hotelera o restauración de los que la Sociedad es titular en favor de la sociedad participada al 100%, Sahara Propco, S.L.U. con efectos desde el 1 de enero de 2019.

Tal y como se indica en la Nota 3.1, el día 29 de enero de 2019 se ha pagado el dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por 49.000 miles de euros. El dividendo fue aprobado el 31 de diciembre de 2018 por el Consejo de Administración.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el día 29 de enero de 2019 se ha aprobado proceder a la venta de los edificios Murano, Burgos y Málaga por un precio mínimo de 38.100 miles de euros, autorizando la negociación y formalización de cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para llevar a cabo la venta a uno o varios compradores.



En la misma reunión el Consejo de Administración aprueba la aportación de los activos residenciales y oficinas de las que Hispania es titular a favor de las sociedades Sofila Investments 2018, S.L.U. y Tamu Investments 2018, S.L.U. respectivamente, ambas participadas 100% por la Sociedad.

Adicionalmente, en la misma reunión, el Consejo de Administración ha aprobado la convocatoria de una Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración la segunda semana del mes de marzo de 2019, en la que se tratarán acuerdos entre los que destacan:

- a) Cambio de la fecha de cierre del ejercicio social (que pasará a ser el 31 de marzo de cada año) y consiguiente modificación del artículo 50 de los estatutos sociales.
- b) Aprobación de la exclusión a negociación de las acciones representativas de la totalidad del capital social de la Sociedad de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a partir del 1 de abril de 2019.

Con fecha 8 de febrero de 2019 la Sociedad publica un Hecho Relevante confirmando que la fecha de celebración del Junta General Extraordinaria de Accionistas será el próximo 12 de marzo de 2019.

Con fecha 31 de enero de 2019 se ha llevado a cabo la venta y transmisión definitiva de los edificios de oficinas Pechuán, Mizar, Torre 30, Azcárraga 5 y Azcárraga 3 a un tercero por un precio total de 163.500 miles de euros. En esa misma fecha, también se ha llevado a cabo la venta y transmisión definitiva de los edificios Cristalia y América por un precio total 39.250 miles de euros y 23.500 miles de euros respectivamente.

## HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

### **Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

#### **1. Entorno macroeconómico y análisis por sector de actividad**

La Comisión Europea (CE) ha disminuido la tasa de crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) de España para el ejercicio 2019 al 2,1%, tras registrar en 2018 un crecimiento interanual del 2,5%.

Ha revisado a la baja sus previsiones respecto a España. Esta desaceleración es debida principalmente a la reducción del consumo privado, el cual crecerá más lentamente que los ingresos.

A pesar de lo anterior, la fortaleza mostrada por el consumo privado, a pesar de que normalizará su aceleración a medida que se modere la creación de empleo, se prevé que siga siendo el principal motor del crecimiento del PIB español.

Mientras tanto, la Comisión Europea espera que otros factores que respaldaron el crecimiento del consumo familiar en los últimos años, pierdan algo de peso. Tales como la mejora en las condiciones financieras o las exportaciones que, pese a su crecimiento sostenido, se espera que continúen creciendo más rápido que las exportaciones.

El informe de la Comisión alerta de los riesgos que acechan a la economía española, que derivan de la debilidad del entorno global y de un aumento de la incertidumbre, tanto en España como en el mundo.

España crecerá muy por encima de la media de la zona euro, que se quedará este año en un 1,3%. Punto a favor que destaca Bruselas, que todos los países crecen; punto en contra que tiene que reconocer, es que se rebaja el crecimiento de la zona euro en seis décimas respecto a sus anteriores previsiones de otoño.

En este contexto, España continuará siendo uno de los principales motores de crecimiento en la UE. Un punto preocupante es el bajo crecimiento de las grandes economías, como Alemania (1,1%) y Francia (1,3%) y peor aún Italia, el país que menos crecerá de toda la eurozona y la Unión Europea, sólo dos décimas este año. Así, el Ejecutivo de la UE redujo la estimación de crecimiento durante 2019 en Alemania (del 1,8 % en la previsión de noviembre al 1,1 % en la de febrero), Italia (del 1,2 % al 0,2 %) y Holanda (del 2,4 % al 1,7 %).

Finalmente, desde la Comisión Europea creen que la inflación media en España se situará en torno al 1,2% en 2019.

#### ***Mercado Hotelero***

Durante el ejercicio 2018 el PIB Turístico ha registrado un crecimiento del 2%. Este sector representa más del 11,8% del PIB español con 142 mil millones de euros según el informe global de Exceltur 2018. Consecuentemente el sector turismo se sitúa como el principal impulsor del crecimiento económico y la generación de empleo en España.

El buen año turístico 2018 se traduce en una mejora en los resultados de las empresas turísticas españolas del 4,3% respecto al ejercicio 2017, según Exceltur. Por otro lado, los turistas que llegaron a España durante el ejercicio 2018 han aumentado en un 1,1% frente al año 2017, alcanzando un total de casi 83 millones de turistas.

Por otro lado, según un informe de Irea la inversión hotelera ha alcanzado los 4.810 millones de euros superando con creces la inversión acometida en el 2017 de 3.900 millones de euros. Asimismo, la cuota de mercado de España, en cuanto a inversión en activos hoteleros en Europa, se situó en un 22% frente al 18% logrado en 2017, lo que ha supuesto un incremento significativo de la representatividad de España en el entorno Europeo.

Adicionalmente cabe destacar el crecimiento del gasto total del turista extranjero durante el 2018 que ha registrado un aumento del 3,3% superando los 89.850 millones de euros. En términos de gasto medio por persona se alcanzó 1.085€ lo que representa un incremento del 2,26%.

Durante el año 2018 se ha registrado un importante incremento de turistas provenientes de América, incrementando la diversidad de la procedencia del turismo en España. Cabe destacar que a pesar del referéndum de Reino Unido, los turistas británicos han registrado un únicamente un descenso del 1,6% frente al año 2017, si bien se ha producido un incremento del 2,8% en el gasto total comparado con el ejercicio anterior. Por otro lado, el resto de los mercados, salvo el alemán, siguen registrando aumentos estabilizados. Notable es el incremento de los turistas procedentes de Estados Unidos, los cuales han experimentado un crecimiento del 11,8% respecto a las cifras del 2017.

La fuerte recuperación de los mercados competidores del Mediterráneo Oriental, acentuada en el caso de Turquía por la depreciación de la Lira durante el verano, ha sido el principal factor explicativo de la caída de la demanda extranjera hacia España en los mercados tradicionales durante 2018, especialmente de Alemania (-4,7% de turistas y -8,8% en pernoctaciones), Reino Unido (-2,0% de turistas y -3,4% en pernoctaciones), Italia (-3,4% en pernoctaciones) y Francia (-1,4% en pernoctaciones).

### ***Mercado de Oficinas***

Según el informe de JLL, la economía ha seguido impulsando la contratación de oficinas, alcanzando una cifra de casi 850.000 m<sup>2</sup> para el total del año 2018 entre Madrid y Barcelona. Esta cifra es la más alta de los últimos 10 años, exceptuando el 2017 en Madrid y 2015 en Barcelona, donde la contratación por parte de la Administración Pública tuvo gran protagonismo. En concreto, en Madrid se han firmado casi 490.000 m<sup>2</sup> mientras que en Barcelona se han contratado 357.000 m<sup>2</sup>.

De acuerdo a los datos del informe de Savills Aguirre Newman, dicho crecimiento se refleja especialmente en Madrid y Barcelona donde el volumen de contratación durante 2018 ha superado los 630.000m<sup>2</sup> en Madrid, con un crecimiento interanual del 28% y los 340.000m<sup>2</sup> en Barcelona, con un crecimiento interanual del 4%.

La tasa de disponibilidad de oficinas en Madrid y Barcelona ha continuado decreciendo, situándose a cierre de año en 9,8% en Madrid y en 5,44% en Barcelona según los datos de Savills Aguirre Newman.

Durante 2018, las rentas de alquiler de ambas ciudades han continuado creciendo. Según Savills Aguirre Newman, en Madrid siguen su senda alcista comenzada en 2013 alcanzando una renta media a cierre de 2018 de 31,13€/m2/mes en el Prime de la capital, lo que representa un crecimiento interanual del 9,00%. En Barcelona, el crecimiento en el prime CBD ha sido de un 10,5% interanual, con rentas medias en el distrito central de negocios de 22,8€/m2/mes.

Según el informe de JLL de 2018, desde el punto de vista de la inversión, durante el 2018 se ha alcanzado una inversión total de 2.523 millones de euros entre Madrid (75%) y Barcelona (25%), un 14% más que el año anterior. Por su parte, las rentabilidades prime en el sector de oficinas, tanto en Madrid como en Barcelona se comprimieron en el tercer trimestre del año hasta el 3,5% y el 3,75% actual, tras permanecer estables durante el 2017, debido a la presión inversora.

### ***Mercado Residencial***

En el ejercicio 2018 en España se realizaron un total aproximado de 600.000 viviendas, lo que supuso un incremento superior al 22% respecto al ejercicio 2017.

Según los últimos datos reportados por Idealista del ejercicio 2018, el precio de compraventa de la vivienda en Barcelona ha sido de 4.384€/m2 alcanzando una tasa de crecimiento interanual del 1,4%, mientras que Madrid ha registrado un incremento interanual del 17,0% alcanzando un precio medio en 3.844€/m2.

En cuanto a la evolución de los precios de alquiler, el precio medio en España se sitúa en 10,6€/m2/mes, habiendo registrado un crecimiento anual del 9,3%. En Madrid el incremento anual ha sido del 4,3% registrando una renta media de alquiler de 16,2€/m2. Por otro lado en Barcelona, a pesar de haber registrado una caída en los precios del 1%, mantiene su posición líder de la ciudad española con los alquileres más caros alcanzando una renta media de 17,3€/m2/mes.

## **2. Estructura organizativa y funcionamiento de la Sociedad**

El Grupo ha estado gestionado por Azora Gestión SGIIC, S.A. en base al contrato firmado en 2014 con dicha sociedad hasta el 9 de agosto de 2018.

Tras la liquidación de la oferta pública de adquisición formulada por Alzette Investment, S.à.r.l. (“Alzette”) sobre la Sociedad dominante, con fecha 9 de agosto de 2018 Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. (“Azora”) y Azora Capital, S.L. han comunicado a la Sociedad dominante, con copia a Alzette, su decisión de resolver el contrato de gestión suscrito en 2014.

Desde fecha 8 de noviembre de 2018 el Grupo está gestionado por HI Partners Holdco Value Added, S.A.U. para la cartera hotelera, Rivoli Portfolio Management, S.A. para la cartera de oficinas y Fidere Residencial, S.L.U. para la cartera residencial.

Véase apartado C del Informe de Gobierno Corporativo en lo relativo a la Estructura de la Administración de la Sociedad y su Grupo.

### 3. Evolución de la actividad de la Sociedad

#### Principales operaciones societarias

- Con fecha 20 de febrero de 2018 la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de BAY en manos de los accionistas minoritarios a través de GVC Gaesco Beka, S.V., S.A., alcanzando así el 100% de la propiedad de BAY.
- Con fecha 28 de febrero de 2018 la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades Mar Hispana Apartamentos, S.L.U. (en adelante Mar Hispana), Ambar Management Company, S.L.U. (en adelante Ambar), Tenerife Assets Company, S.L.U. (en adelante Tenerife) y Percival Boats, S.A.U. (en adelante Percival). Estas sociedades son propietarias de varios hoteles situados en Islas Baleares y Canarias que se explotan en régimen de arrendamiento.
- Con fecha 27 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha decidido acordar y ejecutar el reparto en especie de reservas distribuibles de BAY mediante la distribución a la misma de la totalidad de las acciones y participaciones de las que BAY era titular en sus sociedades filiales. En consecuencia, la Sociedad ha adquirido la totalidad de las acciones y participaciones representativas del capital social de las sociedades Armadores de Puerto Rico, S.A.U., Bay Hotels Canarias, S.L.U., Eco Resort San Blas, S.L.U., Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U, Later Deroser, S.L.U. y Poblados de Vacaciones, S.A.U. El día 25 de abril de 2018, se ha comunicado mediante hecho relevante que el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., acordó la exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de la totalidad de las acciones de BAY con efectos a partir del día 26 de abril de 2018.
- Con fecha 26 de septiembre de 2018 la Sociedad adquirió las sociedades Tamu Investment 2018, S.L.U. y Sofila Investment 2018, S.L.U., ambas de reciente constitución y sin actividad alguna.

Los principales aspectos a destacar en las Cuentas Anuales al cierre del ejercicio 2018 son el resultado positivo por importe de 108.662 miles de euros, consecuencia del resultado obtenido en la gestión de los activos inmobiliarios de la Sociedad, que provienen tanto de rentas de alquiler de edificios, así como de los dividendos recibidos de las participaciones en las empresas del Grupo Hispania por importe de 69.812 miles de euros. Asimismo, deben considerarse los honorarios de incentivo devengados hasta la fecha de terminación del contrato de gestión con Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A., así como el pago compensatorio por la resolución anticipada del Contrato de Gestión, lo que ha supuesto un impacto negativo de 117.758 miles de euros para la Sociedad.

Los gastos de explotación corresponden a los gastos de gestión y funcionamiento de los activos inmobiliarios, así como a los propios del funcionamiento de la Sociedad, incluida la comisión de gestión y la comisión de incentivo a favor de Azora Gestión SGIIC, S.A. así como los gastos asociados a los procesos de inversión que no han sido incorporados como mayor valor de dichos activos.

El resultado financiero asciende unas pérdidas netas por importe de 33.692 miles de euros, que provienen principalmente de los gastos por financiación externa de la Sociedad.

#### **4. Evolución previsible del mercado y de la Sociedad**

##### ***Mercado Hotelero***

Según el informe de Exceltur de 2018, se estima que el ejercicio 2019 se mantenga la tendencia de ralentización de su ritmo de crecimiento en un escenario de desaceleración de la economía internacional y española, condicionado por la prolongación de recuperación de cuota de mercado de los distintos competidores de la cuenta del Mediterráneo Oriental. Se espera un incremento en la demanda turística internacional en España de los mercados de larga distancia (Norteamérica, Latinoamérica y Asia) y de elevada conectividad aérea.

Se estima para 2019 un nuevo crecimiento del PIB Turístico del 1,7%, por segundo año consecutivo por debajo del previsto para la economía española con 2,2%.

Además, se prevé un positivo escenario económico para los hogares y empresas españolas lo que beneficiará el consumo turístico de los españoles en sus desplazamientos. La mayoría de los empresarios turísticos españoles esperan volver a mejorar sus resultados y ventas durante el año 2019, con creación de empleo y recuperación de precios, aunque a ritmos más moderados que los del año 2018.

##### ***Mercado de Oficinas***

De acuerdo al informe de Savills Aguirre Newman, durante el 2019 se incorporarán al mercado casi 95.400m<sup>2</sup> en Madrid en superficie de nueva construcción mientras que se espera adicionalmente la rehabilitación de más de 140.000m<sup>2</sup>. De esta nueva superficie (tanto nueva como rehabilitada) el 67% están actualmente disponibles. Las buenas previsiones continuarán en 2020 y 2021 con una estimación de nuevo stock de más de 257.000m<sup>2</sup> y una rehabilitación de 133.000m<sup>2</sup>.

Por el lado de Barcelona, la nueva oferta alcanzará casi 170.000m<sup>2</sup> durante los próximos dos años (2019 y 2020), registrando ya un compromiso de ocupación sobre el 59% de la nueva superficie disponible en 2019.

##### ***Mercado Residencial***

Según el informe de BBVA sobre la situación inmobiliaria, se espera que la compra-venta de viviendas crezca entre el 4% y el 6% durante el 2019, superando las 6.250.000 transacciones.

La actividad constructora seguirá respondiendo a la positiva evolución de la demanda. En 2019 se espera que la firma de visados siga creciendo a buen ritmo llegando a conseguir unos 80.000 nuevos visados de vivienda de obra nueva.

En cuanto a los precios de compra-venta para el ejercicio 2019, se estima unos crecimientos moderados cercanos en intervalos entre el 4% y el 6% dada la aún reducida oferta de vivienda nueva terminada si bien en Madrid y Barcelona los precios de las viviendas serán cercanos al 19% y 10% respectivamente.

## ***Evolución de la Sociedad***

La adecuada implementación del plan de inversiones para el reposicionamiento y mejora de los activos ha sido una de las principales áreas de la Sociedad en ejercicios anteriores. A raíz de los acuerdos tomados por el Consejo de Administración de la Sociedad, en los que se acuerdan la aportación de hoteles, residencias y oficinas a sociedades dependientes, la intención es que la actividad principal de la Sociedad sea la de maximizar la eficiencia de la operativa del Grupo en su conjunto.

### **5. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores**

A fecha de cierre la Sociedad tenía un importe pendiente de pago a más de 60 días de 0 miles de euros.

### **6. Sistemas de control y gestión de riesgos**

Véase apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2018 y Nota 15 de cuentas anuales individuales de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

### **7. Actividades de Investigación y desarrollo**

A consecuencia de las actividades de la Sociedad y de su estructura, no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

### **8. Acciones Propias**

Véase Nota 9 de las cuentas anuales individuales de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

### **9. Hechos posteriores**

Véase Nota 18 de las cuentas anuales individuales de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

### **10. Informe anual de Gobierno Corporativo**

A los efectos del artículo 540 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual del Gobierno Corporativo del ejercicio 2018 forma parte del presente Informe de Gestión y se incluye en el mismo como sección separada.



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

---

**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

---

Fecha fin del ejercicio de referencia: [ 31/12/2018 ]

CIF: [ A86919271 ]

Denominación Social:

[ **HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.** ]

Domicilio social:

[ SERRANO, 30 MADRID ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
23/12/2016	109.169.542,00	109.169.542	109.169.542

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

Sí

No

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

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	97,91	0,00	0,00	0,00	97,91

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	STEPHEN ALLEN SCHWARZMAN	97,91	0,00	97,91

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

#### Movimientos más significativos

Cambio accionarial producido, en fecha 23/07/2018 tras el resultado positivo y liquidación de la oferta pública de adquisición formulada por Alzette Investment S.à r.l. sobre la totalidad de las acciones de Hispania (adquisición de 80.811.235 acciones, representativas del 74,02% del capital social de la entidad).



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
Sin datos							

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,00
--	------

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros
Sin datos					

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

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

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON CLAUDIO BOADA PALLERES	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	ANTICIPA REAL ESTATE S.L.	Presidente del Consejo de Anticipa Real Estate, S.L.
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY MASTER HOLDCO, S.L.U.	Presidente del Consejo de Administración de Spain Hospitality Master Holdco SL
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY BIDCO, S.L.U.	Presidente del Consejo de Administración de Spain Hospitality Bidco SL
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY BIDCO, S.L.U.	Presidente del Consejo de Administración Halley Bidco SL
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY II BIDCO, S.L.U.	Presidente del Consejo de Administración de Halley II Bidco SL
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HI PARTNERS HOLDCO VALUE ADDED, S.A.U.	Miembro del Consejo de Administración de HI Partners HoldCo Value Added S.A.
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY MASTER HOLDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Spain Hospitality Master Holdco SL
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Spain Hospitality Bidco SL



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Halley Bidco SL
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY II BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Halley II Bidco SL
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HI PARTNERS HOLDCO VALUE ADDED, S.A.U.	Presidente y Consejero Delegado/ CEO de HI Partners HoldCo Value Added S.A.
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL ATOCHA 49, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL HÉROE DE SOSTOA 17, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	IFA CONTINENTAL HOTEL, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	IFA HOTEL DUNAMAR, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL AVENIDA RHODE 28, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL SA TORRE MALLORCA, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	IFA BEACH HOTEL, S.A.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	TROPICAL PARTNERS, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL PASEO MARÍTIMO, 80, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	ACTEON SIGLO XXI, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	CREATIV HOTEL CATARINA, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL JARDÍN TROPICAL, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	AC DOS MÁLAGA, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL MÁLAGA PALACIO, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	NOTARIO ALEMANY 26 PROPERTIES, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	NOTARIO ALEMANY 26, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTELES CAMINO REAL, S.A.U	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	IFA INTERCLUB ATLANTIC HOTEL, S.A.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY MASTER HOLDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Spain



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
			Hospitality Master Holdco SL
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Spain Hospitality Bidco SL
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Halley Bidco SL
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY II BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Halley II Bidco SL
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HI PARTNERS HOLDCO VALUE ADDED, S.A.U.	Miembro del Consejo de Administración/CFO de HI Partners HoldCo Value Added S.A.

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí  
 No

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

Sí  
 No

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

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí  
 No



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Nombre o denominación social
STEPHEN ALLEN SCHWARZMAN

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
		0,00

(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

El día 6 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas acordó autorizar expresamente al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, con arreglo a los límites y requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, en las siguientes condiciones:

- Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de las sociedades de su Grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante operaciones de compraventa, permuta o cualquier otra permitida por la ley.
- El valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento.
- El precio mínimo de adquisición de las acciones será su valor nominal y el precio máximo será el más alto de (i) el cambio medio ponderado de las acciones de la Sociedad en la sesión inmediatamente anterior a aquella en que vaya a realizarse la operación, según dicho cambio aparece reflejado en el Boletín Oficial de Cotización de la Bolsa de Madrid, o (ii) el 105% del precio de las acciones de la Sociedad en el mercado continuo en el momento de su adquisición.
- El plazo máximo de vigencia de la autorización será de cinco (5) años desde la adopción de este acuerdo.

Por otro lado, se acordó autorizar expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar en la Comisión Ejecutiva o en cualquiera de los Consejeros del Consejo de Administración, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 249 bis 1) de la Ley de Sociedades de Capital las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean delegables.

Conforme a los términos acordados por la Junta General, la autorización concedida se extiende a la eventual adquisición de acciones de la Sociedad por cualquiera de sus filiales. Asimismo, se prevé expresamente que las acciones propias adquiridas al amparo de esta autorización puedan destinarse tanto a su enajenación como a su amortización



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	2,09

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí  
 No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí  
 No

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

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí  
 No

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

### B. JUNTA GENERAL

---

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

Sí  
 No



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

[ ] Sí  
[✓] No

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

Para que la Junta General pueda acordar válidamente cualquier modificación de los Estatutos Sociales, incluidas el aumento y la reducción del capital, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital social suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento del capital social suscrito con derecho de voto. Si el capital presente o representado superase el cincuenta por ciento, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital, presente o representado, en la Junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento del capital social suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

Cuando la modificación de los Estatutos Sociales implique nuevas obligaciones para los accionistas, el acuerdo deberá adoptarse con el consentimiento de los afectados.

Se votarán de forma separada en la Junta General cada Artículo o grupos de Artículos de los Estatutos Sociales que tengan autonomía propia.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores o, de resultar procedente, los accionistas autores de la propuesta, deberán redactar el texto íntegro de la modificación estatutaria que proponen y un informe escrito justificativo de la misma. Asimismo, conforme a lo previsto en el Artículo 287 de la Ley de Sociedades de Capital, en el anuncio de convocatoria de la Junta General, deberán expresarse con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y hacer constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos. Adicionalmente, por aplicación de lo dispuesto en el Artículo 518 de la Ley de Sociedades de Capital, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en su página web el texto completo de la referida modificación propuesta así como el correspondiente informe justificativo.

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia Voto electrónico	Otros	
05/05/2016	0,29	71,98	1,86	0,00	74,13
De los que Capital flotante	0,29	71,98	1,86	0,00	74,13
06/04/2017	0,09	69,70	3,13	0,00	72,92
De los que Capital flotante	0,09	69,70	3,13	0,00	72,92
04/04/2018	0,16	79,75	0,01	0,00	79,92
De los que Capital flotante	0,16	79,75	0,01	0,00	79,92
17/09/2018	95,96	0,22	0,00	0,00	96,18
De los que Capital flotante	0,00	0,22	0,00	0,00	0,22
08/11/2018	97,29	0,12	0,00	0,00	97,41
De los que Capital flotante	0,00	0,12	0,00	0,00	0,12



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

- Sí  
 No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

- Sí  
 No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	1.000
Número de acciones necesarias para votar a distancia	

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

- Sí  
 No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

Gobierno corporativo: <http://www.hispania.es/gobierno-corporativo/>  
Información sobre Juntas Generales: <http://www.hispania.es/junta-general-de-accionistas/>



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

#### C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	7

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON RAFAEL MIRANDA ROBredo		Independiente	PRESIDENTE	18/02/2014	04/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA		Dominical	CONSEJERO	08/11/2018	08/11/2018	COOPTACION
DON CLAUDIO BOADA PALLERES		Dominical	CONSEJERO	26/07/2018	17/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS		Independiente	CONSEJERO	26/07/2018	17/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FARHAD MAJWI-KARIM		Dominical	CONSEJERO	26/07/2018	17/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU		Dominical	CONSEJERO	08/11/2018	08/11/2018	COOPTACION



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON ABHISHEK AGARWAL		Dominical	CONSEJERO	26/07/2018	17/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	7
----------------------------	---

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	Independiente	04/04/2018	26/07/2018	Comisiones Ejecutiva y Comisión de Auditoría	SI
DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA	Independiente	04/04/2018	26/07/2018	Comisión de nombramientos y retribuciones y Comisión de Auditoría	SI
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	Independiente	04/04/2018	26/07/2018	Comisión de Auditoría	SI
DON BENJAMIN D. BARNETT	Dominical	06/04/2017	05/04/2018	No aplica	SI
DOÑA M <sup>a</sup> CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAIKOECHEA	Otro Externo	04/04/2018	24/09/2018	Comisión de nombramientos y retribuciones	SI
DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO	Otro Externo	04/04/2018	24/09/2018	Comisión Ejecutiva	SI

15/64

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
Sin datos		

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON CLAUDIO BOADA PALLERES	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	Don Claudio Boada es ingeniero industrial por la Universidad Politécnica de Madrid y MBA por la University of Southern California. Cuenta con una amplia experiencia en el mundo financiero, siendo actualmente presidente de Anticipa Real Estate, de Aegón España y del Consejo Asesor de SAP España. Es también senior advisor de Blackstone y Natixis para España y Portugal. Además, es Presidente de Honor del Círculo de Empresarios, miembro del Consejo Asesor del Instituto Franklin, miembro del patronato de la fundación Creaté y de la fundación Plan Internacional España. Con más de 40 años de experiencia profesional, trabajó para Banco de Bilbao, Dillon Real Overseas Corporation y fue Director General de Banco de Progreso. Durante casi 15 años fue Managing Director responsable del negocio de Lehman Brothers en España y Portugal donde también fue Presidente hasta 2004. Además de ostentar otros cargos de Presidencia en otras empresas, perteneció al consejo rector de la Asociación para el Progreso de la dirección APD
DON FARHAD MAJWI-KARIM	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	Farhad Karim tiene una licenciatura por la Universidad McGill, un Master en asuntos internacionales y un doctorado por la Universidad de Columbia. Farhad Karim es Director Ejecutivo Senior, Asesor General Global y Director de Operaciones del sector inmobiliario de Blackstone para Europa, con sede en Londres. Antes de unirse a Blackstone, Farhad Karim fue socio de Simpson Thacher & Bartlett LLP.
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	Abhishek Agarwal tiene una licenciatura en tecnología de la información por el instituto indio Indian Institute of Information Technology (IIT), Allahabad, donde fue reconocido en la Deans Merit List. Completó su MBA en el instituto indio Indian Institute of Management (IIM) de Bangalore, donde se graduó con medalla de oro. Abhishek es Director Ejecutivo de Real Estate en Blackstone, con sede en Londres, y actualmente es responsable de las inversiones hoteleras de Blackstone en toda Europa. Desde que se unió a Blackstone, Abhishek ha estado involucrado en inversiones inmobiliarias en diversos



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		sectores distribuidos en Europa, incluyendo varias adquisiciones, financiaciones y otras iniciativas inmobiliarias. Antes de unirse a Blackstone en 2008, trabajó como desarrollador de software en Microsoft.
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	Alejandro Hernández-Puértolas es Founder & CEO en HI Partners, empresa participada por The Blackstone Group . HI Partners es de los principales propietarios de hoteles con más de 5.000 habitaciones. Anteriormente trabajó en Reig Capital Group (2007-2011) donde ocupó la posición de CEO (€2.600 millones en gestión). En la etapa 2003-2007 fue Managing Director en MedGroup (Soros & Perry Capital Spanish Real Estate Investment Platform), con operaciones por valor de €400 millones en gestión de hoteles. Inició su experiencia profesional en la industria hotelera en Iberostar Group, como Deputy General Manager. Adicionalmente fue miembro del comité de inversión de Miura Private Equity. Previamente también había sido Consejero de SFL, Société Fonci�re Lyonnaise, y de Loris Azzaro. Alejandro HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS es licenciado en Dirección y Administración de Empresas por la Universidad Internacional de Catalunya (UIC), cuenta con un Máster en Business Administration de Jacksonville University y el Stanford Executive Program (SEP) en Stanford GSB
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	Montse Rius es actualmente Managing Director de Finanzas y Desarrollo Corporativo en HI Partners. Con más de 15 años de experiencia en el sector, inició su carrera profesional en el Departamento de Corporate Finance de Ernst & Young, incorporándose posteriormente al departamento de Corporate Finance de Grupo Financiero Riva y Garcia. Durante ese periodo ejecutó operaciones de M&A, ampliaciones de capital, refinanciaciones de deuda, constitución de joint ventures y salidas a bolsa; con especial énfasis en el sector inmobiliario y private equity. Además, es Presidente del Urban Land Institute en Barcelona. Montse Rius es licenciada en Comercio Internacional por la Escuela Superior de Comercio Internacional de la Pompeu Fabra. Ha realizado curso sobre "Business Analysis & Valuation" y "Global Macroeconomic Challenges" en la London School of Economics y el Postgrado de Corporate Finance en ESADE Business School. En el año 2009 realizó en Harvard Business School el curso "Corporate Restructuring, Mergers & Acquisitions". Adicionalmente, impart� clases de Finanzas Corporativas durante 6 años en ESADE Business School.

Número total de consejeros dominicales	5
% sobre el total del consejo	71,43

15/64



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Rafael Miranda Robredo es ingeniero industrial por la Universidad de Comillas (1973) y tiene además un máster en gestión por el Instituto de Organización Industrial (E.O.I.). Cuenta con una amplia experiencia empresarial e institucional en España, Europa y Latinoamérica, siendo actualmente presidente de Acerinox S.A., así como de la Asociación para el Progreso de la Dirección (APD), del Consejo Español del INSEAD de Fointanebleu y presidente de Honor de Eurelectric (Asociación de empresas eléctricas europeas). Es también miembro de varios Consejos de Administración y de diversos Consejos Asesores de empresas nacionales e internacionales, como Saica S.A., Brookfield Asset Management (Canadá), A.T. Kearney o Banco de Sabadell Urquijo. Cuenta con más de 40 años de experiencia profesional, de los que 23 estuvo vinculado a Endesa, donde desempeñó la posición de primer ejecutivo como Director General y Consejero Delegado desde 1987 al 2009. Ha ocupado cargos directivos en Tudor S.A. (11 años) y Campofrío (3 años), habiendo desempeñado a lo largo de su vida profesional un gran número de cargos como Presidente y Consejero de empresas e instituciones en España, Europa y Latinoamérica.
DOÑA MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS	María Segimón de Manzanos es licenciada en derecho y diplomada en dirección y administración de empresas por la Universidad Pontificia de Comillas- ICADE (Madrid), además de haber realizado un programa de Alta Dirección (PADE) en el IESE. María Segimón de Manzanos es diputada de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid desde enero de 2018, y ha sido recientemente nombrada miembro de la delegación permanente del Consejo General de la Abogacía Española ante la CCBE (el Consejo de Consejos de abogados de Europa) para participar en la comisión de derecho societario y en la de Responsabilidad Social Corporativa, con especial dedicación a promover la igualdad de género. Hasta principios de julio de 2018 ha sido consejera independiente de Axiare Patrimonio Socimi SA y presidía su Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Hasta febrero de 2018 fue miembro del Consejo asesor de CBRE en España, miembro del Consejo y secretaria general del consejo de administración de CBRE Global Investors, miembro de su comité de dirección y General Counsel de esta gestora para España y Portugal. Ha sido jefa de la asesoría jurídica corporativa de Ferrovial y miembro del consejo de administración de la sociedad polaca cotizada Budimex y del consejo de administración de Habitat Inmobiliaria. Asimismo, ha sido socia del área de corporate de Clifford Chance y DLA Piper en España, especializada en mercados de capitales.

Número total de consejeros independientes	2
% sobre el total del consejo	28,57



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS			
Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:			
Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1				20,00	0,00	0,00	0,00
Independientes	1				50,00	0,00	0,00	0,00



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Otras Externas		1	1	1	0,00	50,00	50,00	50,00
Total	2	1	1	1	28,57	14,29	16,67	16,67

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- Sí  
 No  
 Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

### Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

Tanto la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, como el Consejo de Administración son conscientes de la importancia de fomentar la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres y de la conveniencia de incorporar al Consejo de Administración a mujeres que reúnan los requisitos de capacidad, idoneidad y dedicación efectiva al cargo de Consejero.

En este sentido, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones vela por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeras. Asimismo, el Reglamento del Consejo de Administración, atribuye a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones la función de establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y de elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

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

### Explicación de las medidas

En relación con la selección de Consejeros, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene atribuida la competencia de evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo de Administración, definiendo las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cumplir cada vacante y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.

A su vez, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendada la función de velar por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de Consejeros.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

En este sentido, con ocasión del nombramiento de los nuevos Consejeros, el Consejo de Administración, junto, con la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los Consejeros independientes, examinó la idoneidad de los Consejeros de la Sociedad teniendo en cuenta la adecuación de sus perfiles profesionales a las particularidades del negocio que desarrolla la Sociedad, su experiencia y conocimientos en gestión, liderazgo y estrategia empresarial; todo ello, al albur de los objetivos actuales y futuros de la Sociedad y de su Grupo.

Como se ve, el procedimiento de selección de Consejeros de la Sociedad no adolece de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeros si no que se basa únicamente en la competencia e idoneidad del candidato teniendo en cuenta las necesidades del Consejo de Administración.

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

### Explicación de los motivos

No es aplicable, por no ser ni escaso ni nulo el número de Consejeras

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones emitió en febrero de 2018 un informe que contiene un resumen de sus actividades durante el ejercicio 2017 correspondiente y una valoración del ejercicio de sus funciones, que incluye una descripción de los procesos de selección de Consejeros que se han tramitado en el correspondiente año y por consiguiente una evaluación de la aplicación de la política de selección de los mismos.

La política de selección de Consejeros de la Sociedad, que es acorde con las mejores prácticas de gobierno corporativo en materia de nombramientos, explicita el compromiso de evitar sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeras, que, en la actualidad, representan un 28,57% de los miembros del Consejo de Administración. En este sentido, la política recoge el compromiso de que en el año 2020, el número de Consejeras represente, al menos, un 30% del total de los miembros del Consejo de Administración.

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

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

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

Sí  
 No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
Sin datos	



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Sahara Propco, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Milenial Business 21, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Topaz Eurogroup, S.L.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Guadalmina Golf, S.A.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Later Deroser, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Real Estate San Miguel, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Europroyectos Pitiusos, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Eco Resort San Blas, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
		Partners HoldCo Value Added S.A.)	
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Poblados de Vacaciones, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Bay Hotels & Leisure Socimi, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Bay Hotels Canarias, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Mar Hispana Apartamentos, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Percival Boats, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Tenerife Assets Company, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Ambar Management Company, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Acerinox, S.A.	PRESIDENTE
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Brookfield Asset Management Inc	CONSEJERO
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Nicolás Correa, S.A.	CONSEJERO



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

[  ] Sí  
[  ] No

### Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 29.4 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros no podrán formar parte, además del Consejo de la Sociedad, de más de ocho (8) Consejos de administración de sociedades mercantiles.

A los efectos del cómputo del número de Consejos a que se refiere el párrafo anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) no se computarán aquellos Consejos de los que se forme parte como Consejero dominical propuesto por la Sociedad o por cualquier Sociedad del grupo de ésta;

b) se computará como un solo Consejo todos los Consejos de sociedades que formen una misma unidad de decisión, ya pertenezcan o no al mismo grupo de Sociedades, y ya sea como consecuencia de participaciones accionariales o de acuerdos contractuales de gestión;

c) se computará como un solo Consejo todos los Consejos de sociedades que formen parte de un mismo grupo, así como aquellos de los que se forme parte en calidad de Consejero dominical de alguna Sociedad del grupo, aunque la participación en el capital de la Sociedad o su grado de control no permita considerarla como integrante del grupo;

d) no se computarán aquellos Consejos de sociedades patrimoniales o que constituyan vehículos o complementos para el ejercicio profesional del propio Consejero, de su cónyuge o persona con análoga relación de afectividad, o de sus familiares más allegados; y

e) no se considerarán para su cómputo aquellos Consejos de sociedades que, aunque tengan carácter mercantil, su finalidad sea complementaria o accesoria de otra actividad que para el Consejero suponga una actividad de ocio, asistencia o ayuda a terceros o cualquier otra que no suponga para el Consejero una propia y verdadera dedicación a un negocio mercantil.

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	317
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
Sin datos	

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

[  ] Sí  
[  ] No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Nombramiento y reelección: De acuerdo con el Artículo 35 de los Estatutos Sociales, el Consejo estará compuesto por un mínimo de 5 miembros y un máximo de 15, compitiendo a la Junta determinar su número. A este respecto, según el Artículo 6.2 del Reglamento del Consejo, el Consejo propondrá a la Junta el número que, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano. El nombramiento y reelección de los Consejeros corresponde a la Junta, a propuesta del Consejo o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. No obstante, en virtud del Artículo 34.3(e) de los Estatutos y del Artículo 4.3(e) del Reglamento del Consejo, el Consejo es competente para el nombramiento de Consejeros por cooptación y para la elevación de propuestas a la Junta relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros (previa propuesta de la Comisión de Nombramientos



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

y Retribuciones en el caso de Consejeros independientes o previo informe de tal comisión en el caso del resto de Consejeros) así como para la toma de conocimiento de la dimisión de Consejeros. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

**Selección:** El proceso de selección de candidatos a Consejero se iniciará con un análisis sobre las necesidades al efecto de la Sociedad y del Grupo, que será preparado por el Consejo con el asesoramiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Según el Artículo 46.3(b) de los Estatutos y el Artículo 38.4(b) del Reglamento del Consejo, corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones elevar al Consejo las propuestas de nombramiento, reelección o separación de Consejeros independientes para que éste proceda a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta, así como informar sobre las propuestas de los nombramientos, reelecciones o separaciones de los restantes Consejeros. Asimismo, tal como se indica en el Artículo 15.5 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia. Por su parte, de acuerdo con lo indicado en el Artículo 36.1 de los Estatutos, el Consejo, en el ejercicio de sus facultades de propuesta de nombramientos y reelecciones a la Junta, de cooptación para la cobertura de vacantes y de nombramiento de miembros de las comisiones del Consejo, queda obligado a mantener una composición tal que los Consejeros externos representen una mayoría sobre los Consejeros ejecutivos; y ello sin perjuicio del derecho de representación proporcional legalmente reconocido a los accionistas y de las competencias de la Junta.

**Duración:** Conforme al Artículo 37 de los Estatutos, los administradores ejercerán su cargo, salvo en caso de cese, dimisión, fallecimiento o incapacidad, durante el plazo de 2 años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración salvo por lo que respecta a los Consejeros independientes, que únicamente podrán ser reelegidos por 5 mandatos adicionales a su mandato inicial. El nombramiento de los Consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la siguiente Junta o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

**Evaluación:** Según el Artículo 34.3(i) de los Estatutos y el Artículo 4.3(i) del Reglamento del Consejo, corresponde al Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, evaluar anualmente la actuación del propio Consejo, su Presidente y sus Comisiones. Según el Artículo 46.3(a) de los Estatutos y el Artículo 38.4(a) del Reglamento del Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones queda encargada de evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo así como el tiempo y dedicación preciso para que puedan desempeñar correctamente su contenido. En concreto, los candidatos a Consejero deberán reunir las siguientes condiciones: a) Deberán cumplir los requisitos legales para el desempeño de las funciones de administración de sociedades y estar en condiciones para prestar la dedicación necesaria para el ejercicio de sus funciones; b) Deberán ser personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia profesional, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función, procurando la diversidad de conocimientos y género; c) Para ser Consejero no se requerirá la cualidad de accionista de la Sociedad; d) Deberán ser profesionales íntegros, cuya conducta y trayectoria profesional resulte ajustada a los principios recogidos en el Código de Conducta y a los valores del Grupo.

**Cese:** Según se establece en el Artículo 17 del Reglamento del Consejo, los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente y cuando renuncien. El Consejo no propondrá el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Además, podrá proponerse el cese de Consejeros independientes a resultas de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

### Descripción modificaciones

Conforme a lo previsto en el Artículo 4.3. (i) del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración ha llevado a cabo una evaluación de su actividad durante el ejercicio 2018, a resultas de la cual no se ha considerado preciso llevar a cabo cambios relevantes en la organización interna o procedimientos del Consejo de Administración.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

### Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

El proceso de evaluación del Consejo de Administración, su Presidente y sus Comisiones Delegadas correspondiente al ejercicio 2018, se ha realizado bajo la supervisión y coordinación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la asistencia de la Secretaría del Consejo de Administración. Tras el análisis realizado, considerando las circunstancias actuales y la perspectiva de la compañía, se concluye sobre la eficiencia y el adecuado funcionamiento y composición del Consejo de Administración y sus Comisiones Delegadas en el desempeño de su actividad.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

en el ejercicio 2018, así como de su Presidente. No se prevén recomendaciones significativas que puedan suponer cambios relevantes en el funcionamiento del Consejo de Administración.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

De conformidad con el Artículo 4.3. (o) del Reglamento del Consejo de Administración, "Cada tres años, el Consejo de Administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones."

Durante el ejercicio 2018 no se ha contado con el consultor externo para dicha evaluación por haberlo hecho ya en ejercicios anteriores.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 17.3 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que en su caso estuviere asociado su nombramiento como Consejero;
- b) cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- c) cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras;
- d) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, en el caso de los Consejeros externos dominicales, cuando el Accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo deberán hacer, en el número que corresponda, cuando dicho Accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de Consejeros externos dominicales;
- e) cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado Consejero; y
- f) cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí  
 No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

Sí  
 No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí  
 No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí  
 No



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### Requisitos adicionales y/o número máximo de ejercicios de mandato

12

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 41.2 de los Estatutos y en el Artículo 14.1 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros podrán conferir su representación a favor de otro Consejero. No obstante lo anterior, los Consejeros no ejecutivos únicamente podrán delegar su representación en otro Consejero no ejecutivo. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, incluyendo las oportunas instrucciones, mediante carta dirigida al Presidente. La representación podrá conferirse por cualquier medio postal, electrónico o por fax siempre que quede asegurada la identidad del Consejero y el sentido de las instrucciones

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	25
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

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

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

Número de reuniones de Comisión de auditoría	13
Número de reuniones de Comisión de nombramientos y retribuciones	9
Número de reuniones de Comisión ejecutiva	3

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	22
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	90,78
Número de reuniones con la asistencia presencial, o	11



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	90,78

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

- Sí  
 No

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

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El Artículo 37.5, apartados l), o), p), q) y r), del Reglamento del Consejo de Administración establecen que la Comisión de Auditoría tendrá, sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo, las siguientes funciones básicas:

l) servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor;

o) establecer las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia frente a la entidad, la Gestora o entidades vinculadas a éstas directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o Sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de auditoría de cuentas;

p) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;

q) supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su publicación, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.

En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior;

r) remitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o Sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la independencia y eficacia de la función de auditoría interna y sobre la adecuación e integridad de la misma, en su condición de instrumento de apoyo a la Comisión de Auditoría.

Por consiguiente, de conformidad con los apartados señalados, corresponde a la Comisión de Auditoría supervisar la información financiera de la Sociedad de manera previa a su aprobación y presentación a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su integridad, e informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación. Siguiendo los procesos establecidos, y en cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Auditoría procedió a la revisión de los siguientes informes:

Informe financiero anual correspondiente al ejercicio 2017, en su reunión de fecha 26 de febrero de 2018.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

- Declaración trimestral correspondiente al primer trimestre de 2018, en su reunión de fecha 11 de mayo de 2018.
- Informe financiero semestral correspondiente al primer trimestre de 2018, en su reunión de fecha 24 de septiembre de 2018.
- Declaración trimestral correspondiente al tercer trimestre de 2018, en su reunión de fecha 8 de noviembre de 2018.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

- Sí  
 No

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

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON ALVARO LOPEZ-JORRIN HERNANDEZ	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

En cuanto a la independencia del auditor externo de la Sociedad, de acuerdo con el Artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración, las relaciones del Consejo de Administración con los auditores externos de la Sociedad se encauzarán a través de la Comisión de Auditoría, que, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 37.3 del Reglamento del Consejo de Administración, estará formada mayoritariamente por Consejeros independientes.

La Comisión de Auditoría tiene entre sus funciones fundamentales, según recoge el Artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración, establecer las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

Asimismo, la Comisión de Auditoría tiene como función proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación, examinando, en caso de renuncia del auditor externo, las circunstancias que lo hubieran motivado.

En todo caso, la Comisión de Auditoría deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad, a la Gestora o a entidades vinculadas a éstas directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de auditoría de cuentas.

En cuanto a los mecanismos establecidos para garantizar la independencia de los analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, la Sociedad difunde información al mercado siguiendo los principios recogidos en el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores, especialmente en lo relativo a que la información debe ser veraz, clara, cuantificada y completa, evitando valoraciones subjetivas que induzcan o puedan inducir a confusión o engaño.

Para materializar estos principios en la relación con analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, y siempre dentro del más estricto cumplimiento de la regulación relativa a los Mercados de Valores, la Sociedad ha articulado diversos canales de comunicación, entre los que se incluyen (i) la atención personalizada a analistas, inversores y agencias de calificación; (ii) un correo electrónico en la página web corporativa ([www.hispania.es](http://www.hispania.es)) y teléfono de información al accionista (+34 91 310 63 70); (iii) presentaciones presenciales y retransmitidas; y (iv) envío de comunicados y noticias.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

- Sí  
 No



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

- Sí  
 No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

- Sí  
 No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	374	0	374
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	60,00	0,00	39,00

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

- Sí  
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	5	5

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	100,00	100,00

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

- Sí  
 No



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### Detalle del procedimiento

De conformidad con lo establecido en el Artículo 21.1(a) del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros quedan obligados a informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo de Administración y, en su caso, de los órganos delegados a los que pertenezcan.

Para ello, el Artículo 13.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la convocatoria de sus reuniones se curse con una antelación mínima de cinco (5) días, salvo que existan razones de urgencia y lo convoque el Presidente con cuarenta y ocho (48) horas de antelación. Junto con la convocatoria, que incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión, se remitirá o pondrá a disposición del Consejero la información que se juzgue necesaria.

Adicionalmente, el Artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración, a fin de cumplir satisfactoriamente con su obligación de información, establece que todo Consejero podrá solicitar información sobre cualquier aspecto de la Sociedad y examinar sus libros, registros, documentos y demás documentación. El derecho de información se extiende a las Sociedades participadas siempre que ello fuera posible.

La información que se facilita a los Consejeros con anterioridad a las reuniones se elabora específicamente para preparar estas sesiones y está orientada para este fin. Asimismo, en opinión de los miembros del Consejo de Administración, la información remitida o puesta a su disposición es completa y se facilita con antelación suficiente para la correcta preparación de las sesiones.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí  
 No

### Explique las reglas

Según lo expuesto en el Artículo 17.3 (b), (c), y (f) del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión cuando:

b) cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;

c) cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras; o

f) cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.

Con el objetivo de evitar las situaciones arriba expuestas, según se queda establecido en el Artículo 29.3 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán informar a la Sociedad de aquellas circunstancias que le afecten y puedan perjudicar al crédito o reputación de la Sociedad, en especial, de las causas penales en que aparezcan como imputados y de sus vicisitudes procesales de importancia. El Consejo de Administración podrá exigir al Consejero, después de examinar la situación que éste presente, su dimisión y esta decisión deberá ser acatada por el Consejero.

C.1.37 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí  
 No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

A 31 de diciembre de 2018 no existe ningún acuerdo significativo que haya celebrado la sociedad y que entre en vigor, sea modificados o concluya en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	0
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
0	No aplica

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas		
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		√

**C.2. Comisiones del consejo de administración**

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

Comisión de auditoría		
Nombre	Cargo	Categoría
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS	VOCAL	Independiente
DON FARHAD MAJWI-KARIM	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La Comisión de Auditoría está contemplada tanto en el Artículo 45 de los Estatutos Sociales como en el Artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración y su regulación es la que se describe a continuación.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### Organización

La Comisión de Auditoría estará formada por Consejeros externos en el número que determine el Consejo, entre un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5). Los miembros de la Comisión de Auditoría serán en su totalidad Consejeros no ejecutivos, en su mayoría independientes, serán nombrados por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y se designarán, con mención particular al Presidente, teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos. La Comisión designará de su seno un Presidente. El Presidente será un Consejero externo independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido, una o más veces, una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese. Asimismo designará un Secretario y podrá designar un Vicesecretario, pudiendo ambos no ser miembros de la misma. En caso de no efectuar tales designaciones, actuarán como tales los del Consejo.

### Funcionamiento

La Comisión de Auditoría será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de dos (2) miembros de la propia Comisión. En todo caso la Comisión de Auditoría se convocará y reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral, a fin de revisar la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, el Consejo haya de remitir a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo haya de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

### Responsabilidades

Las indicadas en el Artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	24/09/2018

Comisión de nombramientos y retribuciones		
Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS	PRESIDENTE	Independiente
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	VOCAL	Independiente
DON ABHISHEK AGARWAL	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está contemplada tanto en el Artículo 46 de los Estatutos Sociales como en el Artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración y su regulación es la siguiente:

### Organización

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por Consejeros no ejecutivos, en su mayoría independientes, en el número que determine el Consejo, con un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán nombrados por el Consejo teniendo presentes sus conocimientos, aptitudes y experiencia.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de su seno un Presidente. El Presidente será un Consejero independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegido una o más veces por periodos de igual duración máxima.

**Funcionamiento**

En cuanto a su funcionamiento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de dos (2) miembros de la propia Comisión.

Responsabilidades: las indicadas en el Artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración

Comision ejecutiva		
Nombre	Cargo	Categoría
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	PRESIDENTE	Independiente
DON ABHISHEK AGARWAL	VOCAL	Dominical
DOÑA MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La Comisión Ejecutiva está contemplada tanto en el Artículo 44 de los Estatutos Sociales como en el Artículo 36 del Reglamento del Consejo de Administración y su regulación es la que se describe a continuación.

**Organización**

La Comisión Ejecutiva, estará integrada por el número de Consejeros que decida el Consejo, con un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) Consejeros, siendo la mayoría Consejeros externos independientes.

La designación de miembros de la Comisión Ejecutiva y la delegación de facultades a su favor se efectuarán por el Consejo con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros. El Presidente del Consejo formará parte, en todo caso, de la Comisión Ejecutiva. Las reuniones de la Comisión Ejecutiva serán presididas por el Presidente del Consejo y, en defecto de aquel, por un Consejero miembro de la Comisión Ejecutiva. Actuará como secretario el del Consejo y, en su defecto el Consejero que la Comisión Ejecutiva designe de entre sus miembros asistentes.

El Consejero que sea nombrado miembro de la Comisión Ejecutiva lo será por el plazo restante de su mandato de Consejero, sin perjuicio de la facultad de revocación que corresponde al Consejo de Administración. En caso de reelección como Consejeros de un miembro de la Comisión Ejecutiva, sólo continuará desempeñando este último cargo si es expresamente reelegido al efecto por acuerdo del Consejo.

**Funcionamiento**

La Comisión Ejecutiva se reunirá con la frecuencia que sea necesaria, a juicio de su Presidente, para el ejercicio de sus competencias. Asimismo, se reunirá cuando lo soliciten, como mínimo, dos (2) de los Consejeros integrantes de la comisión. La Comisión Ejecutiva podrá adoptar acuerdos sobre cualquier asunto de la competencia del Consejo que, a juicio de la propia Comisión Ejecutiva, deba ser resuelto sin dilación, con las únicas excepciones de los que, de acuerdo con la ley o los Estatutos, sean indelegables.

Los acuerdos de la Comisión Ejecutiva se adoptarán por mayoría absoluta de sus miembros presentes o representados en la reunión. En caso de empate, el presidente de la Comisión Ejecutiva no tendrá voto dirimente.

El Presidente de la Comisión Ejecutiva informará al Consejo de los asuntos tratados y de los acuerdos adoptados en sus sesiones en la primera reunión del Consejo posterior a las de la comisión.

**Responsabilidades atribuidas**

La Comisión Ejecutiva tendrá todas las facultades del Consejo de Administración excepto aquellas que legal o estatutariamente sean indelegables. En particular, se requerirá la aprobación por mayoría de los miembros de la Comisión Ejecutiva para adoptar decisiones sobre:

inversiones minoritarias (pero que permitan adquirir a la Sociedad una influencia significativa) en el capital de Sociedades inmobiliarias, o en cualquier tipo de instrumento vinculado a activos inmobiliarios susceptibles de generar flujos de ingresos en forma de deuda híbrida, deuda mezzanine, deuda subordinada y/o deuda senior en sociedades inmobiliarias o con garantías sobre bienes inmuebles;

inversiones, desinversiones o financiaciones externas de activos donde el valor de dichas inversiones, desinversiones o financiaciones superasen 50 millones de euros y no superen 75 millones de euros:



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

la contratación de servicios con terceros (incluyendo servicios de gestión patrimonial) cuyo precio por contrato sobrepase 500.000 euros pero no supere 1.500.000 euros (o cuando sobrepase los 3.000.000 euros pero no supere los 5.000.000 euros en el caso de contratación de servicios con terceros en relación con inversiones de mejora, reposicionamiento, conservación o mantenimiento); y  
d) la constitución, modificación y cancelación de cualquier depósito o garantía no relacionadas con una financiación, cuando sobrepase los 2.000.000 euros pero no supere los 5.000.000 euros.

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

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comision de auditoría	1	33,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Comisión de nombramientos y retribuciones	1	33,33	1	33,33	1	33,33	1	33,33
Comision ejecutiva	1	33,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

La organización y funcionamiento de las comisiones del Consejo de Administración se regulan en los Artículos 43 a 46 de los Estatutos Sociales y en los Artículos 35 al 38 del Reglamento del Consejo de Administración. Ambos documentos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la Sociedad ([www.hispania.es](http://www.hispania.es)). El Reglamento del Consejo de Administración ha sido modificado en el ejercicio 2016 con el fin de atribuir parte de las competencias que anteriormente desempeñaba la Comisión de Auditoría a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Así, se acordó atribuir las facultades (u), (v), (w), (x), (y), (z) y (bb) del punto 6º del Artículo 37 (La Comisión de Auditoría) del Reglamento del Consejo de Administración a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones mediante su inclusión como apartados (s), (t), (u), (v), (w), (x) e (y) del apartado 5 del Artículo 38 (La Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

De conformidad con lo previsto en la normativa interna de la Sociedad, tanto el Consejo de Administración como la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han evaluado su funcionamiento

**D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO**

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

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración conocerá y, en su caso, aprobará las operaciones que la Sociedad realice, directa o indirectamente, con consejeros, accionistas significativos o representados en el Consejo de Administración, o con personas a ellos vinculadas, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría. En caso de que, por razones de urgencia, la autorización deba ser acordada por la Dirección del Grupo, deberá darse cuenta de ello en la próxima reunión del Consejo de Administración que se celebre. Los Consejeros a los que afecte el acuerdo no podrán delegar su voto y deberán ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo de Administración delibera y vota sobre el mismo.

Las operaciones anteriores se valorarán desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, y se informarán en la documentación pública periódica de la Sociedad que venga exigida, en los términos previstos en la Ley.

No obstante lo anterior, la autorización del Consejo de Administración no será precisa en los siguientes supuestos:

a) cuando se trate de operaciones ordinarias hechas en condiciones estándar y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad;

b) cuando se trate de operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres (3) condiciones siguientes:

a. que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

b. que se realicen a precios o tarifas establecidas con carácter general por quien actúe como administrador del bien o servicio del que se trate; y

c. que su cuantía no supere el uno por ciento (1%) de los ingresos anuales de la Sociedad.

No obstante lo dispuesto anteriormente, en coherencia con el Artículo 32.3 del Reglamento del Consejo de Administración, el Artículo 37.5 (t) del Reglamento del Consejo de Administración recoge entre las funciones de la Comisión de Auditoría la supervisión del cumplimiento de la normativa respecto de las Operaciones Vinculadas. En particular, velará por que se comunique al mercado la información sobre dichas operaciones, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004, e informar sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés y, en general, sobre las materias contempladas en el Artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración.

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

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

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

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

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

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

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.	Honorarios de incentivo devengados hasta la fecha de terminación del contrato de gestión	190.833
Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.	Pago compensatorio por la resolución anticipada del contrato de gestión	21.926
Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.	Comisión de gestión	12.580

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

De conformidad con la Política de Tratamiento de Conflictos de Interés y Operaciones Vinculadas, la Comisión de Auditoría tiene la obligación de supervisar el cumplimiento de la normativa respecto a los conflictos de interés y, en particular:

- Informará, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre las operaciones con partes vinculadas que se produzcan en el Grupo.
- En caso de conflicto de interés entre varias sociedades pertenecientes al Grupo, elaborará al Consejo de Administración la decisión final.
- Supervisará e informará al Consejo de Administración que el valor de mercado aplicado en la realización de las operaciones vinculadas, se ha establecido aplicando alguno de los métodos para la determinación del mismo recogido en la Ley de Impuesto sobre Sociedades.
- Velará por que se comunique al mercado la información sobre operaciones vinculadas, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004, e informará sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés.

Asimismo, la persona que se encuentre en cualquier situación de conflicto de interés deberá comunicarlo al Consejo de Administración, así como al Director de Cumplimiento Normativo, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.

Una vez que el Grupo ha conocido de la existencia de un conflicto de interés, bien por sí mismo, o bien por comunicación de la persona afectada, se ejecutarán las siguientes medidas:

- No se proporcionará información adicional sobre la operación o situación en cuestión a la persona afectada. En caso de que la decisión sobre la operación o situación que ha dado lugar a dicho conflicto dependa de la persona afectada, se modificará el proceso de decisión.
- En caso de que la operación o situación que ha dado lugar a un conflicto de interés deba decidirse por acuerdo del Consejo de Administración o de cualquiera de sus Comisiones, se indicará explícitamente la existencia del conflicto de interés, al convocar la sesión de que se trate, en el Orden del Día y se dejará constancia en Acta del conflicto de interés.
- El Consejero deberá ausentarse de la reunión durante la deliberación y votación de aquellos asuntos en los que se halle interesado personalmente, descontándose los votos de los Consejeros afectados por el conflicto a efectos del cómputo de la mayoría.

Asimismo, la Sociedad informará en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en la memoria de las situaciones de conflicto de interés en que se encuentren los Consejeros.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta, cualquier duda sobre la posible existencia de un conflicto de intereses deberá ser consultada al Director de Cumplimiento Normativo antes de llevar a efecto cualquier actuación que pudiera entenderse interferida por dicho conflicto de interés. El Director de Cumplimiento Normativo, en vista de la índole de la información, decidirá sobre si informar de la situación a la Secretaría del Consejo de Administración, que, en su caso, adoptará las medidas necesarias, y, si lo considera necesario y siempre que resultare procedente de conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración, solicitará el informe de la Comisión de Auditoría.

Por otra parte, las operaciones entre la Sociedad con sus Consejeros o con partes vinculadas, deberán respetar las reglas previstas en el apartado D.1 anterior

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

- Sí  
 No



## **E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS**

### **E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:**

En virtud de lo establecido en el Artículo 4.3. (I) del Reglamento del Consejo de Administración, Hispania tiene establecida una Política de Gestión de Riesgos aprobada por su Consejo, cuyos principales objetivos son los siguientes:

- Definir los principios para identificar, analizar, evaluar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa de Hispania, asegurando un marco general adecuado de gestión de las amenazas e incertidumbres inherentes a los procesos del negocio y al entorno en el que opera.
- Definir las directrices a seguir para mantener los riesgos dentro de los límites de tolerancia fijados y facilitar los elementos para decidir sobre el nivel de riesgo aceptable en Hispania.
- Establecer periódicamente los parámetros para dar cumplimiento a la estrategia definida por Hispania de acuerdo a los recursos disponibles que se focalizarán en (i) proteger la solidez financiera, reputación y la sostenibilidad de Hispania; (ii) defender los derechos de los accionistas y de cualquier otro grupo de interés significativo de Hispania; y (iii) facilitar el desarrollo de las operaciones en los términos de seguridad y calidad previstos.

En aplicación de esta Política, se formalizó desde el ejercicio 2014 el Sistema de Gestión de Riesgos (SGR), basado en el estándar metodológico COSO II, metodología de gestión de riesgos generalmente aceptada en el mercado y que ha sido adaptada a las necesidades de Hispania. Esta metodología permite identificar, crear, captar y sostener el valor de la gestión del riesgo en los distintos niveles del Grupo. Cada Área/Departamento identifica anualmente:

- Los procesos y subprocesos principales.
- Los riesgos y controles clave asociados a esos procesos y subprocesos.
- La valoración de los riesgos, que establecen el mapa de riesgos del Grupo.

En virtud de lo establecido en el Artículo 37.5. (d) del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría revisa periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad.

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

El Artículo 4.3. (I) del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, en particular, la aprobación de la Política de Gestión de Riesgos.

Dicha Política aprobada por el Consejo de Administración establece en su apartado segundo que el SGR es un proceso que afecta a todos los niveles de la Organización y es llevado a cabo por todas las Áreas/Departamentos de la Sociedad. Las principales funciones relativas al SGR de Hispania se resumen en que su existencia es responsabilidad del Consejo de Administración y su supervisión de la Comisión de Auditoría, a través de la Dirección de Auditoría. Para ello, anualmente, se realiza la evaluación del cumplimiento de los controles clave y se identifican las principales áreas de mejora.

### **E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:**

En el desarrollo de su actividad, Hispania está expuesta a una variedad de riesgos inherentes a las diferentes líneas de negocio que desarrolla. Los riesgos se categorizan según diferentes tipologías, de acuerdo con el modelo implantado:

1. Riesgos Estratégicos: relacionados con la estrategia de negocio y son gestionados de manera prioritaria. Se incluyen también los riesgos reputacionales, riesgos de inversión y riesgos de información.
2. Riesgos Operativos: relacionados con la gestión operativa y la cadena de valor de cada uno de los negocios donde opera el Grupo.
3. Riesgos de Cumplimiento: afectan al cumplimiento regulatorio interno y externo. Entre ellos, los relativos al cumplimiento de la Prevención de Riesgos Penales, fraude y sistemas de información.
4. Riesgos financieros: asociados a los mercados financieros, la generación y la gestión de la tesorería, así como los riesgos fiscales.

Los riesgos clave del ejercicio 2018 identificados en Hispania, relativos a la consecución de los objetivos de negocio y atendiendo a sus categorías de riesgo son:



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

- Riesgos estratégicos: reputacional e imagen corporativa, evolución negativa del mercado inmobiliario, inadecuado análisis de desarrollo corporativo, inadecuado análisis y/o ejecución de alternativas de desinversión e inadecuada planificación y/o aprobación de inversiones/ desinversiones.
- Riesgos operativos: dependencia de terceros e inadecuada gestión de licencias, seguros, decisiones comerciales y de potenciales compradores / inquilinos.
- Riesgos de cumplimiento: incumplimiento del contrato de gestión, normativa técnica y fuga de información clave.
- Riesgos financieros: de crédito y de liquidez.

### E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal:

Hispania cuenta con criterios uniformes de identificación, evaluación y priorización de riesgos, basados en el concepto de tolerancia al riesgo como herramienta clave.

Para la evaluación de los riesgos se analizan los mismos y se valora su probabilidad de ocurrencia una vez considerados los controles implantados para mitigar el riesgo y el posible impacto en la consecución de los objetivos estratégicos y operativos de Hispania.

Se considerarán riesgos clave aquellos cuyo impacto y probabilidad superan la tolerancia al riesgo aprobada por el Consejo de Administración.

Para cada uno de los riesgos identificados, Hispania asigna un responsable de alinear el riesgo aceptado y la tolerancia al mismo, así como de realizar la monitorización oportuna a través de los controles identificados. La tolerancia es actualizada periódicamente y, al menos, cada vez que se realizan modificaciones en la estrategia del Grupo.

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

En el ejercicio se han materializado riesgos consustanciales al modelo de negocio, la actividad del Grupo y al entorno de mercado, derivados de las circunstancias propias del desarrollo de negocio y la coyuntura económica, si bien ninguno ha tenido una incidencia significativa en la Organización.

### E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

En el proceso anual de supervisión y actualización de riesgos y controles, Hispania ha identificado las áreas de mejora dirigidas a reducir el impacto y la probabilidad de materialización de los riesgos identificados en el Sistema de Gestión de Riesgos, incluyendo los riesgos clave detallados en el punto E.3. y a mejorar el nivel de preparación ante la ocurrencia del riesgo.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

#### F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Artículo 4.3. (l.) del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, en particular, el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

El Artículo 37.5. (m) del Reglamento del Consejo de Administración indica que la Comisión de Auditoría ejercerá la función de revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.

La Política de Control Interno de la Información Financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero las funciones y responsabilidades del SCIIF, en concreto, la Dirección Financiera tiene la responsabilidad de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del SCIIF del Grupo.

El diseño, desarrollo e implantación del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) se realizó progresivamente durante los ejercicios anteriores, estando al cierre del ejercicio 2018 completamente desarrollado y en funcionamiento. Los procesos aplicables en el ejercicio 2018 son: (i) Cierre y Consolidación; (ii) Tesorería; (iii) Compras; (iv) Ventas; (v) Financiación; y (vi) Fiscal.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

La Política de Control Interno de la Información Financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero la estructura organizativa necesaria que permita el seguimiento mediante la delegación de dicha tarea en la Comisión de Auditoría. De esta forma, la Comisión de Auditoría asegura el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas a la Gestora en el Contrato de Gestión relativa al SCIIF de la Sociedad.

La Dirección Financiera, entre sus funciones, es la responsable de: (i) el diseño, implementación, evaluación y seguimiento global del SCIIF; (ii) reportar sobre el funcionamiento eficaz del SCIIF; (iii) que existan y se difundan correctamente dentro del Grupo las políticas y procedimientos de control interno necesarios para garantizar que el proceso de elaboración de la información financiera sea fiable; y (iv) planificar las fechas clave y las revisiones a realizar por cada área responsable

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:

La Sociedad dispone de un Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración de Hispania a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en virtud del Artículo 38.4.(s) del Reglamento del Consejo de Administración. El Código de Conducta está accesible a los Administradores, empleados de la Gestora y demás Grupos de Interés a través de la página web de la Sociedad ([www.hispania.es](http://www.hispania.es)). En dicho Código se incluyen los principios básicos de comportamiento (cumplimiento normativo, principio de



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

colaboración, igualdad de oportunidades – no discriminación, responsabilidad social y medioambiental, integridad y ética profesional, conflicto de intereses, control interno y prevención de la corrupción, protección de activos, uso y seguridad de la información y protección de datos personales). En el Código de Conducta existe una mención específica a la elaboración de información financiera: "Hispania establecerá un entorno de control adecuado, para evaluar y gestionar los riesgos del Grupo, especialmente los relacionados con el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), con el fin de asegurar que todas las transacciones de Hispania sean reflejadas con claridad y precisión en los archivos y registros contables de la Sociedad, así como en la elaboración de la información financiera".

El Órgano responsable de velar por el cumplimiento, actualización y difusión del Código de Conducta es la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El incumplimiento de las normas y principios de Hispania será sancionado con arreglo a la normativa vigente, sin perjuicio de otras responsabilidades administrativas o penales que, en el caso concreto, pudieran también concurrir, incluyendo la finalización de la relación contractual. En todo caso, el procedimiento sancionador que tuviera lugar estará regido por el riguroso respeto de los derechos fundamentales y garantías inherentes a todo procedimiento sancionador.

Por último, cabe mencionar que la Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los mercados de valores, aprobado por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Reglamento Interno de Conducta es aplicable a (i) los Administradores, así como al Secretario y, en su caso, Vicesecretario del Consejo de Administración de la Sociedad y de los órganos de administración de las sociedades del Grupo Hispania; (ii) los Asesores Externos; (iii) cualquier otra persona que pudiera tener acceso a Información Privilegiada o a Información Relevante en el ámbito de la Sociedad y el Grupo Hispania; y (iv) cualquier otra persona o grupo de personas que queden incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento por decisión del Consejo de Administración de la Sociedad o de su Director de Cumplimiento Normativo, a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial:

Tal y como se establece en el apartado tercero del Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración, los incumplimientos relacionados con el Código de Conducta podrán denunciarse a través del formulario de denuncias que figura en la página web de Hispania ([www.hispania.es](http://www.hispania.es)).

Cualquier persona sujeta al Código de Conducta o tercero que tenga conocimiento de un acto presuntamente ilícito o de un acto de incumplimiento de este Código debe comunicarlo a través del Canal de denuncias. No se permitirán denuncias infundadas, inciertas o falsas. Tras recibirse una denuncia, salvo que ésta carezca manifiestamente de fundamento o se refiera a cuestiones ajenas al ámbito del Código, la Comisión de Auditoría iniciará una investigación interna en la que recabará toda la información y documentación que considere oportuna. Todas las denuncias serán tratadas con confidencialidad.

Hispania no adoptará represalias o cualquier tipo de consecuencia negativa por haber formulado una denuncia. Sin embargo, esto no impedirá la adopción de las medidas sancionadoras que procedan cuando la investigación interna determine, en su caso, que la denuncia es falsa y/o ha sido formulada de mala fe.

El funcionamiento del Canal de Denuncias está reglado en un procedimiento corporativo, aprobado por el Consejo de Administración, y accesible por cualquier empleado.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:

Durante el ejercicio 2018, se han realizado varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles en el Grupo Hispania. Asimismo, se ha impartido una sesión de formación a todo el personal de la Sociedad para revisar las políticas de control interno formalizadas durante los ejercicios anteriores y el Sistema de Gestión Riesgos. Adicionalmente se indicaron las implicaciones de las actualizaciones en la normativa general aplicable a Hispania: Abuso de Mercado, Prevención de Riesgos Penales, Prevención de Blanqueo de Capitales y la Protección de Datos, entre otras.

### F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

- F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado:

Para cada uno de los procesos y subprocesos identificados en la matriz de alcance del SCIIF se ha de mantener actualizada la siguiente documentación:

- Narrativo: Descripción escrita del proceso / subproceso y de sus actividades de control.
- Flujograma: Representación gráfica del flujo de actividades de control.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

- Matriz de riesgos y controles: Identificación, para cada proceso / subproceso, de los riesgos inherentes y los controles clave diseñados para mitigarlos, así como el propietario único de cada uno de ellos.
- Matriz de oportunidades de mejora: Identificación de las oportunidades de mejora definidas para cubrir riesgos sin control y controles defectuosos.

La Dirección Financiera conservará y custodiará durante un plazo de 5 años desde la fecha de actualización del alcance del SCIIF los siguientes documentos acreditativos del procedimiento de mantenimiento del alcance del SCIIF: (i) determinación del alcance a nivel sociedad y epígrafe contable, (ii) análisis comparativo a nivel de epígrafes contables por sociedad y (iii) entrada en el perímetro de consolidación.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

Tal y como se establece en la Política de Control Interno de la Información Financiera, la finalidad principal del SCIIF es garantizar la fiabilidad de la información financiera que se difunde en el mercado. Que la información sea fiable implica el cumplimiento de los siguientes objetivos de control:

- Existencia y ocurrencia (EO): Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- Integridad (I) de la información: La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- Adecuada valoración (V): Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C): Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O): La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Tras la identificación de los controles existentes asociados a los riesgos sobre la fiabilidad de la información financiera, se ha realizado una evaluación del diseño e implantación de los procesos formalizados, con objeto de detectar las debilidades de control y las oportunidades de mejora correspondientes recogidas en la matriz de riesgos y de controles.

Los responsables de los distintos procesos del SCIIF, han mantenido actualizada la documentación de los mismos, que ha sido revisada durante el ejercicio 2018.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

La Dirección Financiera es la responsable de delimitar el perímetro de consolidación atendiendo tanto a la participación efectiva como al grado de influencia en cada sociedad participada. Asimismo, es la responsable de informar a la Comisión de Auditoría y al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del SCIIF. Para obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría supervisa la adecuada delimitación del perímetro de consolidación.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

La Dirección Financiera es la responsable de identificar los riesgos de error o fraude en la información financiera mediante la matriz de alcance del SCIIF y de documentar el diseño de los controles.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

El proceso de supervisión del sistema de control interno se realiza de forma continuada en el tiempo. El alcance de la evaluación del sistema de control interno sobre la información financiera es aprobado cada año por la Comisión de Auditoría basándose en los objetivos y riesgos de la información financiera.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

Tal y como se establece en el Artículo 37.5. (q) del Reglamento del Consejo de Administración de Hispania, la Comisión de Auditoría es la responsable de revisar, antes de su aprobación por el Consejo de Administración, las Cuentas Anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión.

En este sentido, la Dirección Financiera presenta ante la Comisión de Auditoría previa a su publicación y a su aprobación por el Consejo, tanto las cuentas anuales como la información financiera periódica que se presenta a los mercados, haciendo hincapié en los principales juicios y estimaciones realizadas en aquellas áreas más complejas o en las que el impacto contable es más relevante.

El alcance de los procesos a incluir en el SCIIF se revisa anualmente por la Dirección Financiera mediante la consideración de factores cuantitativos y cualitativos. Para cada una de las cuentas y desgloses significativos se han definido los procesos y subprocesos clave asociados a los mismos, y se han identificado los riesgos que pudieran generar errores y/o fraude en la información financiera, cubriendo la totalidad de los objetivos de la información financiera. El Grupo tiene documentados a través de procedimientos aquellos procesos que considera con riesgo de impacto material en la elaboración de la información financiera. El SCIIF de Hispania para el ejercicio 2018 ha incluido los siguientes procesos: (i) Cierre y consolidación; (ii) Tesorería; (iii) Compras; (iv) Ventas; (v) Financiación; y (vi) Fiscal.

La descripción de los procesos del SCIIF se realiza por la Dirección Financiera, en colaboración con las Áreas/ Departamentos involucrados, y se presenta a la Comisión de Auditoría para su revisión. Las Áreas/Departamentos identifican los controles en los procesos críticos para asegurar la fiabilidad de la información financiera.

La Sociedad presenta de forma periódica a la Comisión de Auditoría el avance de los trabajos realizados en relación al diseño, implantación de las propuestas de mejora y mantenimiento del SCIIF. Para el seguimiento de los planes de acción se solicita periódicamente a los departamentos involucrados el envío de información actualizada sobre las diferentes acciones de mejora del ámbito de su responsabilidad.

El proceso de "cierre y consolidación" recoge los aspectos relevantes que afectan a la información financiera: (i) normativa y calendario de cierre; (ii) cierre contable de sociedades; (iii) revisión del cierre individual; (iv) revisión y actualización del perímetro de consolidación; (v) consolidación; (vi) preparación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (vii) formulación y publicación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (viii) reporte de cierres de gestión trimestrales; (ix) reporte de la información financiera a la Comisión de Auditoría, Consejo de Administración y Mercado; y (x) reporte a inversores y analistas.

- F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo Hispania utiliza como sistema de gestión de la información financiera uno de los ERPs líderes del sector inmobiliario que contempla todos los mecanismos de control y seguridad de accesos y segregación de funciones de la información financiera y de gestión. El acceso a la información financiera y de gestión de Hispania está sometido a la aprobación de la Dirección de Cumplimiento y de la Dirección Financiera.

Asimismo, para poder tener acceso a los sistemas del Grupo se requiere que el usuario haya sido informado y se haya comprometido al cumplimiento del Código de Conducta del Grupo.

Una vez autorizado, los accesos a los sistemas son gestionados de manera independiente por un tercero que no tiene relación alguna con la información financiera del Grupo, habiéndose establecido un procedimiento de alta y baja de usuarios que es monitorizado por la Dirección de Cumplimiento.

La asignación de roles y perfiles de usuarios se realiza teniendo en cuenta las matrices de riesgos y controles establecidas en el SCIIF del grupo en el que se identifican los responsables de cada función que puede afectar de forma significativa a la información financiera. Partiendo de esta información, de la petición de acceso del usuario y atendiendo las necesidades organizativas establecidas por el responsable del Área/ Departamentos solicitante, la Dirección de Cumplimiento y la Dirección Financiera autorizan en su caso dicho acceso.

La publicación de información financiera está limitada a la Dirección de Cumplimiento y a la Dirección de Relación con Inversores, con el objetivo de asegurar la segregación de funciones entre las Áreas/Departamentos de elaboran la información financiera.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

En virtud del Contrato de Gestión que Hispania tiene formalizado con la Gestora, ésta última presta los servicios de gestión contratados tanto directamente, por medio de sus propios empleados.

Adicionalmente, debe recibir la aprobación previa del Consejo de Administración o de la Comisión Ejecutiva, en función del importe total de los trabajos subcontratados. En concreto, conforme al Reglamento del Consejo de Administración (Artículos 4.4 (h) y 36.1(c), respectivamente) y a los términos del propio Contrato de Gestión, la contratación de servicios con terceros cuyo precio por contrato exceda de 500.000 euros debe ser aprobada por la Comisión Ejecutiva y, a partir de 1.500.000 euros, se requiere la aprobación previa del Consejo de Administración. El consentimiento previo del Consejo de Administración de Hispania se requerirá además en todo caso, independientemente del importe de la contratación, cuando la Gestora decida subcontratar la prestación de tales servicios a empresas de su propio Grupo.

Dicho lo anterior, la principal actividad subcontratada susceptible de afectar de modo material a los estados financieros del Grupo Hispania es la relativa a la valoración de activos (que la Sociedad acomete con periodicidad anual y actualiza semestralmente). Para el seguimiento concreto de esta subcontratación, la Sociedad mantiene reuniones de trabajo periódicas a las que asisten las Direcciones de Negocio, la Dirección Financiera y la Dirección General. Además, una vez realizado el trabajo valorador, las valoraciones resultantes son revisadas por el auditor externo de la compañía para garantizar que los criterios y estimaciones realizadas por el tercero independiente son razonables.

Cabe destacar que durante el ejercicio 2018 Grupo Hispania adquirió el control de otras sociedades que han continuado con la gestión administrativa y financiera hasta 31 de diciembre de 2018, pero bajo el control y supervisión del Grupo Hispania. Al cierre del ejercicio 2018, las mencionadas entidades han sido incorporadas al marco del Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo Hispania.

### F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

#### F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

Hispania dispone de un Manual de Políticas Contables que es revisado y actualizado por la Dirección Financiera junto con el asesoramiento de expertos externos, en su caso. La actualización del Manual de Políticas Contables (sólo cuando el cambio venga motivado por una elección de criterio y la elección del mismo tenga un impacto material en el Grupo), deberá ser aprobada por la Comisión de Auditoría.

#### F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Este apartado está regulado en el proceso de Cierre y Consolidación incluido en el SCIIF. Se extractan a continuación los aspectos principales relativos a este punto.

Para la información financiera gestionada en el ERP de la compañía, dicho ERP contiene las estructuras, parámetros y formatos homogéneos en los que se debe introducir la información y del que se obtienen los estados financieros de cada sociedad. Todos los formatos aplican a todas las sociedades gestionadas dentro del ERP del Grupo.

Para las sociedades no gestionadas en el ERP del Grupo, la información financiera es reportada al Departamento Financiero siguiendo los desgloses, formatos detalles y las fechas establecidas en las instrucciones y calendario de reporte que se remite periódicamente.

La Dirección Financiera es el encargado de la preparación de las Cuentas Anuales, tanto individuales como consolidadas.

En este sentido, solicita y recopila la información necesaria de las Áreas/Departamentos implicados en la redacción de las diferentes Notas de la Memoria. Las Notas de la Memoria que incluyan información que preparen o facilitan otras Áreas/ Departamentos específicos deberán ser revisadas por el responsable del Departamento afectado. Una vez preparadas las cuentas anuales se remiten a la Dirección Financiera para su revisión.

Del mismo modo, los auditores externos, en el proceso de la auditoría de las Cuentas Anuales, si detectan algún error que requiera la modificación de las mismas, lo comunicarán a la Dirección Financiera, quien lo analizará y validará en su caso.

Una vez autorizados los cambios por la Dirección Financiera, el equipo de la Dirección Financiera de Hispania procederá al registro contable de los mismos y a la modificación de la información afectada en las Cuentas Anuales.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Asimismo, la Dirección de Auditoría Interna realiza una revisión de las Cuentas Anuales, y en caso de detectar cualquier necesidad de modificación, se procede del mismo modo que con los auditores externos.

### F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

El Reglamento del Consejo de Administración regula en su Artículo 37 la Comisión de Auditoría.

A continuación se extractan los apartados de dicho artículo que hacen referencia al Sistema de Control Interno de la Información Financiera y a la función de Auditoría Interna.

5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo, la Comisión de Auditoría ejercerá las siguientes funciones básicas:

(j) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno;

(k) proponer la selección, designación y sustitución del responsable de los servicios de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajos, asegurándose de que su actividad está enfocada principalmente, hacia los riesgos relevantes de la Sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;

(m) revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada;

(n) aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.

En relación a estas funciones durante el 2018 ha presentado el seguimiento periódico del SCIIF a la Comisión de Auditoría, a través de la Dirección de Auditoría Interna y de la Dirección Financiera.

Finalmente, el auditor externo de la Sociedad ha realizado una evaluación del Sistema de Control de la Información financiera cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría.

Dicha revisión ha consistido en aplicar los procedimientos específicos indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido del informe.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El auditor externo de la sociedad ha realizado una evaluación del SCIIF cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría.

De la evaluación del SCIIF por parte del auditor externo de la sociedad no se han puesto de manifiesto deficiencias que pudieran tener impacto en la información financiera.

Como resultado de la revisión del diseño e implantación de los procesos formalizados, la Comisión de Auditoría ha aprobado el plan de auditoría interna del ejercicio 2019 que incluye la supervisión de los procesos SCIIF para asegurar el correcto funcionamiento del SCIIF durante 2019.

### F.6. Otra información relevante.

No aplica



**F.7. Informe del auditor externo.**

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

[ La información del SCIIF ha sido sometida a revisión del auditor externo (ver Anexo). ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple  Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple  Explique

[ Dada la complejidad técnica y el coste de la transmisión en directo de la junta, no se ha considerado oportuno ofrecer esta facilidad para la última junta. En todo caso, en el futuro esta decisión será considerada individualmente para cada junta ]

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

---

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]      No aplicable [ X ]

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]      No aplicable [ X ]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [ X ]      Explique [  ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple  Explique



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [ ] Explique [ X ]

A 31 de diciembre de 2018, Alzette, S.a.R.L. (socio mayoritario de Hispania) tenía un 97,91% del capital social de la sociedad. Atendiendo a la estructura accionarial de la sociedad se considera que la presencia en el Consejo de Administración de dos consejeros independientes sobre un total de 7 es suficiente

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ X ] Explique [ ]

Cumple parcialmente con el epígrafe b).  
La sociedad considera que, en su situación actual, la información proporcionada en la página web es suficiente

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ X ]

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple [ X ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple  Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

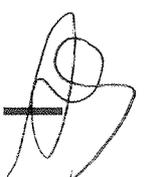
Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple  Explique  No aplicable





## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple  Explique



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:
- La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
  - El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
  - La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
  - El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
  - El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

[ La comisión de auditoría tiene una mayoría de consejeros independientes habiendo sido designado su Presidente en consideración a las materias propias de la Comisión. ]



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

---

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple  ]      Cumple parcialmente  ]      Explique  ]

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple  ]      Cumple parcialmente  ]      Explique  ]      No aplicable  ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
  - a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
  - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
  - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
2. En relación con el auditor externo:
  - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
  - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
  - c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
  - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ ]

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

---

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
  - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
  - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
  - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
  - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]      No aplicable [ X ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:
- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
  - b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
  - c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
  - d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
  - e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
  - f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
  - g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
  - h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:
- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
  - b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
  - c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
  - d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
  - e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
  - f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
  - g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

[ En las actuales circunstancias de la sociedad no se considera necesario informar sobre esta cuestión ]

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple  Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]      No aplicable [ X ]

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]      No aplicable [ X ]

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]      No aplicable [ X ]

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]      No aplicable [ X ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]



**H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

[ Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 27/02/2019 ]

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[ 27/02/2019 ]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[ ] Sí  
[✓] No

**Informe de auditor referido a la "Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)" de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio 2018**

## INFORME DE AUDITOR REFERIDO A LA "INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)"

A los Administradores de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de fecha 26 de noviembre de 2018, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la "Información relativa al SCIIF" adjunta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo apartado F) anexo al informe de gestión, de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio 2018, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

El Consejo de Administración es responsable de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF adjunta.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación a la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de la Entidad ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales de la Entidad. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual de la Entidad correspondiente al ejercicio 2018 que se describe en la Información relativa al SCIIF adjunta. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la entidad en relación con el SCIIF - información de desglose incluida en el Informe de Gestión - y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular nº 5/2013 de 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), posteriormente modificada por la Circular nº 7/2015 de 22 de diciembre de 2015 de la CNMV y la Circular 2/2018 de 12 de junio de la CNMV (en adelante, las Circulares de la CNMV).
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la entidad.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte a la comisión de auditoría.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF de la entidad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.
5. Lectura de actas de reuniones del consejo de administración, comisión de auditoría y otras comisiones de la entidad a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido la Ley de Sociedades de Capital y por las Circulares de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/00140

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

27 de febrero 2019

ERNST & YOUNG, S.L.



David Ruiz-Roso Moyano

**F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)**

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

**F.1. Entorno de control de la entidad.**

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Artículo 4.3. (l.) del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, en particular, el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

El Artículo 37.5. (m) del Reglamento del Consejo de Administración indica que la Comisión de Auditoría ejercerá la función de revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.

La Política de Control Interno de la Información Financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero las funciones y responsabilidades del SCIIF, en concreto, la Dirección Financiera tiene la responsabilidad de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del SCIIF del Grupo.

El diseño, desarrollo e implantación del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) se realizó progresivamente durante los ejercicios anteriores, estando al cierre del ejercicio 2018 completamente desarrollado y en funcionamiento. Los procesos aplicables en el ejercicio 2018 son: (i) Cierre y Consolidación; (ii) Tesorería; (iii) Compras; (iv) Ventas; (v) Financiación; y (vi) Fiscal.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

La Política de Control Interno de la Información Financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero la estructura organizativa necesaria que permita el seguimiento mediante la delegación de dicha tarea en la Comisión de Auditoría. De esta forma, la Comisión de Auditoría asegura el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas a la Gestora en el Contrato de Gestión relativa al SCIIF de la Sociedad.

La Dirección Financiera, entre sus funciones, es la responsable de: (i) el diseño, implementación, evaluación y seguimiento global del SCIIF; (ii) reportar sobre el funcionamiento eficaz del SCIIF; (iii) que existan y se difundan correctamente dentro del Grupo las políticas y procedimientos de control interno necesarios para garantizar que el proceso de elaboración de la información financiera sea fiable; y (iv) planificar las fechas clave y las revisiones a realizar por cada área responsable

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:

La Sociedad dispone de un Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración de Hispania a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en virtud del Artículo 38.4.(s) del Reglamento del Consejo de Administración. El Código de Conducta está accesible a los Administradores, empleados de la Gestora y demás Grupos de Interés a través de la página web de la Sociedad ([www.hispania.es](http://www.hispania.es)). En dicho Código se incluyen los principios básicos de comportamiento (cumplimiento normativo, principio de

colaboración, igualdad de oportunidades – no discriminación, responsabilidad social y medioambiental, integridad y ética profesional, conflicto de intereses, control interno y prevención de la corrupción, protección de activos, uso y seguridad de la información y protección de datos personales). En el Código de Conducta existe una mención específica a la elaboración de información financiera: "Hispania establecerá un entorno de control adecuado, para evaluar y gestionar los riesgos del Grupo, especialmente los relacionados con el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), con el fin de asegurar que todas las transacciones de Hispania sean reflejadas con claridad y precisión en los archivos y registros contables de la Sociedad, así como en la elaboración de la información financiera".

El Órgano responsable de velar por el cumplimiento, actualización y difusión del Código de Conducta es la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El incumplimiento de las normas y principios de Hispania será sancionado con arreglo a la normativa vigente, sin perjuicio de otras responsabilidades administrativas o penales que, en el caso concreto, pudieran también concurrir, incluyendo la finalización de la relación contractual. En todo caso, el procedimiento sancionador que tuviera lugar estará regido por el riguroso respeto de los derechos fundamentales y garantías inherentes a todo procedimiento sancionador.

Por último, cabe mencionar que la Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los mercados de valores, aprobado por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Reglamento Interno de Conducta es aplicable a (i) los Administradores, así como al Secretario y, en su caso, Vicesecretario del Consejo de Administración de la Sociedad y de los órganos de administración de las sociedades del Grupo Hispania; (ii) los Asesores Externos; (iii) cualquier otra persona que pudiera tener acceso a Información Privilegiada o a Información Relevante en el ámbito de la Sociedad y el Grupo Hispania; y (iv) cualquier otra persona o grupo de personas que queden incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento por decisión del Consejo de Administración de la Sociedad o de su Director de Cumplimiento Normativo, a la vista de las circunstancias que concurren en cada caso.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial:

Tal y como se establece en el apartado tercero del Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración, los incumplimientos relacionados con el Código de Conducta podrán denunciarse a través del formulario de denuncias que figura en la página web de Hispania ([www.hispania.es](http://www.hispania.es)).

Cualquier persona sujeta al Código de Conducta o tercero que tenga conocimiento de un acto presuntamente ilícito o de un acto de incumplimiento de este Código debe comunicarlo a través del Canal de denuncias. No se permitirán denuncias infundadas, inciertas o falsas. Tras recibirse una denuncia, salvo que ésta carezca manifiestamente de fundamento o se refiera a cuestiones ajenas al ámbito del Código, la Comisión de Auditoría iniciará una investigación interna en la que recabará toda la información y documentación que considere oportuna. Todas las denuncias serán tratadas con confidencialidad.

Hispania no adoptará represalias o cualquier tipo de consecuencia negativa por haber formulado una denuncia. Sin embargo, esto no impedirá la adopción de las medidas sancionadoras que procedan cuando la investigación interna determine, en su caso, que la denuncia es falsa y/o ha sido formulada de mala fe.

El funcionamiento del Canal de Denuncias está reglado en un procedimiento corporativo, aprobado por el Consejo de Administración, y accesible por cualquier empleado.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:

Durante el ejercicio 2018, se han realizado varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles en el Grupo Hispania. Asimismo, se ha impartido una sesión de formación a todo el personal de la Sociedad para revisar las políticas de control interno formalizadas durante los ejercicios anteriores y el Sistema de Gestión Riesgos. Adicionalmente se indicaron las implicaciones de las actualizaciones en la normativa general aplicable a Hispania: Abuso de Mercado, Prevención de Riesgos Penales, Prevención de Blanqueo de Capitales y la Protección de Datos, entre otras.

## F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado:

Para cada uno de los procesos y subprocesos identificados en la matriz de alcance del SCIIF se ha de mantener actualizada la siguiente documentación:

- Narrativo: Descripción escrita del proceso / subproceso y de sus actividades de control.
- Flujograma: Representación gráfica del flujo de actividades de control.

- Matriz de riesgos y controles: Identificación, para cada proceso / subproceso, de los riesgos inherentes y los controles clave diseñados para mitigarlos, así como el propietario único de cada uno de ellos.
- Matriz de oportunidades de mejora: Identificación de las oportunidades de mejora definidas para cubrir riesgos sin control y controles defectuosos.

La Dirección Financiera conservará y custodiará durante un plazo de 5 años desde la fecha de actualización del alcance del SCIIF los siguientes documentos acreditativos del procedimiento de mantenimiento del alcance del SCIIF: (i) determinación del alcance a nivel sociedad y epígrafe contable, (ii) análisis comparativo a nivel de epígrafes contables por sociedad y (iii) entrada en el perímetro de consolidación.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

Tal y como se establece en la Política de Control Interno de la Información Financiera, la finalidad principal del SCIIF es garantizar la fiabilidad de la información financiera que se difunde en el mercado. Que la información sea fiable implica el cumplimiento de los siguientes objetivos de control:

- Existencia y ocurrencia (EO): Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- Integridad (I) de la información: La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- Adecuada valoración (V): Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C): Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O): La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Tras la identificación de los controles existentes asociados a los riesgos sobre la fiabilidad de la información financiera, se ha realizado una evaluación del diseño e implantación de los procesos formalizados, con objeto de detectar las debilidades de control y las oportunidades de mejora correspondientes recogidas en la matriz de riesgos y de controles.

Los responsables de los distintos procesos del SCIIF, han mantenido actualizada la documentación de los mismos, que ha sido revisada durante el ejercicio 2018.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

La Dirección Financiera es la responsable de delimitar el perímetro de consolidación atendiendo tanto a la participación efectiva como al grado de influencia en cada sociedad participada. Asimismo, es la responsable de informar a la Comisión de Auditoría y al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del SCIIF. Para obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría supervisa la adecuada delimitación del perímetro de consolidación.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

La Dirección Financiera es la responsable de identificar los riesgos de error o fraude en la información financiera mediante la matriz de alcance del SCIIF y de documentar el diseño de los controles.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

El proceso de supervisión del sistema de control interno se realiza de forma continuada en el tiempo. El alcance de la evaluación del sistema de control interno sobre la información financiera es aprobado cada año por la Comisión de Auditoría basándose en los objetivos y riesgos de la información financiera.

### F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

Tal y como se establece en el Artículo 37.5. (q) del Reglamento del Consejo de Administración de Hispania, la Comisión de Auditoría es la responsable de revisar, antes de su aprobación por el Consejo de Administración, las Cuentas Anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión.

En este sentido, la Dirección Financiera presenta ante la Comisión de Auditoría previa a su publicación y a su aprobación por el Consejo, tanto las cuentas anuales como la información financiera periódica que se presenta a los mercados, haciendo hincapié en los principales juicios y estimaciones realizadas en aquellas áreas más complejas o en las que el impacto contable es más relevante.

El alcance de los procesos a incluir en el SCIIF se revisa anualmente por la Dirección Financiera mediante la consideración de factores cuantitativos y cualitativos. Para cada una de las cuentas y desgloses significativos se han definido los procesos y subprocesos clave asociados a los mismos, y se han identificado los riesgos que pudieran generar errores y/o fraude en la información financiera, cubriendo la totalidad de los objetivos de la información financiera. El Grupo tiene documentados a través de procedimientos aquellos procesos que considera con riesgo de impacto material en la elaboración de la información financiera. El SCIIF de Hispania para el ejercicio 2018 ha incluido los siguientes procesos: (i) Cierre y consolidación; (ii) Tesorería; (iii) Compras; (iv) Ventas; (v) Financiación; y (vi) Fiscal.

La descripción de los procesos del SCIIF se realiza por la Dirección Financiera, en colaboración con las Áreas/ Departamentos involucrados, y se presenta a la Comisión de Auditoría para su revisión. Las Áreas/Departamentos identifican los controles en los procesos críticos para asegurar la fiabilidad de la información financiera.

La Sociedad presenta de forma periódica a la Comisión de Auditoría el avance de los trabajos realizados en relación al diseño, implantación de las propuestas de mejora y mantenimiento del SCIIF. Para el seguimiento de los planes de acción se solicita periódicamente a los departamentos involucrados el envío de información actualizada sobre las diferentes acciones de mejora del ámbito de su responsabilidad.

El proceso de "cierre y consolidación" recoge los aspectos relevantes que afectan a la información financiera: (i) normativa y calendario de cierre; (ii) cierre contable de sociedades; (iii) revisión del cierre individual; (iv) revisión y actualización del perímetro de consolidación; (v) consolidación; (vi) preparación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (vii) formulación y publicación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (viii) reporte de cierres de gestión trimestrales; (ix) reporte de la información financiera a la Comisión de Auditoría, Consejo de Administración y Mercado; y (x) reporte a inversores y analistas.

- F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo Hispania utiliza como sistema de gestión de la información financiera uno de los ERPs líderes del sector inmobiliario que contempla todos los mecanismos de control y seguridad de accesos y segregación de funciones de la información financiera y de gestión. El acceso a la información financiera y de gestión de Hispania está sometido a la aprobación de la Dirección de Cumplimiento y de la Dirección Financiera.

Asimismo, para poder tener acceso a los sistemas del Grupo se requiere que el usuario haya sido informado y se haya comprometido al cumplimiento del Código de Conducta del Grupo.

Una vez autorizado, los accesos a los sistemas son gestionados de manera independiente por un tercero que no tiene relación alguna con la información financiera del Grupo, habiéndose establecido un procedimiento de alta y baja de usuarios que es monitorizado por la Dirección de Cumplimiento.

La asignación de roles y perfiles de usuarios se realiza teniendo en cuenta las matrices de riesgos y controles establecidas en el SCIIF del grupo en el que se identifican los responsables de cada función que puede afectar de forma significativa a la información financiera. Partiendo de esta información, de la petición de acceso del usuario y atendiendo las necesidades organizativas establecidas por el responsable del Área/ Departamentos solicitante, la Dirección de Cumplimiento y la Dirección Financiera autorizan en su caso dicho acceso.

La publicación de información financiera está limitada a la Dirección de Cumplimiento y a la Dirección de Relación con Inversores, con el objetivo de asegurar la segregación de funciones entre las Áreas/Departamentos de elaboran la información financiera.

**F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.**

En virtud del Contrato de Gestión que Hispania tiene formalizado con la Gestora, ésta última presta los servicios de gestión contratados tanto directamente, por medio de sus propios empleados.

Adicionalmente, debe recibir la aprobación previa del Consejo de Administración o de la Comisión Ejecutiva, en función del importe total de los trabajos subcontratados. En concreto, conforme al Reglamento del Consejo de Administración (Artículos 4.4 (h) y 36.1(c), respectivamente) y a los términos del propio Contrato de Gestión, la contratación de servicios con terceros cuyo precio por contrato exceda de 500.000 euros debe ser aprobada por la Comisión Ejecutiva y, a partir de 1.500.000 euros, se requiere la aprobación previa del Consejo de Administración. El consentimiento previo del Consejo de Administración de Hispania se requerirá además en todo caso, independientemente del importe de la contratación, cuando la Gestora decida subcontratar la prestación de tales servicios a empresas de su propio Grupo.

Dicho lo anterior, la principal actividad subcontratada susceptible de afectar de modo material a los estados financieros del Grupo Hispania es la relativa a la valoración de activos (que la Sociedad acomete con periodicidad anual y actualiza semestralmente). Para el seguimiento concreto de esta subcontratación, la Sociedad mantiene reuniones de trabajo periódicas a las que asisten las Direcciones de Negocio, la Dirección Financiera y la Dirección General. Además, una vez realizado el trabajo valorador, las valoraciones resultantes son revisadas por el auditor externo de la compañía para garantizar que los criterios y estimaciones realizadas por el tercero independiente son razonables.

Cabe destacar que durante el ejercicio 2018 Grupo Hispania adquirió el control de otras sociedades que han continuado con la gestión administrativa y financiera hasta 31 de diciembre de 2018, pero bajo el control y supervisión del Grupo Hispania. Al cierre del ejercicio 2018, las mencionadas entidades han sido incorporadas al marco del Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo Hispania.

**F.4. Información y comunicación.**

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

**F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.**

Hispania dispone de un Manual de Políticas Contables que es revisado y actualizado por la Dirección Financiera junto con el asesoramiento de expertos externos, en su caso. La actualización del Manual de Políticas Contables (sólo cuando el cambio venga motivado por una elección de criterio y la elección del mismo tenga un impacto material en el Grupo), deberá ser aprobada por la Comisión de Auditoría.

**F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.**

Este apartado está regulado en el proceso de Cierre y Consolidación incluido en el SCIIF. Se extractan a continuación los aspectos principales relativos a este punto.

Para la información financiera gestionada en el ERP de la compañía, dicho ERP contiene las estructuras, parámetros y formatos homogéneos en los que se debe introducir la información y del que se obtienen los estados financieros de cada sociedad. Todos los formatos aplican a todas las sociedades gestionadas dentro del ERP del Grupo.

Para las sociedades no gestionadas en el ERP del Grupo, la información financiera es reportada al Departamento Financiero siguiendo los desgloses, formatos detalles y las fechas establecidas en las instrucciones y calendario de reporte que se remite periódicamente.

La Dirección Financiera es el encargado de la preparación de las Cuentas Anuales, tanto individuales como consolidadas.

En este sentido, solicita y recopila la información necesaria de las Áreas/Departamentos implicados en la redacción de las diferentes Notas de la Memoria. Las Notas de la Memoria que incluyan información que preparan o facilitan otras Áreas/ Departamentos específicos deberán ser revisadas por el responsable del Departamento afectado. Una vez preparadas las cuentas anuales se remiten a la Dirección Financiera para su revisión.

Del mismo modo, los auditores externos, en el proceso de la auditoría de las Cuentas Anuales, si detectan algún error que requiera la modificación de las mismas, lo comunicarán a la Dirección Financiera, quien lo analizará y validará en su caso.

Una vez autorizados los cambios por la Dirección Financiera, el equipo de la Dirección Financiera de Hispania procederá al registro contable de los mismos y a la modificación de la información afectada en las Cuentas Anuales.

Asimismo, la Dirección de Auditoría Interna realiza una revisión de las Cuentas Anuales, y en caso de detectar cualquier necesidad de modificación, se procede del mismo modo que con los auditores externos.

#### **F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.**

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

- F.5.1** Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

El Reglamento del Consejo de Administración regula en su Artículo 37 la Comisión de Auditoría.

A continuación se extractan los apartados de dicho artículo que hacen referencia al Sistema de Control Interno de la Información Financiera y a la función de Auditoría Interna.

5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo, la Comisión de Auditoría ejercerá las siguientes funciones básicas:

(j) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno;

(k) proponer la selección, designación y sustitución del responsable de los servicios de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajos, asegurándose de que su actividad está enfocada principalmente, hacia los riesgos relevantes de la Sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;

(m) revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada;

(n) aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.

En relación a estas funciones durante el 2018 ha presentado el seguimiento periódico del SCIIF a la Comisión de Auditoría, a través de la Dirección de Auditoría Interna y de la Dirección Financiera.

Finalmente, el auditor externo de la Sociedad ha realizado una evaluación del Sistema de Control de la Información financiera cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría.

Dicha revisión ha consistido en aplicar los procedimientos específicos indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido del informe.

- F.5.2** Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El auditor externo de la sociedad ha realizado una evaluación del SCIIF cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría.

De la evaluación del SCIIF por parte del auditor externo de la sociedad no se han puesto de manifiesto deficiencias que pudieran tener impacto en la información financiera.

Como resultado de la revisión del diseño e implantación de los procesos formalizados, la Comisión de Auditoría ha aprobado el plan de auditoría interna del ejercicio 2019 que incluye la supervisión de los procesos SCIIF para asegurar el correcto funcionamiento del SCIIF durante 2019.

#### **F.6. Otra información relevante.**

No aplica

**F.7. Informe del auditor externo.**

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

[ La información del SCIIF ha sido sometida a revisión del auditor externo (ver Anexo). ]

## **Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión**

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. formuló con fecha 27 de febrero de 2019 las cuentas anuales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, las cuales están visadas por la Vicesecretaria del Consejo.

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

**D. RAFAEL MIRANDA ROBREDO**  
Presidente del Consejo de Administración  
Presidente de la Comisión Ejecutiva  
Presidente de la Comisión de Auditoría  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones

**D. ABHISEK AGARWAL**  
Vocal del Consejo de Administración  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Auditoría  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones

*No firma por no haber asistido presencialmente a la  
reunión del Consejo <sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> No obstante, el señor Agarwal participó en la reunión del Consejo a través de conexión telefónica, habiendo votado a favor de la formulación de las cuentas anuales e informes de gestión individuales y consolidados y de la firma de la declaración de responsabilidad de los consejeros.

D<sup>a</sup>. MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS  
Vocal del Consejo de Administración  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Auditoría  
Presidenta de la Comisión de  
Nombramientos y Retribuciones

D. FARHAD MAWJI KARIM  
Vocal del Consejo de Administración  
Vocal de la Comisión de Auditoría

*No firma por no haber asistido presencialmente a la  
reunión del Consejo<sup>2</sup>*

D. CLAUDIO BOADA PALLÉS  
Vocal del Consejo de Administración

D<sup>a</sup>. MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU  
Consejero Dominical  
Vocal del Consejo de Administración

D. ALEJANDRO HERNÁNDEZ-  
PUÉRTOLAS PAVÍA  
Consejero Dominical  
Vocal del Consejo de Administración

---

<sup>2</sup> No obstante, el señor Karim delegó su representación en la reunión del Consejo en el consejero don Claudio Boada Pallerés para votar a favor de la formulación de las cuentas anuales e informes de gestión individuales y consolidados y de la firma de la declaración de responsabilidad de los consejeros.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas  
emitido por un Auditor Independiente

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.  
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2018

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.:

### **Informe sobre las cuentas anuales consolidadas**

---

#### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (el Grupo) que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

#### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

## Cuestiones clave de la auditoría

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

### *Valoración del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias*

**Descripción** El Grupo cuenta a 31 de diciembre de 2018 con Inversiones Inmobiliarias e Inmovilizado Material por importe de 2.605.866 miles de euros y 47.600 miles de euros, respectivamente, que se corresponden, en el caso de las Inversiones Inmobiliarias, con edificios de oficinas, hoteles y viviendas mantenidos bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta, y en el caso del Inmovilizado Material, con hoteles explotados directamente por el Grupo.

El Grupo utiliza como política contable el modelo del valor razonable tanto para sus Inversiones Inmobiliarias (NIC 40) como para aquellos hoteles en gestión que se clasifican como Inmovilizado Material (NIC 16), registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor contable previo en el estado de resultados consolidado o en el patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado en función de la tipología de activo, tal y como se menciona en las notas 4.2 y 4.3 de la memoria consolidada.

El Grupo determina el valor razonable utilizando las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones significativas por parte del experto independiente y de la Dirección del Grupo. El detalle de las diferentes metodologías empleadas y los análisis de sensibilidad se encuentran desglosados en la nota 4.3 de la memoria consolidada.

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas por la Dirección como, por ejemplo, las rentas, las tasas de descuento o las "yields" de salida utilizadas en los cálculos.

### **Nuestra respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las mismas, en particular, el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados proporcionados por la Dirección, la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos.
- ▶ Para el análisis de los flujos de caja proyectados utilizados en las valoraciones, la revisión de los mismos con los contratos de arrendamiento vigentes, con rentas de mercado en aquellos que se encuentran desocupados, total o parcialmente, y con los resultados actuales de los activos explotados directamente por el Grupo.

- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

### *Régimen fiscal SOCIMI*

**Descripción** La Sociedad Dominante ha optado por aplicar el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario "SOCIMI" desde el 1 de enero de 2016. Asimismo, ciertas sociedades dependientes del Grupo también han optado por la aplicación de mencionado régimen en distintos ejercicios.

La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable, tal y como se explica en la nota 4.11 de la memoria consolidada.

La aplicación de este régimen fiscal especial impacta directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo del Grupo, así como en la política de retribución a los accionistas de la Sociedad Dominante. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo. Estos aspectos nos han llevado a considerar esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría.

### **Nuestra respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Reuniones con los asesores fiscales del Grupo con el fin de obtener un entendimiento y valorar la razonabilidad, desde un punto de vista fiscal, de la estructura societaria del Grupo, actividad operativa, así como la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal de SOCIMI.
- ▶ Revisión, involucrando a nuestros especialistas fiscales, de la normativa fiscal y mercantil vigente y la evaluación del grado de cumplimiento de la misma por parte de cada sociedad del Grupo acogida al régimen fiscal especial SOCIMI.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por el marco normativo contable y fiscal vigente aplicable.

### *Estimaciones significativas en el reconocimiento de ingresos*

**Descripción** El Grupo realiza estimaciones significativas en la valoración de determinadas operaciones económicas y/o transacciones, por ejemplo, para determinar los ingresos por arrendamiento provenientes de rentas variables en función de los resultados de explotación de los activos asociados, la linealización por incentivos y rentas escalonadas contenidas en los contratos firmados por el Grupo, tal y como se menciona en la nota 2 d) de la memoria consolidada.

Hemos considerado dichas estimaciones como una cuestión clave de nuestra auditoría ya que, dada la cuantía de los activos afectados, cambios en las hipótesis empleadas en el proceso de estimación podrían tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

**Nuestra  
respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Entendimiento de las políticas y procedimientos de reconocimiento de ingresos que afectan a las rentas variables y otros ajustes por la linealización de rentas e incentivos, prestando especial atención a aquellos procedimientos realizados por la Dirección para identificar todos los contratos con bonificaciones, rentas escalonadas y rentas variables.
- ▶ Realización de test de transacciones y procedimientos de revisión analíticos sustantivos consistentes en una revisión de la evolución de los ingresos comparándola con nuestras expectativas.
- ▶ Obtención de los cálculos realizados por la Dirección de aquellas rentas por arrendamiento que se registren de forma lineal a lo largo de la duración del contrato de arrendamiento y/o que incorporen rentas variables.
- ▶ Revisión para una muestra de los mencionados cálculos de si se encuentran de acuerdo a los términos indicados en el contrato y si se han realizado los adecuados registros contables derivados de los mismos.
- ▶ Revisión analítica de los saldos de balance registrados como periodificaciones y saldos a cobrar por la estimación de rentas variables comparándolos con nuestras expectativas y análisis de la correcta valoración y registro de las mismas.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

---

**Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas**

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

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

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

---

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad Dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

## **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

---

### **Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante**

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 27 de febrero de 2019.

---

### Periodo de contratación

Con fecha 6 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante nos reeligió como auditores de cuentas de la Sociedad Dominante y su grupo consolidado para los ejercicios 2017, 2018 y 2019.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo del Accionista Único para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/03302

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR  
Informe de auditoría de cuentas sujeta  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S0530)



David Ruiz-Roso Moyano  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 18336)

27 de febrero de 2019

**HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Cuentas anuales consolidadas  
del ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2018 elaborado conforme  
a las Normas Internacionales de Información Financiera**



**HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Estado de situación financiera consolidado  
al 31 de diciembre de 2018

(Miles de euros)	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017		Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
<b>ACTIVO</b>				<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			
Activos intangibles		957	186	Capital	11	109.170	109.170
Inmovilizado material	7	47.600	65.220	Prima de emisión	11	867.144	966.638
Inversiones inmobiliarias	8	2.605.866	2.356.700	Aportaciones de socios	11	540	540
Instrumentos de patrimonio	9	350	350	Acciones propias	11	-	(2.377)
Activos financieros no corrientes	9	13.647	16.249	Reserva Legal	11	3.795	3.795
Periodificaciones a largo plazo		7.918	8.857	Reservas		684.453	360.484
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	13	11.228	11.831	Reservas de revalorización		7.862	7.502
				Resultado del ejercicio		96.557	222.829
				Dividendo a cuenta	11	(94.000)	-
				Ajustes por cambio de valor	11	(5.654)	(6.439)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.687.566</b>	<b>2.459.393</b>	Socios externos	11	-	7
				<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.669.867</b>	<b>1.662.149</b>
				Provisiones a largo plazo	15	1.045	95.739
				Deudas con entidades de crédito	12	523.131	598.403
				Derivados de cobertura	12	13.564	13.865
				Otros pasivos financieros no corrientes	12	14.079	24.529
				Pasivos por impuesto diferido	13	150.925	77.042
				Periodificaciones a largo plazo		6.731	7.343
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>709.475</b>	<b>816.921</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	19	228.663	37.500	Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	19	77.039	21.231
Existencias		283	818	Provisiones a corto plazo	15	2.250	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	50.661	47.781	Deudas con entidades de crédito	12	486.241	27.183
Activos por impuesto corriente	13	3.449	477	Derivados de cobertura	12	7.597	8.125
Créditos con Administraciones Públicas	13	45.557	13.067	Otros pasivos financieros corrientes	12	69.489	80.937
Otros activos financieros corrientes	9	715	9.931	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	36.850	47.857
Periodificaciones a corto plazo		2.544	2.295	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12	-	134
Efectivo y equivalentes al efectivo	10	40.921	95.480	Pasivos por impuesto corriente	12	-	416
				Deudas con Administraciones públicas	13	635	490
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>372.793</b>	<b>207.349</b>	Anticipos de clientes	12	54	475
				Periodificaciones a corto plazo		862	824
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.060.359</b>	<b>2.666.742</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>681.017</b>	<b>187.672</b>
				<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.060.359</b>	<b>2.666.742</b>

Las Notas 1 al 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

**HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de resultados consolidado  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(miles de euros)	Nota	2018	2017
Ingresos por arrendamientos	14.1	151.708	142.067
Prestación de servicios	14.2	8.567	14.508
Otros ingresos de explotación		1.553	2.450
Aprovisionamientos		(2.747)	(3.367)
Gastos de personal	14.3	(2.885)	(5.393)
Otros gastos de explotación	14.4	(64.000)	(47.736)
Amortizaciones		(326)	(942)
Excesos de provisiones		138	120
Diferencia negativa de consolidación		-	120
<b>Resultado operativo</b>		<b>92.008</b>	<b>101.827</b>
Otros resultados	14.7	(117.758)	(142.159)
Resultados netos por venta de activos		3.131	3.418
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	8	203.262	310.181
<b>Resultado de explotación</b>		<b>180.643</b>	<b>273.267</b>
Ingresos financieros	14.5	120	3.973
Gastos financieros	14.6	(32.212)	(21.094)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		-	(47)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(158)	242
Diferencias de cambio		-	2
<b>Resultado financiero</b>		<b>(32.250)</b>	<b>(16.924)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>148.393</b>	<b>256.343</b>
Impuesto sobre las ganancias	13	(51.836)	(7.480)
<b>Resultado consolidado neto de actividades continuadas</b>		<b>96.557</b>	<b>248.863</b>
<b>Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante</b>		<b>96.557</b>	<b>222.829</b>
<b>Resultado neto atribuible a socios externos</b>		<b>-</b>	<b>26.034</b>
Resultado básico por acción (Euros)		0,89	2,04
Resultado diluido por acción (Euros)		0,89	2,04

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta consolidada forman parte integrante del estado de resultados consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

**HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado del resultado global consolidado  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Miles de euros)	2018	2017
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>96.557</b>	<b>248.863</b>
<b>Otro resultado global</b>		
<i>Otro resultado global que se reclasificará a resultados en ejercicios posteriores (neto de impuestos)</i>		
Ganancia/(pérdida) neta de las coberturas de flujos de efectivo	785	9.535
<b>Total otro resultado global que se reclasificará a resultados en ejercicios posteriores, neto de impuestos</b>	<b>785</b>	<b>9.535</b>
<i>Otro resultado global que no se reclasificará a resultados en ejercicios posteriores (neta de impuestos)</i>		
Revalorizaciones de terrenos y edificios	360	1.944
<b>Total otro resultado global que no se reclasificará a resultados en ejercicios posteriores, neto de impuestos</b>	<b>360</b>	<b>1.944</b>
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>	<b>97.702</b>	<b>11.479</b>
<b>Resultado global total del ejercicio, neto</b>	<b>97.702</b>	<b>260.342</b>
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	97.702	233.156
Resultado global atribuible a socios externos	-	27.186

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta consolidada forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

# HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Miles de euros)	Nota	Capital	Prima de emisión	Aportación de Socios	Reserva Legal	Resultado Negativo de ejercicios anteriores	Reservas	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Acciones Propias	Cobertura de flujos de efectivo	Dividendo a cuenta	Revalorización de Activos Materiales	Socios externos	Total patrimonio neto
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>		<b>109.170</b>	<b>966.257</b>	<b>540</b>	-	-	<b>87.900</b>	<b>308.572</b>	<b>(2.177)</b>	<b>(14.585)</b>	<b>(17.000)</b>	<b>5.558</b>	<b>116.337</b>	<b>1.560.572</b>
Total de ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	222.829	-	8.383	-	1.944	27.186	260.342
Distribución de resultados	11	-	-	-	3.795	-	270.620	(308.572)	-	-	17.000	-	-	(17.157)
Cartera de valores propios	11	-	-	-	-	-	64	-	(200)	-	-	-	-	(136)
Distribuciones a minoritarios	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.358)	(1.358)
Adquisición Socios Externos	11	-	-	-	-	-	2.998	-	-	(237)	-	-	(142.183)	(139.422)
Otras variaciones del patrimonio neto		-	381	-	-	-	(1.098)	-	-	-	-	-	25	(692)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>		<b>109.170</b>	<b>966.638</b>	<b>540</b>	<b>3.795</b>	-	<b>360.484</b>	<b>222.829</b>	<b>(2.377)</b>	<b>(6.439)</b>	-	<b>7.502</b>	<b>7</b>	<b>1.662.149</b>
Total de ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	96.557	-	785	-	360	-	97.702
Distribución de resultados	11	-	-	-	-	(99.494)	322.323	(222.829)	-	-	-	-	-	-
Compensación de Prima de Emisión	11	-	(99.494)	-	-	99.494	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de valores propios	11	-	-	-	-	-	1.216	-	2.377	-	-	-	-	3.593
Adquisición Socios Externos	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
Distribución de dividendos	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(94.000)	-	-	(94.000)
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	-	-	-	430	-	-	-	-	-	-	430
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>		<b>109.170</b>	<b>867.144</b>	<b>540</b>	<b>3.795</b>	-	<b>684.453</b>	<b>96.557</b>	-	<b>(5.654)</b>	<b>(94.000)</b>	<b>7.862</b>	-	<b>1.669.867</b>

Las Notas 1 al 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

# HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de flujos de efectivo consolidado  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Miles de euros)	Nota	2018	2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del periodo antes de impuestos		148.393	256.343
<b>Ajustes al resultado</b>			
Amortización (+)		326	942
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	9	86	89
Diferencia negativa de consolidación		-	(120)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7 y 8	(3.131)	(3.418)
Variación de provisiones (+ / -)		(138)	95.120
Ingresos financieros (-)	14.5	(120)	(3.973)
Gastos financieros (+)	14.6	32.212	21.094
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	8	(203.262)	(310.181)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros		158	(242)
Otros resultados (+/-)	14.7	8	19.654
<b>Resultado ajustado</b>		<b>(25.468)</b>	<b>75.308</b>
Cobro de intereses (+)		120	171
Pagos de intereses (-)		(21.814)	(19.302)
Cobros y pagos por Impuesto sobre Beneficios (+)		(4.646)	(1.562)
<b>Aumento / Disminución en el activo y pasivo corriente</b>			
(Aumento) / Disminución en existencias		535	997
(Aumento) / Disminución de cuentas por cobrar		(34.478)	(10.597)
(Aumento) / Disminución de otros activos corrientes		475	(399)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar		(106.776)	37.171
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes		2.143	(22.767)
Aumento / Disminución de otros activos y pasivos no corrientes		3.837	(3.880)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>(186.072)</b>	<b>55.140</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones en (-)</b>			
Inmovilizado intangible		(70)	-
Inmovilizado material		(1.096)	(3.605)
Inversiones inmobiliarias		(102.206)	(158.702)
Activos financieros		(209)	-
Unidad de negocio	16	(164.483)	(2.886)
Otros activos	16	-	(3.000)
		<b>(268.064)</b>	<b>(168.193)</b>
<b>Desinversiones (+)</b>			
Inmovilizado material	7	-	2.400
Inversiones inmobiliarias		43.108	31.195
Activos no corrientes mantenidos para la venta	19	29.700	-
Unidad de negocio		105	-
		<b>72.913</b>	<b>33.595</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(195.151)</b>	<b>(134.598)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>			
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	11	3.593	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-	(136)
Otras operaciones con socios externos (+)		(59.429)	(80.000)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros</b>			
Emisión de deuda con entidades de crédito (+)		689.760	49.241
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(259.760)	(32.245)
Devolución de otras deudas (-)		(2.500)	(10.019)
<b>Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos</b>			
Dividendos (-)	11	(45.000)	(17.999)
Otros (-)		-	(516)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>326.664</b>	<b>(91.674)</b>
<b>4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
<b>Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas</b>		<b>(54.559)</b>	<b>(171.132)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo de actividades continuadas		95.480	266.612
Efectivo o equivalentes al final del periodo		40.921	95.480

Las Notas I al 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018



## **HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

### **1. INTRODUCCIÓN E INFORMACION GENERAL CORPORATIVA**

Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante el Grupo o Grupo Hispania) configuran un grupo consolidado de empresas cuyas actividades principales son:

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

Adicionalmente, el Grupo podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, así como la adquisición, tenencia, participación, cesión o disposición de participaciones en el capital y de instrumentos de deuda (en forma de deuda privilegiada, ordinaria o subordinada, con o sin garantía hipotecaria) de todo tipo de sociedades y, en particular, de sociedades con objeto idéntico o análogo, siempre dentro de los límites marcados por el régimen de SOCIMI.

La Sociedad Dominante del Grupo es Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante), que es una sociedad anónima domiciliada en calle Serrano, número 30, 2º izquierda, Madrid, que se constituyó el 23 de enero de 2014 con la denominación social de Azora Hispania, S.A. y desde el 5 de mayo de 2016 ostenta su actual denominación social de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

Con fecha 20 de julio de 2018 se comunicó por la CNMV el éxito de la Oferta Pública de Acciones formulada por Alzette Investment S.à.r.L. (entidad controlada por fondos de inversión asesorados por filiales de The Blackstone Group, L.P.) que fue aceptada por un número de 80.811.235 acciones que representaban un 88,71% de las acciones a las que se había dirigido

la oferta y el 74,02% de capital social de la Sociedad Dominante. Actualmente dicho vehículo es el propietario del 97,91 % de las acciones de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

Por tanto, desde fecha 20 de julio de 2018, Alzette Investment, S.à.r.l participa directamente en el capital social de la Sociedad Dominante y la sociedad última de Grupo al que pertenece, y por tanto, la sociedad que ostenta el control indirectamente, es The Blackstone Group, L.P., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos, y que cotiza en la bolsa de Nueva York.

Con fecha 1 de abril de 2014, se constituyó la entonces sociedad del Grupo, Hispania Real, S.A. (posteriormente denominada Hispania Real SOCIMI, S.A.U. en adelante Hispania Real) fusionada en junio de 2016 con la Sociedad Dominante. Con motivo de la fusión por absorción de la Sociedad Dominante con su filial Hispania Real la sociedad absorbente adquirió, a título de sucesión universal, todos los elementos patrimoniales integrantes del activo y pasivo de la sociedad absorbida. El 7 de mayo de 2014 se solicitó la incorporación de dicha sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014 (ver Nota 4.11). El domicilio social de la mencionada sociedad se encontraba en Calle Serrano, número 30, 2º izquierda, Madrid.

Con fecha 8 de julio de 2014, la Sociedad Dominante adquirió el 90% de las participaciones sociales de la sociedad Oncisa, S.L., cambiando el 13 de noviembre de 2014 su denominación social a la de Hispania Fides, S.L. (en adelante Hispania Fides). Con fecha 23 de diciembre de 2016 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión entre mencionada sociedad y la Sociedad Dominante.

Con fecha 2 de junio de 2015 la entonces sociedad filial Hispania Real adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Hespérides Bay, S.L.U. (en adelante Hespérides Bay). Con fecha 24 de septiembre de 2015 se solicitó la incorporación de dicha sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2015. El domicilio social de la misma se ubica en Calle Serrano, número 30, 2º izquierda, Madrid.

Con fecha 26 de junio de 2015 se constituyen las sociedades Hospitia, S.L.U. y Dunas Bay Resorts, S.L.U. (actualmente denominada Hispania Hotel Management, S.L.U, en adelante Hispania Hotel Management), siendo actualmente Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. Socia Única de las mismas. Ambas sociedades tienen su domicilio social en Calle Serrano 30, 2º izquierda, Madrid.

Con fecha 16 de julio de 2015 la sociedad filial Hospitia, S.L.U. adquiere el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Leading Hospitality, S.L., sociedad que se encontraba en concurso voluntario de acreedores desde el 9 de febrero de 2015, situación que ha sido finalmente resuelta tras haber sido confirmada la Sentencia de aprobación del Convenio de Acreedores de fecha 12 de diciembre de 2016 por el Juzgado de lo Mercantil en el mes de abril de 2017 y habiendo sido notificado el cumplimiento de dicho convenio de acreedores según diligencia del Registro Mercantil de fecha 12 de julio de 2017. Con fecha 13 de febrero de 2018, el juez ha dictado auto de conclusión del concurso, dando formalmente por concluido el proceso.

Con fecha 14 de abril de 2015 el entonces accionista único de Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. (en adelante BAY), Barceló Corporación Empresarial, S.A. junto con otras sociedades

dependientes de ésta (entidades Barceló) firmaron un contrato de inversión con la entonces sociedad del Grupo, Hispania Real, como inversor en virtud del cual las entidades Barceló debían aportar determinados inmuebles y negocios hoteleros a BAY a través de diferentes operaciones societarias con el objeto de una vez completadas y cumplidas determinadas condiciones, dar entrada a Hispania Real como accionista principal de BAY (en adelante Contrato de Inversión).

Con fecha 15 de octubre de 2015 la entonces sociedad filial Hispania Real, adquirió a las entidades Barceló una participación del 80,5% en el capital social de BAY. El 9 de diciembre de 2015 se acuerda ampliar el capital social de BAY en el importe de 32.850 miles de euros mediante la creación de 32.849.500 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias. El tipo de emisión de las nuevas acciones emitidas fue de 2,956 euros por acción, correspondiendo un euro a valor nominal y 1,956 a prima de emisión. A través de esta operación la entonces sociedad del Grupo, Hispania Real, y entidades Barceló fijaron sus participaciones en BAY en un 76% y 24% quedando como accionista minoritario la sociedad Barceló Hotels Mediterráneo, S.L. (en adelante "BHM"). Adicionalmente, con fecha 10 de diciembre de 2015 BAY adquirió a las entidades Barceló la totalidad de las participaciones sociales representativas del capital social de Bay Hotels Canarias, S.L.U. (en adelante "BHC", anteriormente Barceló Hotels Canarias, S.L.) y la totalidad de las acciones representativas del capital social de Poblados de Vacaciones, S.A.U. (en adelante "PDV"). Con fecha 18 de septiembre de 2015, BAY comunicó su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2015. Adicionalmente, con fecha 17 de marzo de 2016 las sociedades PDV y BHC optaron por aplicar el Régimen Fiscal SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2016.

Con fecha 18 de julio de 2016, BAY adquirió el 100% de las participaciones sociales de Later Deroser, S.L. (en adelante Later). El 21 de julio de 2016 BAY adquiere el 100% de las participaciones sociales de Inversiones Inmobiliarias Oasis, S.L.U (en adelante Oasis). El 22 de septiembre de 2016 las sociedades Later y Oasis se acogieron al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2016. El domicilio social de ambas se sitúa en Calle Serrano 30, 2º izquierda, Madrid.

El día 19 de noviembre de 2015 la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones sociales de Eco Resort San Blas, S.L.U (en adelante Eco Resort), sociedad propietaria del Hotel Sandos San Blas Nature Resort & Golf (en adelante Hotel San Blas). Con fecha 5 de septiembre de 2016 la sociedad Eco Resort optó por aplicar el Régimen Fiscal SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2016. El 13 de noviembre de 2017 la Sociedad Dominante procedió a vender la totalidad de las participaciones de Eco Resort a BAY.

Con fecha 2 de febrero de 2016, la entonces sociedad dependiente Hispania Real adquiere el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Club de Tenis Maspalomas, S.L.U., propietaria de un terreno en Fuerteventura. El 24 de marzo de 2017 la sociedad optó por aplicar el Régimen Fiscal SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2017.

Con fecha 9 de junio de 2016 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Real Estate San Miguel, S.A.U en Ibiza (en adelante Real Estate San Miguel) que a su vez posee la totalidad de las participaciones sociales representativas del capital social de la sociedad Europroyectos Pitiusos, S.L.U (en adelante Europroyectos Pitiusos).



Con fecha 20 de octubre de 2016 la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Mangareva Development, S.L.U (en adelante Mangareva). La sociedad dependiente es propietaria de un terreno en la localidad de Madrid sobre el cual existía un proyecto inmobiliario consistente en la construcción de dos edificios de oficinas que se explotarán en régimen de alquiler a terceros, una vez construidos. La entrega de los edificios está prevista para el 30 de marzo de 2019.

Con fecha 6 de junio de 2016, la Sociedad Dominante suscribió en documento privado un contrato de compraventa de las participaciones sociales de la entidad Sahara Propco, S.L.U (en adelante Sahara Propco). Esta compraventa se encontraba sujeta a condiciones suspensivas, produciéndose el cumplimiento de las mismas con fecha 30 de diciembre de 2016, momento en que se realizó el traspaso efectivo de la propiedad de las participaciones sociales de la sociedad Sahara Propco. El 30 de marzo del 2017 la sociedad dependiente optó por aplicar el Régimen Fiscal SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2017.

Con fecha 7 de abril de 2017, la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Milenial Business 21, S.L.U (en adelante, "Milenial") y el 10% de las participaciones de la sociedad Topaz Eurogroup, S.L. (en adelante "Topaz"). La sociedad dependiente Milenial posee el 90% restante de las participaciones de Topaz. Topaz es propietaria de un terreno en el municipio de Corralejo (Fuerteventura).

Con fecha 28 de junio de 2017 la sociedad dependiente BAY adquiere la totalidad de las acciones de la entidad Armadores de Puerto Rico, S.A.U. Esta sociedad es propietaria de un terreno en Lanzarote sobre el cual está prevista la construcción de un hotel.

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. adquirió a las entidades Barceló el 23,9% de la participación en el capital social de BAY por un importe total de 139.422 miles de euros, de los cuales quedaron pendientes de pago 59.422 miles de euros al 31 de diciembre de 2017. Con motivo de la operación, las partes acordaron proceder a la extinción del Contrato entre Accionistas relativo a BAY y a novar determinados términos del Contrato de Inversión suscrito en el contexto de la entrada de Hispania en el capital social de BAY. La Sociedad Dominante constituyó un derecho real de prenda sobre las 22.314.828 acciones adquiridas en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones asumidas en dicha transacción. Dicha prenda se canceló con fecha de 28 de febrero de 2018 una vez cumplidas mencionadas obligaciones.

Con fecha 20 de febrero de 2018 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las acciones de BAY en manos de los accionistas minoritarios a través de GVC Gaesco Beka, S.V., S.A., alcanzando así el 100% de la propiedad de BAY.

Con fecha 28 de febrero de 2018 la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades Mar Hispana Apartamentos, S.L.U. (en adelante Mar Hispana), Ambar Management Company, S.L.U. (en adelante Ambar), Tenerife Assets Company, S.L.U. (en adelante Tenerife) y Percival Boats, S.A.U. (en adelante Percival). Estas sociedades son propietarias de varios hoteles situados en Islas Baleares y Canarias que se explotan en régimen de arrendamiento.

Con fecha 27 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante decide acordar y ejecutar el reparto en especie de reservas distribuibles de BAY mediante la distribución a la misma de la totalidad de



las acciones y participaciones de las que BAY era titular en sus sociedades filiales. En consecuencia, la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las acciones y participaciones representativas del capital social de las sociedades Armadores de Puerto Rico, S.A.U., Bay Hotels Canarias, S.L.U., Eco Resort San Blas, S.L.U., Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U, Later Deroser, S.L.U. y Poblados de Vacaciones, S.A.U. El día 25 de abril de 2018, se comunica mediante hecho relevante que el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., acordó la exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de la totalidad de las acciones de BAY con efectos a partir del día 26 de abril de 2018.

Con fecha 26 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante adquirió las sociedades Tamu Investment 2018, S.L.U. y Sofila Investment 2018, S.L.U., ambas de reciente constitución y sin actividad alguna. En esa misma fecha, la Sociedad Dominante como socia única de ambas entidades decide acoger a las mismas al régimen fiscal especial de SOCIMI, con efectos desde el día 1 de enero de 2018.

Estas sociedades y la Sociedad Dominante forman el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2018.

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio	Actividad principal	Directa	Indirecta	Auditor	Método de Consolidación	Moneda Funcional
Eco Resort San Blas, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Hesperides Bay, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Hospitia, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Hispania Hotel Management, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Exploatación en régimen de arrendamiento, de industria o gestión, y la administración de establecimientos dedicados a la hostelería.	100%	-	EY	Global	Euro
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Leading Hospitality, S.L.U.	Hospitia, S.L.U.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Prestación de servicios de alojamiento, hospedaje, restauración y todos los derivados de la hostelería	-	100%	EY	Global	Euro
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Club de Tomás Maspalomas, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Exploatación y administración de establecimientos dedicados a la hostelería y actividades deportivas relacionadas	100%	-	EY	Global	Euro
Real Estate San Miguel, S.A.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Prestación de servicios de alojamiento, hospedaje, restauración y todos los derivados de la hostelería	100%	-	EY	Global	Euro
Europroyectos Pituosos, S.L.U.	Real Estate San Miguel, S.A.U.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Prestación de servicios de alojamiento, hospedaje, restauración y todos los derivados de la hostelería	-	100%	EY	Global	Euro
Later Deroser, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Compraventa, administración y arrendamiento no financiero de toda clase de bienes inmuebles	100%	-	EY	Global	Euro
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Promoción, adquisición y explotación de cualquier negocio hotelero.	100%	-	EY	Global	Euro
Mangareva Development, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Promoción de construcciones y adquisición y venta de inmuebles	100%	-	EY	Global	Euro
Sahara Propoo, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia	100%	-	EY	Global	Euro
Milenial Business 21, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia	100%	-	EY	Global	Euro
Topaz Eurogroup, S.L.	Milenial Business 21, S.L.U.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Compra, venta, explotación, arrendamiento de fincas rústicas, agropecuarias y urbanas. La construcción, promoción, compra, venta y explotación en régimen de arrendamientos por cuenta propia	10%	90%	EY	Global	Euro
Ambar Management Company, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Mar Hispania Apartamentos, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Tenerife Assets Company, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Perival Boats, S.A.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	La compraventa, administración, arrendamiento no financiero y gestión de toda clase de bienes inmuebles, así como la compraventa y administración de valores	100%	-	EY	Global	Euro
Tamu Investments 2018, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	-	Global	Euro
Sofía Investments 2018, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	-	Global	Euro

El detalle de las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2017 y las características principales de las mismas es el siguiente:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio	Actividad principal	Directa	Indirecta	Auditor	Método de Consolidación	Moneda Funcional
Eco Resort San Blas, S.L.U.	Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	-	99,6%	EY	Global	Euro
Hespérides Bay, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Hospitia, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Hispania Hotel Management, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Exploatación en régimen de arrendamiento, de industria o gestión, y la administración de establecimientos dedicados a la hostelería.	100%	-	EY	Global	Euro
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	99,6%	-	EY	Global	Euro
Leading Hospitality, S.L.U.	Hospitia, S.L.U.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Prestación de servicios de alojamiento, hospedaje, restauración y todos los derivados de la hostelería	-	100%	EY	Global	Euro
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	-	99,6%	EY	Global	Euro
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	-	99,6%	EY	Global	Euro
Club de Tennis Maspalomas, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Exploatación y administración de establecimientos dedicados a la hostelería y actividades deportivas relacionadas	100%	-	EY	Global	Euro
Real Estate San Miguel, S.A.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Prestación de servicios de alojamiento, hospedaje, restauración y todos los derivados de la hostelería	100%	-	EY	Global	Euro
Europroyectos Pitiuosos, S.L.U.	Real Estate San Miguel, S.A.U.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Prestación de servicios de alojamiento, hospedaje, restauración y todos los derivados de la hostelería	-	99,6%	EY	Global	Euro
Latter Deroser, S.L.U.	Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Compraventa, administración y arrendamiento no financiero de toda clase de bienes inmuebles	-	99,6%	EY	Global	Euro
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Promoción, adquisición y explotación de cualquier negocio hotelero	100%	-	EY	Global	Euro
Mangareva Development, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Promoción de construcciones y adquisición y venta de inmuebles	100%	-	EY	Global	Euro
Sahara Propco, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia	100%	-	EY	Global	Euro
Milential Business 21, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia	100%	-	EY	Global	Euro
Topaz Eurogroup, S.L.	Milential Business 21, S.L.U.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Compra, venta, explotación, arrendamiento de fincas rústicas, agropecuarias y urbanas. La construcción, promoción, compra, venta y explotación en régimen de arrendamientos por cuenta propia	10%	90%	EY	Global	Euro
Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	La compraventa, administración, arrendamiento no financiero y gestión de toda clase de bienes inmuebles, así como la compraventa y administración de valores	-	99,6%	-	Global	Euro



Las acciones representativas del capital social de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. cotizan en el Mercado Continuo de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia desde el 14 de marzo de 2014.

Con fecha 21 de febrero de 2014 la Sociedad Dominante firmó un Contrato de Gestión con Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A. (en adelante, Azora) con el objeto de delegar a Azora la gestión ordinaria del Grupo por un periodo de seis años. Como consecuencia de la incorporación al Grupo de determinados hoteles en gestión, el Grupo ha mantenido personal relacionado con la explotación de dichos hoteles hasta que concluya su reposicionamiento y dicha gestión sea traspasada al operador. A fecha 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene un único hotel en gestión.

La retribución establecida en el Contrato de Gestión firmado con Azora se componía de una parte fija correspondiente a los Honorarios Base y una parte variable correspondiente a los Honorarios de Incentivo, que no depende de referencias contables o plusvalías latentes de la Sociedad sino que dependen de fondos efectivamente distribuidos a los accionistas como flujos de efectivo por parte de la Sociedad Dominante (o directamente percibidos por los accionistas en caso de venta de las acciones de la Sociedad Dominante en un supuesto cambio de control). Adicionalmente, en determinados casos de resolución anticipada del Contrato de Gestión se le reconocía a Azora el derecho a un pago compensatorio.

Tras la liquidación de la oferta pública de adquisición formulada por Alzette Investment S.à.r.l. (“Alzette”) sobre la Sociedad Dominante, con fecha 9 de agosto de 2018 Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. (“Azora”) y Azora Capital, S.L. (“Azora Capital”) comunicaron a la Sociedad, con copia a Alzette (en su condición de accionista mayoritario), su decisión de resolver el Contrato de Gestión descrito anteriormente, conforme a la cláusula 12.5(c) del Contrato de Gestión en virtud del cambio de control de la Sociedad Dominante (la “Carta de Terminación”).

En dicha carta Azora indicó que como consecuencia de dicha resolución, tenía derecho al cobro de una serie de honorarios por terminación anticipada. En la misma fecha, Alzette acusó recibo de la Carta de Terminación y confirmó su acuerdo con los importes de los honorarios por terminación anticipada incluidos en la misma.

Con fecha 24 de septiembre de 2018, Alzette y Azora acordaron los términos de un contrato de terminación del Contrato de Gestión (el “Acuerdo de Terminación”) con el fin de regular los términos y condiciones de terminación del Contrato de Gestión y, en particular, el pago de los mencionados honorarios y los términos en los que Azora continuará cooperando de forma transitoria con la Sociedad con el fin de asegurar una transición ordenada tras la liquidación de la oferta pública de adquisición.

Con fecha 8 de noviembre de 2018, se aprueba formalmente la suscripción por parte de la Sociedad Dominante de tres contratos de gestión (Asset Management Agreements) con HI Partners Holdco Value Added, S.A. (en adelante HI Partners) para la cartera de hoteles, Rivoli Offices Management, S.L.U. (en adelante Rivoli) para la cartera de oficinas y Fidere Residencial, S.L.U. (en adelante Fidere) para la cartera residencial. Dichos contratos contemplan una remuneración fija hasta la fecha de terminación final del contrato firmado con Azora descrito anteriormente, y una remuneración equivalente al 110% de los costes incurridos por el gestor directamente relacionados con la propia actividad de gestión. Dicha remuneración

en ningún caso será superior al 0,55% del último valor de tasación de los inmuebles gestionados.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 4 de abril de 2018.

El 11 de mayo de 2016 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2016.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

### **a) Bases de presentación**

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2018, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las entidades integradas en el Grupo Hispania, y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 27 de febrero de 2019.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas presentan la situación del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. y sus sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2018 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea emitidas por la Comisión de Regulación de la Unión Europea (en adelante NIIF-UE) y que sean de obligado cumplimiento para los ejercicios iniciados con posterioridad al 1 de enero de 2018, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, y la Ley del Mercado de Valores (CNMV).

Asimismo y desde la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI le resulta de aplicación la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2018, pueden diferir de los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar

entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE. Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

## **b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera**

### **b.1) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio**

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, excepto por las siguientes normas, interpretación y/o modificaciones a las normas que se han aplicado por primera vez en este ejercicio:

#### ***NIIF 9 - Instrumentos financieros***

La NIIF 9 Instrumentos financieros sustituye a la NIC 39 Instrumentos Financieros: valoración y clasificación. Esta norma recopila las tres fases del proyecto de instrumentos financieros: clasificación y valoración, deterioro y contabilidad de cobertura. En resumen, el impacto de la adopción de la NIIF 9 ha sido el siguiente:

##### Contabilidad de coberturas

El Grupo ha determinado que todas las relaciones de cobertura existentes, que con la anterior norma se designaban como coberturas eficaces, se siguen calificando como coberturas de acuerdo con la NIIF 9. Como la NIIF 9 no cambia los principios generales sobre cómo se deben registrar las coberturas eficaces, no ha habido un impacto significativo como resultado de la aplicación de esta norma.

##### ***Modificaciones a la NIC 40 – transferencias de propiedades de inversión***

Las modificaciones aclaran cuando una entidad debería transferir los inmuebles, incluyendo los que están en construcción o desarrollo, desde o a propiedades de inversión. Las modificaciones establecen que el cambio de uso ocurre cuando el inmueble cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia de dicho cambio de uso. Un mero cambio en las intenciones de los Administradores no proporciona evidencia del cambio de uso. Estas modificaciones no han tenido ningún efecto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

### **b.2) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio**

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretación y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.



## **Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2015-2017**

El IASB ha realizado las siguientes modificaciones a las normas:

### ***NIC 12 Impuesto sobre las ganancias – Consecuencias de los pagos de instrumentos financieros clasificados en patrimonio***

Las modificaciones aclaran que las consecuencias fiscales de los dividendos dependen más de las transacciones o sucesos pasados que generaron ese beneficio distribuible que de la distribución a los propietarios. Por tanto, una entidad reconoce las consecuencias fiscales de un dividendo en resultados, en otro resultado global o en patrimonio neto dependiendo de cómo registró la entidad esas transacciones o sucesos pasados.

Estas modificaciones se aplicarán a los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2019 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada. Cuando una entidad aplique por primera vez estas modificaciones, lo hará desde la fecha de inicio del ejercicio comparativo más antiguo. Dado que la práctica actual del Grupo está en línea con estas modificaciones, el Grupo no espera ningún efecto en sus cuentas anuales consolidadas.

### ***NIC 23 Costes por intereses – Costes por intereses capitalizables***

Las modificaciones aclaran que una entidad considera parte de sus costes por intereses generales cualquier coste por intereses originalmente incurrido para desarrollar un activo cualificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo para su uso o venta se han completado.

Estas modificaciones se aplicarán a los costes por intereses incurridos desde el inicio del ejercicio en que se apliquen las modificaciones, las cuales se aplicarán a los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2019 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada. Dado que la práctica actual del Grupo está en línea con estas modificaciones, el Grupo no espera ningún efecto en sus cuentas anuales consolidadas.

### ***Modificaciones a las NIC 1 y NIC 8 – Definición de material***

Las modificaciones a la definición de material se realizan para que sea más sencillo hacer juicios sobre lo que es material. La definición de material ayuda a las entidades a decidir si la información debe ser incluida en las cuentas anuales consolidadas. Estas modificaciones aclaran dicha definición e incluyen guías de cómo debe ser aplicada. Además, se han mejorado las explicaciones que acompañan a la definición y se ha asegurado que la definición de material es consistente en todas las normas.

Las modificaciones se aplicarán a los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2020 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada. El Grupo evaluará de acuerdo con la nueva definición el contenido de sus cuentas anuales consolidadas, aunque no se esperan cambios significativos.

### ***Modificaciones a la NIIF 3 - Combinaciones de negocios***

Las modificaciones cambian la definición de negocio de la NIIF 3 para ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe registrarse como una combinación de negocios o como la

adquisición de un grupo de activos. Esta distinción es muy importante, ya que el adquirente solo reconoce un fondo de comercio cuando se adquiere un negocio.

La nueva definición de negocio enfatiza que el producto de un negocio es proporcionar bienes y servicios a los clientes, que generen ingresos de la inversión (tales como dividendos o intereses) o que generen otros ingresos de las actividades ordinarias; mientras que la definición anterior se basaba en que se proporcionase una rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos directamente a los inversores u otros propietarios, miembros o partícipes.

La nueva definición de negocio se aplicará a las adquisiciones que se produzcan el 1 de enero de 2020 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada. Estas modificaciones no son actualmente aplicables para el Grupo pues solo se podrán aplicar a las futuras adquisiciones.

### ***Modificaciones a la NIIF 9 – Características de cancelación anticipada con compensación negativa***

De acuerdo con la NIIF 9, un instrumento de deuda puede valorarse a coste amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado global, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean “solo pagos de principal y de intereses sobre la cantidad pendiente de pago” (el criterio SPPI) y el instrumento se mantenga dentro del modelo de negocio apropiado para esa clasificación. Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que un activo financiero pasa el criterio SPPI independientemente del evento o circunstancia que cause la rescisión anticipada del contrato e independientemente de qué parte pague o reciba una compensación razonable por la rescisión anticipada del contrato.

Las modificaciones se aplicarán retroactivamente a los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2019 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada. Estas modificaciones no tienen impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

### ***Modificaciones al Marco Conceptual de las NIIF***

La versión revisada del Marco Conceptual establece una serie de conceptos fundamentales que guían al IASB en el desarrollo de las normas, y ayuda a asegurar que las normas son consistentes y que las transacciones similares se tratan de la misma forma. Además, también ayuda a las entidades a desarrollar sus políticas contables cuando no hay normativa específica aplicable a una transacción.

El Marco Conceptual revisado incluye un nuevo capítulo sobre valoración, mejora las definiciones y guías, y aclara áreas importantes como la prudencia y la valoración de la incertidumbre. Es aplicable de forma inmediata para el IASB y se aplicará a los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2020, o a partir de dicha fecha, a los emisores que desarrollen políticas contables basadas en el Marco Conceptual.

**c) Moneda funcional**

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, euros, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

**d) Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados**

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Se han realizado estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios básicamente se refieren a:

- El valor de mercado del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias (Notas 7 y 8).
- Cálculo de rentas variables y linealización por incentivos y rentas escalonadas contenidas en los contratos de arrendamiento en vigor.
- Cumplimiento de los requisitos del Régimen fiscal de SOCIMI (Nota 4.11).
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 16).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se realizaría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado de resultados consolidado.

**e) Principios de consolidación**

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas han sido los siguientes:

1. Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente.
2. Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, las cuentas anuales de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.



5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos, en su caso. La participación de los minoritarios en:
- a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “socios externos” del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”. A 31 de diciembre de 2018, al no existir participación de socios minoritarios tras la adquisición de la totalidad de las acciones de BAY descritas en Nota 1 anterior, el Grupo no presenta en dicho epígrafe importe alguno.
  - b. Los resultados del periodo: se presentan en el capítulo “Resultado neto atribuible a socios externos” del estado de resultados consolidado. A 31 de diciembre de 2018, al no existir participación de socios minoritarios tras la adquisición de la totalidad de las acciones de BAY descritas en Nota 1 anterior, el Grupo no presenta en dicho epígrafe importe alguno.
6. El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo, ha sido:

Integración global:

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidados del periodo.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 todas sus sociedades dependientes se ha consolidado por el método de integración global.

**f) Comparación de la información**

Al comparar las cifras del Estado de situación financiera consolidada y estado de resultados consolidado del ejercicio 2018 con las del ejercicio 2017 hay que tener en cuenta los impactos de las variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.g).



Para una adecuada comprensión de la información que incluye en estas cuentas anuales consolidadas, habrá de tenerse en cuenta el hecho de que el Grupo, durante el presente ejercicio, ha continuado inmersa en la fase de desarrollo de sus inversiones.

**g) Variaciones en el perímetro de consolidación**

Durante el ejercicio 2018 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 28 de febrero de 2018, se incorpora al Grupo el 100% de las participaciones de las sociedades Mar Hispana Apartamentos, S.L.U, Ambar Management Company, S.L.U., Tenerife Assets Company, S.L.U. y Percival Boats, S.A.U.
- Con fecha 26 de septiembre de 2018, se incorpora al Grupo el 100% de las participaciones de las sociedades Tamu Investment 2018, S.L.U. y Sofila Investment 2018, S.L.U.

El efecto de las variaciones en el perímetro de consolidación sobre los principales epígrafes del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Miles de euros)	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre 2018
<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	
Activos intangibles	807	Resultado del periodo	(10.140)
Inversiones inmobiliarias	193.993	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>(10.140)</b>
Instrumentos de patrimonio	(169.442)	Provisiones a largo plazo	587
Activos financieros no corrientes	1.251	Otros pasivos financieros no corrientes	1.238
Activos por impuesto diferido	1.710	Pasivos por impuesto diferido	26.219
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>28.319</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>28.044</b>
Existencias	9		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.724	Otros pasivos financieros corrientes	256
Periodificaciones a corto plazo	23	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	25.280
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.384	Deudas con administraciones públicas	19
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>15.140</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>25.555</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>43.459</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>43.459</b>

Durante el ejercicio 2017 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 7 de abril de 2017, se incorporó al Grupo el 100% de las participaciones de la sociedad Milenial Business 21, S.L. así como el 10% de las participaciones de la sociedad Topaz Eurogroup, S.L. La sociedad dependiente Milenial posee el 90% restante de las participaciones de Topaz.
- Con fecha 28 de junio de 2017, se incorporó al Grupo el 100% de las acciones de Armadores de Puerto Rico, S.A.U.

El efecto de las variaciones en el perímetro de consolidación sobre los principales epígrafes del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2017 fue el siguiente:



(Miles de euros)	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre 2017
<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	
		Reservas	-
		Resultado del periodo	(98)
		<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>(98)</b>
Inversiones inmobiliarias	13.340	Pasivos por impuesto diferido	16
Instrumentos de patrimonio	(13.194)	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>16</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>146</b>		
Existencias	1		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2		
Créditos con Administraciones Públicas	8		
Otros activos financieros corrientes	80		
Periodificaciones a corto plazo	2		
Efectivo y equivalentes al efectivo	16	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	337
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>109</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>337</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>255</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>255</b>

#### ***h) Principio de empresa en funcionamiento***

El estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 308.224 miles de euros debido principalmente a que la Sociedad Dominante tiene que afrontar en el corto plazo el pago de deudas con entidades de crédito que vencen en el ejercicio 2019. No obstante lo anterior, la Sociedad Dominante se encuentra en pleno proceso de refinanciación de la deuda bancaria del Grupo con un *pool* de entidades bancarias que se espera finalice en los primeros meses del 2019. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 21, la Sociedad Dominante a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas ha procedido a la venta de una serie de edificios de oficinas, lo que ha generado, tras el pago de las deudas asociadas a los activos vendidos, una entrada neta de caja de 150 millones de euros (después de impuestos aplicables y otros gastos asociados a la compra venta). Adicionalmente el Grupo cuenta con inversiones inmobiliarias que podrían generar liquidez en el corto plazo.

### 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Miles de Euros)	2018
<b>Base de reparto</b>	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	108.662
<b>Distribución</b>	
Dividendo a cuenta (ver Nota 3.1)	94.000
Dividendo	3.796
A Reserva legal	10.866

#### 3.1 Dividendo a cuenta del ejercicio 2018

El 2 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 de 45.000 miles de euros. El pago de dicho dividendo tuvo lugar el 5 de marzo de 2018. El importe del dividendo fue inferior al límite máximo establecido por la legislación vigente, referente a los resultados distribuibles desde el cierre del último ejercicio:

(Miles de euros)	
Resultado después de impuestos del periodo de 1 mes terminado el 31 de enero de 2018	57.179
Dotación a reserva legal	(5.718)
Dividendo propuesto	(45.000)
	<b>6.461</b>

El estado contable provisional formulado por el Consejo de Administración a fecha de la distribución del dividendo, que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente de la Sociedad Dominante para la distribución de dicho dividendo fue el siguiente:



<b>(Miles de euros)</b>	
<b>Tesorería disponible a 31 de enero de 2018</b>	79.111
Previsión de cobros febrero 2018	-
Operaciones de explotación	2.814
Operaciones de financiación y de inversión	465.908
Operaciones no corrientes	57.269
Previsión de pagos febrero de 2018	-
Operaciones de explotación	(1.773)
Operaciones de financiación y de inversión	(518.021)
<b>Previsión de liquidez 5 marzo de 2018, antes del pago del dividendo</b>	<b>85.308</b>
Pago del dividendo, neto de retención	(45.000)
<b>Previsión de liquidez después del pago del dividendo</b>	<b>40.308</b>
Previsión de cobros después del pago del dividendo a cuenta	-
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	792.505
Operaciones no corrientes	85.123
Previsión de pagos después del pago del dividendo a cuenta	-
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	(745.804)
Operaciones no corrientes	(104.878)
<b>Previsión de liquidez después del pago del dividendo a cuenta</b>	<b>67.254</b>

El 31 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considerando la previsión de resultados para el ejercicio, ha aprobado un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 de 49.000 miles de euros. El pago de dicho dividendo ha tenido lugar el 29 de enero de 2019. El importe del dividendo es inferior al límite máximo establecido por la legislación vigente, referente a los resultados distribuibles desde el cierre del último ejercicio:

<b>(Miles de euros)</b>	
Resultado después de impuestos del periodo de 10 meses terminado el 31 de octubre de 2018	121.407
Dotación a reserva legal	(12.141)
Dividendo ya pagado	(45.000)
Dividendo propuesto	(49.000)
	<b>15.266</b>



El estado contable provisional formulado por el Consejo de Administración a fecha de la distribución del dividendo, que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente de la Sociedad Dominante para la distribución de dicho dividendo es el siguiente:

<b>(Miles de euros)</b>	
<b>Tesorería disponible a 31 de diciembre de 2018</b>	40.921
Previsión de cobros hasta la fecha del pago del dividendo	288.645
Operaciones de explotación	9.916
Operaciones de financiación y de inversión	278.729
Previsión de pagos hasta la fecha del pago del dividendo	(69.139)
Operaciones de explotación	(2.359)
Operaciones de financiación y de inversión	(66.780)
Operaciones no corrientes	-
<b>Previsión de liquidez enero de 2019, antes del pago del dividendo</b>	<b>260.427</b>
Pago del dividendo, neto de retención	(49.000)
<b>Previsión de liquidez después del pago del dividendo</b>	<b>211.427</b>
Previsión de cobros después del pago del dividendo a cuenta	2.362.788
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	150.717
Operaciones no corrientes	2.212.071
Previsión de pagos después del pago del dividendo a cuenta	(2.455.388)
Operaciones corrientes de explotación	(75.998)
Operaciones de financiación y de inversión	(1.406.295)
Operaciones no corrientes	(973.095)
<b>Previsión de liquidez después del pago del dividendo a cuenta</b>	<b>118.827</b>

#### 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

##### 4.1 Combinaciones de negocio y fondo de comercio

Las combinaciones de negocios se registran aplicando el método de adquisición. El coste de adquisición es la suma de la contraprestación transferida, valorada al valor razonable en la fecha de adquisición, y el importe de los socios externos de la adquirida, si hubiera. Para cada combinación de negocios, el Grupo elige si valora los socios externos de la adquirida al valor razonable o por la parte proporcional de los activos netos identificables de la adquirida. Los costes de adquisición relacionados se contabilizan cuando se incurre el epígrafe de “gastos de explotación”.

Cuando el Grupo adquiere un negocio, evalúa los activos financieros y los pasivos financieros asumidos para su adecuada clasificación en base a los acuerdos contractuales, condiciones económicas y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición. Esto incluye la separación de los derivados implícitos de los contratos principales de la adquirida.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, en la fecha de adquisición se valoran al valor razonable las participaciones previamente mantenidas en el patrimonio de la adquirida y se reconocen las ganancias o pérdidas resultantes en el estado de resultados consolidado.



Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable en la fecha de adquisición. Las contraprestaciones contingentes clasificadas como patrimonio neto no son revalorizadas y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto. Las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos financieros se valoran al valor razonable, registrando los cambios en el valor razonable en el estado de resultados de acuerdo con la NIIF 9. Otras contraprestaciones contingentes fuera del alcance de la NIIF 9 son registradas a valor razonable en la fecha de cierre y los cambios en el valor razonable son contabilizados dentro del estado de resultados.

El fondo de comercio se valora inicialmente a su coste. El fondo de comercio es el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el importe de los socios externos registrados y cualquier participación mantenida previamente sobre el valor neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Si el valor razonable de los activos netos adquiridos excede al valor de la contraprestación transferida, el Grupo realiza una nueva evaluación para asegurarse de que se han identificado correctamente todos los activos adquiridos y todas las obligaciones asumidas y revisa los procedimientos aplicados para realizar la valoración de los importes reconocidos en la fecha de adquisición. Si esta nueva evaluación resulta en un exceso del valor razonable de los activos netos adquiridos sobre el importe agregado de la consideración transferida, la diferencia se reconoce como beneficio en el estado de resultados.

Después del reconocimiento inicial, el fondo de comercio se registra al coste menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. A efectos de la prueba de deterioro, el fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios es asignado, desde la fecha de adquisición, a cada unidad generadora de efectivo del Grupo que se espera que se beneficie de la combinación, independientemente de si existen otros activos o pasivos de la adquirida asignados a esas unidades.

Cuando el fondo de comercio forma parte de una unidad generadora de efectivo y una parte de las operaciones de dicha unidad se dan de baja, el fondo de comercio asociado a dichas operaciones enajenadas se incluye en el valor en libros de la operación al determinar la ganancia o pérdida obtenida en la enajenación de la operación. El fondo de comercio dado de baja en estas circunstancias se valora sobre la base de los valores relativos de la operación enajenada y la parte de la unidad generadora de efectivo que se retiene.

#### **4.2 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se registra por su coste menos la amortización acumulada y/o menos las pérdidas acumuladas por deterioro, si hubiera. Dichos costes incluyen los costes de sustitución de parte de dicho inmovilizado material y los costes por intereses para proyectos de construcción a largo plazo, si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Cuando es necesaria que una parte significativa del inmovilizado sea reemplazada a intervalos, el Grupo lo amortiza separadamente en base a sus vidas útiles específicas. Asimismo, después de una gran reparación, el coste de la misma se reconoce en el valor en libros del inmovilizado como una sustitución si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Todos los demás costes de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados según se vayan incurriendo.

Los terrenos y los edificios se valoran a su valor razonable menos la amortización acumulada de los edificios y las pérdidas por deterioro reconocidas a la fecha de su revalorización. Las



revalorizaciones se efectúan con suficiente regularidad para asegurar que el valor en libros del activo revalorizado no difiera significativamente del valor razonable.

Cualquier superávit por revalorización se reconoce en otro resultado global, registrándose como revalorización de activos dentro del patrimonio neto, en su caso, neto del efecto impositivo. No obstante, en el caso de que se revierta un déficit de la revalorización del mismo activo previamente reconocido como pérdida, dicho incremento se reconoce en el estado de resultados. Una disminución del valor se registra en el estado de resultados, excepto en el caso de que esa disminución anule el superávit existente en el mismo activo que se hubiera reconocido en ajustes por cambios de valor.

Anualmente se realiza un traspaso de ajustes por cambios de valor a reservas por la diferencia entre la amortización basada en el valor en libros revalorizado del activo y la amortización basada en el coste original del mismo. Adicionalmente, la amortización acumulada a la fecha de revalorización se elimina contra el valor bruto contable del activo, y el importe neto se ajusta al importe revalorizado del activo. En el momento en que se da de baja el activo, los ajustes por cambios de valor correspondientes al activo concreto que se da de baja se transfieren a reservas.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 16, el Grupo determina el valor razonable de su inmovilizado. Dicho valor razonable calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente (CB Richard Ellis Valuation).

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los estándares internacionales de Valoración (IVS), siendo la principal metodología utilizada el descuento de flujos de caja (Nota 4.3).

### **4.3 Inversiones Inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de período en que se producen.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe “Variación del valor de las inversiones inmobiliarias” del estado de resultados consolidado. En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrará incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (CBRE Valuation Advisory S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad y que se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante el ejercicio 2018 es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las Inversiones inmobiliarias utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

Adicionalmente, se han utilizado de manera residual otras metodologías de valoración tales como la capitalización de rentas o de residual estáticos, así como el método de comparación, para terrenos sin edificación.

El detalle de las yields consideradas, al 31 de diciembre, es el siguiente:

<i>Yields (%)</i>	<b>31 de diciembre de 2018</b>	<b>31 de diciembre de 2017</b>
Oficinas valoradas por Descuento de Flujo de Caja (Exit Yield)	4,75% -7,50%	4,75% - 7,00%
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yields)	n/a	4,58% - 5,10%
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	5,00% -5,75%	5,00% - 5,70%
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield-Renta Fija)	5,50% -7,25%	5,20% - 7,50%
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield-Renta Variable)	5,75% - 7,75%	6,25% - 8,00%
Viviendas valoradas por Descuentos de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,40%	4,40%

La valoración de los activos residenciales no contempla una yield neta de salida al estimarse que los mismos serán vendidos al finalizar los periodos de arrendamiento actualmente vigentes, excepto para el complejo de viviendas Hispanidad, para el cual sí se contemplan yield netas de salida.

Los inmuebles de oficinas que en el ejercicio 2017 se valoraron con el método “capitalización” utilizando una “Initial Yield” a 31 de diciembre de 2018 se encuentran sujetos a compromisos de venta registrados bajo el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta”.



La variación de un cuarto de punto en las yields, así como la variación de un 10% en los incrementos de renta considerados tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor de sus activos registrados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias e Inmovilizado material” del estado de situación financiera consolidado adjunto. Se presentan a continuación sensibilidades para todos aquellos activos para los cuales existe valoración de experto independiente.

Existen activos que no han sido valorados por el método de descuento de flujos que corresponden, fundamentalmente, a aquellos que al 31 de diciembre de 2018 se encuentran sujetos a compromisos de venta, registrados bajo el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” por importe de 225.020 miles de euros (226.300 miles de euros correspondientes al compromiso de compra venta adquirido con los terceros que netos de gastos asociados a la compra venta de los mismos por importe de 1.280 miles de euros son los 225.020 miles de euros registrados en dicho epígrafe) (37.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) (ver Nota 19).

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yields	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
<b>Ejercicio 2018</b>			
Oficinas valoradas por Descuento de Flujo de Caja (Exit Yield)	289.555	8.942	(8.237)
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yields)	n/a	n/a	n/a
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	40.100	1.120	(1.120)
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	1.952.750	76.346	(69.770)
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	24.400	950	(850)
Viviendas valoradas por descuento de flujos de precios de venta	194.990	n/a	n/a
Terrenos hoteleros valorados por método de comparación	16.170	n/a	n/a
Hoteles valorados por método residual	37.053	n/a	n/a
Oficinas valoradas por método residual	120.000	n/a	n/a
<b>Ejercicio 2017</b>			
Oficinas valoradas por Descuento de Flujo de Caja (Exit Yield)	363.660	10.720	(9.800)
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yields)	29.100	1.650	(1.350)
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	114.050	5.500	(5.250)
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	1.589.720	67.598	(63.277)
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	22.140	925	(830)
Viviendas valoradas por descuento de flujos de precios de venta	210.750	n/a	n/a
Terrenos hoteleros valorados por método de comparación	16.170	n/a	n/a
Hoteles valorados por método residual	29.800	n/a	n/a
Oficinas valoradas por método residual	59.000	n/a	n/a



Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución del 10%	Aumento del 10%
<b>Ejercicio 2018</b>			
Oficinas valoradas por Descuento de Flujo de Caja (Exit Yield)	289.555	(25.936)	25.565
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yields)	n/a	n/a	n/a
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	40.100	(3.570)	3.510
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	1.952.750	(231.148)	228.865
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	24.400	(2.400)	2.400
Viviendas valoradas por descuento de flujos de precios de venta	194.990	n/a	n/a
Terrenos hoteleros valorados por método de comparación	16.170	n/a	n/a
Hoteles valorados por método residual	37.053	n/a	n/a
Oficinas valoradas por método residual	120.000	n/a	n/a
<b>Ejercicio 2017</b>			
Oficinas valoradas por Descuento de Flujo de Caja (Exit Yield)	363.660	(24.765)	24.675
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yields)	29.100	-	-
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	114.050	(8.700)	8.400
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	1.589.720	(204.208)	204.249
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	22.140	(2.290)	2.285
Viviendas valoradas por descuento de flujos de precios de venta	210.750	n/a	n/a
Terrenos hoteleros valorados por método de comparación	16.170	n/a	n/a
Hoteles valorados por método residual	29.800	n/a	n/a
Oficinas valoradas por método residual	59.000	n/a	n/a

La variación de un 5% en los precios de venta de los activos residenciales tendría un impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor de dichos activos de un incremento de 9.930 miles de euros (9.440 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) y un decremento de 9.659 miles de euros (11.780 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), en función de que esta variación subiera o bajara en dicho porcentaje respectivamente.

#### 4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

##### *Arrendamientos operativos*

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan al estado de resultados consolidado en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el estado de situación financiera consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan en el estado de resultados consolidado en el ejercicio que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará al resultado a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

#### **4.5 Instrumentos financieros (sin incluir instrumentos financieros derivados)**

##### **Activos financieros**

###### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros. Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo, el Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas a cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción determinado según la NIIF 15.

###### *Valoración posterior*

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en dos categorías:

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio)

###### *Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)*

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente

Los activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.



Los activos financieros a coste amortizado incluyen las cuentas a cobrar comerciales.

### ***Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global (instrumentos de patrimonio)***

Tras el reconocimiento inicial, el Grupo puede optar por clasificar irrevocablemente sus inversiones de capital como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global cuando cumplen con la definición de patrimonio neto de la NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación y no se mantienen para su negociación. La clasificación se determina instrumento por instrumento.

Las pérdidas y ganancias de estos activos financieros nunca se reciclan a resultados. Los dividendos se reconocen como otros ingresos en el estado de resultados cuando se ha establecido el derecho a recibirlos, excepto cuando el Grupo se beneficia de dichos ingresos como una recuperación de parte del coste del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otro resultado global. Los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global no están sujetos a la evaluación del deterioro.

El Grupo clasificó irrevocablemente sus instrumentos de patrimonio no cotizados en esta categoría.

### ***Cancelación***

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja inicialmente (por ejemplo, se cancela en los estados financieros consolidados del Grupo) cuando:

- (i) Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo, o
- (ii) El Grupo ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin dilación a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y el Grupo (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Cuando el Grupo ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos, evalúa si ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, el Grupo sigue reconociendo el activo transferido sobre la base de su implicación continuada en el mismo. En este caso, el Grupo también reconoce el pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se valoran de acuerdo a un criterio que refleje los derechos y obligaciones que el Grupo ha retenido. Cuando la implicación continuada se deba a una garantía sobre los activos transferidos, se valora al menor entre el valor contable original del activo y el importe máximo de la contraprestación que el Grupo podría tener que pagar por la garantía.

### ***Deterioro de los activos financieros***

El Grupo aplica el modelo simplificado de pérdida esperada para los activos financieros (cuentas a cobrar comerciales, los activos por contratos y las cuentas a cobrar por



arrendamientos) Por lo tanto, el Grupo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas basada en las pérdidas crediticias esperadas de por vida en cada fecha de reporte. El Grupo calcula la pérdida esperada considerando el riesgo o la probabilidad de que se produzca una pérdida crediticia atendiendo a la posibilidad de que esta se produzca y a la posibilidad de que no se produzca.

## **Pasivos financieros**

### ***Reconocimiento inicial y valoración***

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles. Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.

### ***Valoración posterior***

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

- (iii) **Préstamos y créditos:** Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de “Gastos financieros” del estado de resultados. Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses.

### ***Cancelación***

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

## **4.6 Deudores**

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro. En este sentido, a 31 de diciembre de 2018 el Grupo no mantenía activos en mora no deteriorados de



carácter significativo.

#### **4.7 Efectivo y medios equivalentes**

En este epígrafe del balance se registra efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgos de cambio en su valor.

#### **4.8 Instrumentos financieros derivados y coberturas contables**

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable, siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. A efectos de reconocimiento contable, se han utilizado los siguientes criterios:

##### ***Cobertura de flujos de efectivo***

La parte eficaz de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en otro resultado global, mientras que la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el estado de resultados. La reserva por cobertura de flujos de efectivo se ajusta para que sea igual al menor de la ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura y al cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta. Las cantidades acumuladas en otro resultado global se contabilizan dependiendo de la naturaleza de la transacción cubierta.

Si la transacción cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de una partida no financiera, el importe acumulado en patrimonio neto se elimina de la reserva por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o pasivo cubierto. Esto no es un ajuste por reclasificación, por lo que no afecta a otro resultado global del ejercicio. Esto también se aplica cuando la transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o pasivo no financiero se convierte posteriormente en un compromiso firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable. Para cualquier otra cobertura de flujos de efectivo, la cantidad acumulada en otro resultado global se reclasifica a resultados como un ajuste por reclasificación en el mismo ejercicio o ejercicios durante los cuales los flujos de efectivo cubiertos afecten al resultado.

Si se interrumpe la contabilidad de la cobertura de flujos de efectivo, la cantidad que se ha acumulado en otro resultado global debe permanecer en otro resultado global acumulado si aún se espera que ocurran los flujos de efectivo futuros cubiertos. De lo contrario, la cantidad debe ser reclasificada inmediatamente a resultados como un ajuste por reclasificación. Después de la interrupción, una vez que se produce el flujo de efectivo cubierto, cualquier cantidad restante incluida en otro resultado global debe contabilizarse según la naturaleza de la transacción cubierta como se ha descrito anteriormente.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados, sin que de la misma se haya desprendido impacto significativo al 31 de diciembre de 2018.

#### **4.9 Corriente / no corriente**

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades del Grupo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. El negocio principal del Grupo lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir de la fecha de cierre del periodo.

#### **4.10 Provisiones y pasivos contingentes**

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

El estado de situación financiera consolidado recoge todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en el estado de situación financiera consolidado, sino que se informa sobre los mismos en la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad Dominante no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideraron los Honorarios de Incentivo que se estimaron que Azora recibiría acorde a lo establecido en el Contrato de Gestión como una provisión a 31 de diciembre de 2017. Tal y como se menciona en la Nota 1 anterior, durante el ejercicio 2018 dicha provisión se ha realizado y pagado por los importes descritos en Nota 15.



#### 4.11 Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona a continuación, todas las sociedades del Grupo Hispania están acogidas al régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) excepto Milenial Business 21, Topaz Eurogroup, Mangareva, Hospitia, Leading Hospitality, Hispania Hotel Management, Real Estate San Miguel, Europroyectos Pitiusos, Armadores de Puerto Rico.

##### Régimen general

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconocen en el estado de resultados consolidado, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el Patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en él. El impuesto sobre las ganancias representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos. El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultados consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del estado de situación financiera consolidado.

##### Régimen SOCIMI

La Sociedad Dominante ha optado por aplicar, desde el 1 de enero de 2016, el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 11 de mayo de 2016.

Con fecha 7 de mayo de 2014 la entonces sociedad dependiente Hispania Real ya había comunicado la opción al acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI, con aplicación desde el 1 de enero de 2014.

Adicionalmente, las siguientes sociedades filiales han optado por aplicar el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), en las siguientes fechas:

- Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A., ha optado por aplicar el régimen con fecha 18 de septiembre de 2015, con aplicación desde el 1 de enero de 2015, habiendo comunicado dicha opción a la Administración tributaria.
- Hespérides Bay, S.L.U., ha optado por aplicar el régimen con fecha 24 de septiembre de 2015, con aplicación desde el 1 de enero de 2015, habiendo comunicado dicha opción a la Administración tributaria.
- Bay Hotels Canarias, S.L.U. y Poblado de Vacaciones, S.A.U, optaron por aplicar el régimen con fecha 17 de marzo de 2016, con aplicación desde el 1 de enero de 2016, habiendo comunicado dicha opción a la Administración tributaria.

- Eco Resort San Blas, S.L.U. ha optado por aplicar el régimen con fecha 5 de septiembre de 2016, con aplicación desde el 1 de enero de 2016, habiendo comunicado dicha opción a la Administración tributaria.
- Later Deroser, S.L.U e Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U optaron por aplicar el régimen con fecha 22 de septiembre de 2016, con aplicación desde el 1 de enero de 2016, habiendo comunicado dicha opción a la Administración tributaria.
- Sáhara Propco, S.L.U. ha optado por aplicar el régimen con fecha 30 de marzo de 2017, con aplicación desde el 1 de enero de 2017, habiendo comunicado dicha opción a la Administración tributaria.
- Club de Tenis Maspalomas, S.L.U. ha optado por aplicar el régimen con fecha 24 de marzo de 2017, con aplicación desde el 1 de enero de 2017, habiendo comunicado dicha opción a la Administración tributaria.
- Mar Hispana Apartamentos, S.L.U., Ambar Management Company, S.L.U, Tenerife Assets Company, S.L.U, y Percival Boats, S.L.U han optado por aplicar el régimen con fecha 28 de febrero de 2018, con aplicación desde el 1 de enero de 2018, habiendo comunicado dicha opción a la Administración tributaria.
- Tamu Investments 2018, S.L.U y Sofila Investments 2018, S.L.U han optado por aplicar el régimen con fecha 26 de septiembre de 2018, con aplicación desde el 1 de enero de 2018, habiendo comunicado dicha opción a la Administración tributaria.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los “real estate investment trusts” (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs).

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un



país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

- d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la



tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas.

#### Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos (activos o pasivos) son los impuestos que esperan ser pagados o recuperados por las diferencias entre los saldos acumulados de activos o pasivos en los cuentas anuales consolidadas y las correspondientes bases de impuestos utilizadas en el cálculo de los beneficios tributables y se contabilizan según el “método de balance”, esto es, por la diferencia entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos.

El cálculo del resto de los impuestos diferidos, tanto activos como pasivos asociados a inmuebles sitos en España, como consecuencia de la aplicación del valor razonable de acuerdo con lo establecido en la NIC 40 y NIC 16, se han calculado aplicando el tipo impositivo al que se esperan realizar los mencionados impuestos diferidos.

El estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los créditos fiscales cuya recuperación se estima probable en un horizonte temporal razonable.

Los impuestos diferidos de pasivo son relativos a plusvalías asignadas a las inversiones inmobiliarias o cambios en el valor razonable de las mismas.

#### **4.12 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.



El resultado obtenido por dividendos de inversiones financieras, se reconocerá en el momento en el que los accionistas tengan el derecho de recibir el pago de los mismos.

### **Costes repercutidos a arrendatarios**

El Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que han generado ingresos por rentas durante el ejercicio 2018, incluidos dentro del epígrafe “Resultado de explotación” del estado de resultados consolidado, ascienden a 5.781 miles de euros (5.307 miles de euros en 2017) (Ver Nota 14.4). El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

### **4.13 Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)**

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

### **4.14 Transacciones con vinculadas**

El Grupo realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

### **4.15 Acciones propias**

Los instrumentos de patrimonio propios readquiridos (acciones propias) se reconocen a su coste y se deducen del patrimonio neto. No se reconoce en el estado de resultados ninguna pérdida o ganancia derivada de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios del Grupo. Cualquier diferencia entre el valor en libros y la contraprestación, si se vuelven a emitir, se reconoce en el epígrafe de “Prima de emisión”.



#### **4.16 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas**

Los activos no corrientes y los grupos enajenables se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros se recuperará fundamentalmente a través de una operación de venta, en lugar de su uso continuado. Los activos no corrientes y grupos enajenables clasificados como mantenidos para la venta se valoran al menor entre su valor en libros y su valor razonable menos los costes de venta. Los costes de venta son los costes incrementales directamente atribuibles a la baja del activo, excluyendo los gastos financieros e impuestos.

El criterio para la clasificación de los activos como mantenidos para la venta se considera que se cumple solo cuando la venta es altamente probable y el activo o grupo está disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata. Los pasos para completar la venta indican que es improbable que haya cambios significativos en la venta a realizar o que la decisión de venta se cancelará. La Dirección debe haberse comprometido a realizar un plan para vender el activo y dicha venta se espera que se complete durante el ejercicio siguiente a la fecha de clasificación como mantenido para la venta.

Los activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta se clasifican de forma separada como partidas corrientes del estado de situación financiera.

Un grupo enajenable cualifica como operación interrumpida si es un componente de una entidad que ha sido o bien dispuesto, o se ha clasificado como mantenido para la venta, y:

- (iv) Representa una línea de negocio o un área geográfica, que es significativa e independiente del resto.
- (v) Forma parte de un plan individual y coordinado para enajenar o disponer por otra vía de una línea de negocio o de un área geográfica de la explotación que sea significativa y pueda considerarse separada del resto, o
- (vi) Es una sociedad dependiente adquirida exclusivamente con finalidad de revenderla

En el estado de resultados, las operaciones interrumpidas se presentarían separadas de los ingresos y gastos de operaciones continuadas y se incluyen en una única línea como resultado del ejercicio después de impuestos procedente de las operaciones interrumpidas.

En la Nota 19 se presentan los desgloses correspondientes a la clasificación de varios edificios de oficinas como Activos no corrientes mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2018 (Edificio Aurelio Menéndez al 31 de diciembre de 2017). Este grupo enajenable no cumple al 31 de diciembre de 2018 con las condiciones de operaciones interrumpidas (tampoco lo hacía al 31 de diciembre de 2017), habiéndose desglosado al cierre del ejercicio únicamente el activo no corriente mantenido para la venta, así como los pasivos vinculados al mismo a dicha fecha.



## 5. RESULTADO POR ACCIÓN

### *Resultado por acción:*

Las ganancias por acción se calculan dividiendo el beneficio del periodo atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número de acciones ordinarias en circulación al final del periodo, excluidas las acciones propias:

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción es:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	96.557	222.289
Nº de acciones en circulación (miles de acciones)	109.170	108.972
<b>Ganancia por acción (euros)</b>	<b>0,88</b>	<b>2,04</b>

### *Básico:*

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del periodo atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al final del periodo, excluidas las acciones propias.

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	96.557	222.289
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	109.079	108.978
<b>Ganancia por acción (euros)</b>	<b>0,89</b>	<b>2,04</b>

### *Diluido:*

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

## 6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

### **Criterios de segmentación**

La información por segmentos se estructura en función de las distintas áreas de negocio del Grupo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2018 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

El Grupo centra sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos de operación:

- (vii) Actividad de inversión en propiedades de uso de oficinas.
- (viii) Actividad de inversión en propiedades de uso de viviendas.
- (ix) Actividad de inversión en propiedades de uso de hoteles.
- (x) Actividad de gestión en propiedades de uso de hoteles.

Todas las actividades del Grupo se realizan en España.

### **Bases y metodología de la información por segmentos de negocio**

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por los gestores del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias si la hubiera. Estos gastos repartidos no incluyen ni intereses ni el gasto de impuesto sobre beneficios ni los gastos generales de administración correspondientes a los servicios generales que no estén directamente imputados a cada segmento de negocio, y por tanto, no puedan ser distribuidos utilizando un criterio razonable.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de los mismos.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades:



## Ejercicio 2018

(Miles de Euros)	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios	22.908	3.005	125.795	8.567	-	160.275
Otros ingresos de explotación	160	198	842	2	351	1.553
Gastos de explotación	(2.535)	(2.830)	(10.194)	(8.444)	(45.491)	(69.494)
Otros resultados	-	-	-	-	(117.758)	(117.758)
Resultados netos por venta de activos	(2.089)	5.129	-	-	91	3.131
Amortización	-	-	(24)	(302)	-	(326)
Gasto financiero	(5.081)	(1.816)	(8.883)	-	(16.432)	(32.212)
Ingreso financiero	-	-	-	-	120	120
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	-	-	40	(198)	-	(158)
Revalorización de las inversiones inmobiliarias (Nota 8)	65.027	15.579	122.656	-	-	203.262
Impuesto sobre las ganancias	(4.985)	(11)	(47.276)	-	436	(51.836)
<b>Total a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>73.405</b>	<b>19.254</b>	<b>182.956</b>	<b>(375)</b>	<b>(178.683)</b>	<b>96.557</b>

(Miles de Euros)	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
<b>Activos</b>						
Activos intangibles	-	-	957	-	-	957
Inmovilizado material (Nota 7)	-	-	-	47.600	-	47.600
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	447.154	219.356	1.939.356	-	-	2.605.866
Otros activos no corrientes	-	-	350	-	-	350
Activos financieros no corrientes	2.333	289	10.935	90	-	13.647
Periodificaciones a largo plazo	-	-	7.918	-	-	7.918
Activos por impuesto diferido	1.560	-	7.907	1.761	-	11.228
Existencias	231	-	27	25	-	283
Deudores comerciales y otros activos corrientes	4.541	2.660	45.457	856	90.334	143.848
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 19)	228.663	-	-	-	-	228.663
<b>Total a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>684.482</b>	<b>222.305</b>	<b>2.012.907</b>	<b>50.332</b>	<b>90.334</b>	<b>3.060.360</b>

(Miles de Euros)	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
<b>Pasivos</b>						
Provisiones a largo plazo	-	-	592	453	-	1.045
Pasivos financieros no corrientes	3.457	622	10.000	-	-	14.079
Periodificaciones a corto y largo plazo	-	41	7.552	-	-	7.593
Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo	99.168	47.983	169.028	-	693.193	1.009.372
Derivados de Cobertura	2.097	651	2.392	-	16.021	21.161
Pasivos por impuesto diferido	10.690	11	134.795	5.429	-	150.925
Pasivos financieros corrientes	12.716	15	7.745	14	48.999	69.489
Pasivos operativos	2.250	-	-	-	-	2.250
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 19)	77.039	-	-	-	-	77.039
<b>Total a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>209.544</b>	<b>49.846</b>	<b>342.935</b>	<b>6.812</b>	<b>781.355</b>	<b>1.390.492</b>



## Ejercicio 2017

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios	21.765	5.158	115.144	14.508	-	156.575
Otros ingresos de explotación	1.219	277	834	120	-	2.450
Gastos de explotación	(3.941)	(2.809)	(9.639)	(13.419)	(26.568)	(56.376)
Otros resultados	-	-	(47.154)	-	(95.005)	(142.159)
Resultados netos por venta de activos, amortización	-	2.849	-	(336)	(37)	2.476
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	-	-	(47)	(47)
Diferencia negativa de consolidación	-	-	120	-	-	120
Gasto financiero	(5.763)	(2.180)	(12.568)	-	(583)	(21.094)
Ingreso financiero	-	-	3.792	-	181	3.973
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	242	242
Diferencias de cambio	-	-	-	-	2	2
Revalorización de las inversiones inmobiliarias (Nota 8)	55.962	19.075	235.144	-	-	310.181
Impuesto sobre las ganancias	-	-	-	-	(7.480)	(7.480)
<b>Total a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>69.242</b>	<b>22.370</b>	<b>285.673</b>	<b>873</b>	<b>(129.295)</b>	<b>248.863</b>

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
<b>Activos</b>						
Activos intangibles	-	-	185	1	-	186
Inmovilizado material (Nota 7)	-	-	-	65.220	-	65.220
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	562.223	232.890	1.561.587	-	-	2.356.700
Otros activos no corrientes	-	-	350	-	-	350
Activos financieros no corrientes	3.826	505	9.195	90	2.633	16.249
Periodificaciones a largo plazo	-	-	8.857	-	-	8.857
Activos por impuesto diferido	3.872	-	6.198	1.761	-	11.831
Existencias	656	-	114	48	-	818
Deudores comerciales y otros activos corrientes	6.691	694	51.146	1.284	109.216	169.031
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 19)	37.500	-	-	-	-	37.500
<b>Total a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>614.768</b>	<b>234.089</b>	<b>1.637.632</b>	<b>68.404</b>	<b>111.849</b>	<b>2.666.742</b>

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
<b>Pasivos</b>						
Provisiones a largo plazo	-	-	-	739	95.000	95.739
Pasivos financieros no corrientes	14.032	1.516	8.947	34	-	24.529
Periodificaciones a corto y largo plazo	-	-	8.167	-	-	8.167
Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo	169.363	62.573	393.650	-	-	625.586
Derivados de Cobertura	3.336	1.083	17.571	-	-	21.990
Pasivos por impuesto diferido	10.293	-	57.831	8.918	-	77.042
Pasivos financieros corrientes	1.184	739	78.602	412	-	80.937
Pasivos operativos	309	329	35.048	1.417	12.269	49.372
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 19)	21.231	-	-	-	-	21.231
<b>Total a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>219.748</b>	<b>66.240</b>	<b>599.816</b>	<b>11.520</b>	<b>107.269</b>	<b>1.004.593</b>



## 7. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de euros	Miles de euros		
	Hoteles en gestión		Saldo final
	Coste	Amortización Acumulada	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>113.210</b>	-	<b>113.210</b>
Adquisiciones y altas de activos	3.606	-	3.606
Bajas de activos	(1.832)	-	(1.832)
Dotación amortización	-	(885)	(885)
Superávit / (déficit) de revalorización de activos	2.591	-	2.591
Traspaso amortización	(885)	885	-
Traspaso a inversión inmobiliaria (Nota 8)	(51.470)	-	(51.470)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>65.220</b>	-	<b>65.220</b>
Adquisiciones y altas de activos	1.096	-	1.096
Dotación amortización	-	(176)	(176)
Superávit / (déficit) de revalorización de activos	480	-	480
Traspaso amortización	(176)	176	-
Traspaso a inversión inmobiliaria (Nota 8)	(19.020)	-	(19.020)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>47.600</b>	-	<b>47.600</b>

### Principales movimientos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018:

La principal variación del periodo corresponde al traspaso del Hotel Galeón, que ha pasado a clasificarse como inversión inmobiliaria ya que ha dejado de ser operado directamente por el Grupo y se encuentra actualmente arrendado por terceros.

### Principales movimientos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017:

La principal variación del ejercicio 2017 se correspondió con los traspasos de los hoteles Guadalmina, Cartago y Club San Miguel que han pasado a clasificarse como inversión inmobiliaria ya que han dejado de ser operados directamente por el Grupo y se encuentran actualmente arrendados a terceros.

Adicionalmente, el Grupo precedió a la venta del Hotel Maza de Zaragoza, por un precio de 2.400 miles de euros, habiendo obtenido el Grupo un beneficio por dicha venta que ascendió a 569 miles de euros registrados en el estado de resultados del ejercicio 2017.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 16, el Grupo determina el valor razonable del inmovilizado material. Dicho valor razonable, calculado en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente (CB Richard Ellis Valuation) ha ascendido a 47.600 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (65.440 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), siendo la revalorización bruta del inmovilizado material 480 miles de euros (2.591 miles de euros en 2017), que han sido registrados en el estado del resultado global neto del efecto fiscal por importe de 360 miles de euros (1.944 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), registrándose bajo el epígrafe del patrimonio neto "Reservas de revalorización". La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los estándares internacionales de Valoración (IVS).



## Otra información

Al 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ningún activo del Grupo incluidos bajo este epígrafe se encuentra en garantía de préstamos hipotecarios.

Durante el ejercicio 2018 el hotel Holiday Inn ha generado ingresos por prestación de servicios por importe de 8.567 miles de euros (9.197 miles de euros en 2017 devengados por los hoteles que en dicha fecha se encontraban en gestión directa por el Grupo).

El Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor de reconstrucción a nuevo del inmovilizado material.

## 8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de euros	Miles de euros			
	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Saldo final
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>518.697</b>	<b>229.550</b>	<b>1.140.171</b>	<b>1.888.418</b>
Trasposos (Nota 7)	-	-	51.470	51.470
Adquisición y altas de Activos	25.313	12.644	134.802	172.759
Bajas de Activos	(249)	(28.379)	-	(28.628)
Revalorización de Activos	55.962	19.075	235.144	310.181
Traspasso a Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 19)	(37.500)	-	-	(37.500)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>562.223</b>	<b>232.890</b>	<b>1.561.587</b>	<b>2.356.700</b>
Trasposos (Nota 7)	-	-	19.020	19.020
Adquisiciones provenientes de combinación de negocios (Nota 16)	-	-	189.940	189.940
Adquisición y altas de Activos	44.690	8.866	46.153	99.709
Bajas de Activos	(1.084)	(37.979)	-	(39.063)
Revalorización de Activos	65.027	15.579	122.656	203.262
Traspasso a Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 19)	(223.702)	-	-	(223.702)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>447.154</b>	<b>219.356</b>	<b>1.939.356</b>	<b>2.605.866</b>

### Principales movimientos ejercicio 2018

Las principales variaciones del periodo corresponden a las combinaciones de negocio descritas en la Nota 16.

Las principales adquisiciones y altas de activos durante el ejercicio 2018, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, han sido las siguientes:

- (xi) Con fecha 28 de febrero de 2018, el Grupo ha adquirido el Hotel Barceló Marbella, localizado en Marbella, por un importe de 19.490 miles de euros.

En el presente ejercicio se han registrado inversiones sobre los activos propiedad del Grupo para su mejora y reposicionamiento en el mercado, por importe de 72.740 miles de euros, siendo las principales las incurridas en los hoteles Dunas Suite Villas & Bungalows, Hotel Allegro Isora y Hotel Suite Atlantis Fuerteventura por importe de 3.322, 2.521 y 2.948 miles de euros respectivamente. De los segmentos de oficinas y viviendas, las principales inversiones se han realizado en el desarrollo de oficinas Helios por importe de 34.767 miles de euros y en las

Viviendas Isla del Cielo y Majadahonda por importe de 2.851 y 2.117 miles de euros respectivamente.

Asimismo, las bajas del ejercicio se corresponden fundamentalmente con la venta de 13 viviendas del complejo residencial situado en San Sebastián de los Reyes, 27 viviendas del complejo residencial situado en Majadahonda, 52 en Sanchinarro y 18 en Isla del cielo por un precio total de venta que ascendió a 44.760 miles de euros (incluyendo costes asociados a dichas ventas de 1.652 miles de euros), obteniendo el Grupo un beneficio por importe de 5.129 miles de euros.

Con fecha 31 de diciembre de 2018 y tal y como se describe en la Nota 19, el Grupo ha clasificado como activo no corriente mantenido para la venta los edificios de oficinas Pechuán, Mizar, Torre 30, Azcárraga 5, Azcárraga 3, América y Cristalia, por su valor contable que a dicha fecha ascendía a 223.702 miles de euros.

#### Principales movimientos ejercicio 2017:

Las principales adquisiciones y altas de activos durante el ejercicio 2017, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, fueron las siguientes:

- (xii) Con fecha 8 de febrero de 2017 el Grupo adquirió el Hotel NH Málaga situado en el centro histórico de Málaga, por un importe de 23.602 miles de euros. La operación contempla la ampliación de dicho hotel que elevará este importe en 16.000 miles de euros.
- (xiii) Con fecha 21 de junio de 2017, el Grupo adquirió el Hotel Fergus Tobago localizado en Palmanova (Mallorca) por valor de 21.067 miles de euros.
- (xiv) Con fecha 16 de junio de 2017, el Grupo adquirió el Hotel Selomar, localizado en Benidorm por un importe de 16.739 miles de euros.
- (xv) Se adquirieron tres terrenos para el desarrollo de distintos proyectos hoteleros por un importe conjunto de 14.082 miles de euros y un terreno para la construcción de apartamentos por un importe de 1.272 miles de euros.

Adicionalmente durante el ejercicio 2017 se registraron inversiones sobre los activos propiedad del Grupo para su mejora y reposicionamiento en el mercado, por importe de 81.528 miles de euros, siendo las principales las incurridas en los hoteles Dunas Don Gregory, Barceló Paradise Portinax, y Barceló Occidental Ibiza por importe de 10.039, 8.014, 3.611 miles de euros respectivamente. De los segmentos de oficinas y viviendas, las principales inversiones se realizaron en el Edificio Aurelio Menéndez, en el desarrollo de oficinas Helios y en las Viviendas Isla del Cielo, por importe de 4.855, 8.731 y 4.805 miles de euros respectivamente.

Asimismo, las bajas del ejercicio se correspondieron fundamentalmente con la venta de viviendas de los complejos residenciales Sanchinarro e Isla del Cielo por un precio total de venta que ascendió a 32.868 miles de euros (incluyendo costes asociados a dichas ventas de 1.673 miles de euros), obteniendo el Grupo un beneficio por importe de 2.849 miles de euros.



Con fecha 31 de diciembre de 2017 y tal y como se describe en la Nota 19, el Grupo clasificó como activo no corriente mantenido para la venta el edificio de oficinas Aurelio Menéndez, por su valor contable que a dicha fecha ascendía a 37.500 miles de euros.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable calculado en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente (CB Richard Ellis Valuation), incluyendo el de los activos que al cierre del ejercicio han sido traspasados al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, ha ascendido a 2.853.717 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (2.409.770 al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017) resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en balance, así como los costes asociados a la venta de aquellos inmuebles que han sido traspasados al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, una revalorización de las inversiones inmobiliarias por importe de 203.262 miles de euros (310.181 miles al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017) que han sido registrados en estado del resultado consolidado del ejercicio bajo el epígrafe de “Variación del valor de las inversiones inmobiliarias”. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute Chatered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los estándares internacionales de Valoración (IVS).

### Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2018, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Miles de Euros	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Hasta un año	82.408	81.769
Entre uno y cinco años	290.594	270.458
Más de cinco años	337.141	355.767
<b>Total</b>	<b>710.143</b>	<b>707.994</b>

### Otra información

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento han ascendido a 151.708 miles de euros (142.067 miles de euros en 2017).

Los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias corresponden a 15.383 miles de euros (14.720 miles de euros en 2017).

Todas las inversiones inmobiliarias del Grupo se encuentran situadas en España.



A 31 de diciembre, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación de las líneas de negocio de oficinas y residencial es el siguiente:

31 de diciembre de 2018	Metros cuadrados				% Ocupación
	Superficie Bruta alquilable				
	Madrid	Barcelona	Málaga	Total	
Oficinas	138.528 (*)	39.673	5.863	184.064	89,21%
Residencial	35.921	16.867	-	52.788	34,06%
<b>Superficie total</b>	<b>174.449</b>	<b>56.540</b>	<b>5.863</b>	<b>236.852</b>	
% Peso	74%	24%	2%	100%	

(\*) Durante el ejercicio 2016 se adquirió un terreno en la Comunidad de Madrid sobre el cual existe un proyecto inmobiliario de construcción de oficinas. La superficie de este terreno asciende a los 33.124 metros cuadrados.

31 de diciembre de 2017	Metros cuadrados				% Ocupación
	Superficie Bruta alquilable				
	Madrid	Barcelona	Málaga	Total	
Oficinas	142.952 (*)	39.506	5.856	188.314	87%
Residencial	43.846	19.324	-	63.170	49% (**)
<b>Superficie total</b>	<b>186.798</b>	<b>58.830</b>	<b>5.856</b>	<b>251.484</b>	
% Peso	74%	23%	2%	100%	

(\*) Durante el ejercicio 2016 se adquirió un terreno en la Comunidad de Madrid sobre el cual existe un proyecto inmobiliario de construcción de oficinas. La superficie de este terreno asciende a los 33.124 metros cuadrados.

(\*\*) Ocupación del 89% excluyendo las viviendas que no se encuentran en comercialización.

Los activos hoteleros del Grupo se encontraban íntegramente ocupados al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, a excepción de los terrenos adquiridos durante el ejercicio anterior sobre los cuales se procederá al desarrollo de diversos proyectos hoteleros y a un activo hotelero que se encuentra cerrado para su reforma integral.

El Grupo tiene hipotecados determinados activos que componen las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 como garantía de préstamos por importe nominal de 320.516 miles de euros (635.833 miles de euros en 2017). El valor razonable de estas inversiones inmobiliarias asciende a 844.345 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (1.809.010 miles de euros en 2017).

El Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo mantiene compromisos de inversión en las inversiones inmobiliarias por importe de 97 millones de euros (44,6 millones de euros en 2017).

Ni al 31 de diciembre de 2018 ni 2017 se han capitalizado gastos financieros.

## 9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2018, acorde a la NIIF 9, es la siguiente:

Miles de euros	A valor razonable con cambios en otro resultado global	Activos financieros a coste amortizado	Total
	2018	2018	2018
Activos financieros no corrientes			
Instrumentos de patrimonio	350	-	350
Otros activos financieros	-	1.584	1.584
Fianzas	-	12.063	12.063
	350	13.647	13.997
Activos financieros corrientes			
Otros activos financieros corrientes	-	715	715
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	50.661	50.661
	-	51.376	51.376
	<b>350</b>	<b>65.023</b>	<b>65.373</b>

La composición de los activos financieros, a 31 de diciembre de 2017, acorde a la NIC 39 fue la siguiente:

Miles de euros	Instrumentos de Patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
	2017	2017	2017
Activos financieros no corrientes			
Instrumentos de patrimonio	350	-	350
Otros activos financieros	-	4.202	4.202
Fianzas	-	12.047	12.047
	350	16.249	16.599
Activos financieros corrientes			
Otros activos financieros corrientes	-	9.931	9.931
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	47.781	47.781
	-	57.712	57.712
	<b>350</b>	<b>73.961</b>	<b>74.311</b>

### Instrumentos de patrimonio (Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global)

La Sociedad Dominante durante el ejercicio de 2014 adquirió una participación minoritaria en la sociedad Guadalmina Golf, S.A. por importe de 350 miles de euros.

### Activos financieros a coste amortizado

#### Otros activos financieros a corto plazo

Durante el ejercicio 2018, se ha cobrado el derecho de crédito frente a la sociedad Dunas Resorts, S.L. pendiente a 31 de diciembre de 2017 por importe de 1.420 miles de euros. Se ha ejecutado la opción a compra firmada para la adquisición de siete hoteles situados en Baleares y Canarias (ver Nota 16 de Combinación de negocios), dándose de baja el anticipo por importe de 3.000 miles de euros. Adicionalmente con fecha 28 de febrero de 2018, se ha liquidado la

cantidad de 5.000 miles de euros en concepto de garantías diferidas en cumplimiento de las obligaciones asumidas por la compra de las acciones de BAY.

#### Fianzas

El importe registrado en este epígrafe recoge las cantidades depositadas ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación a las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento formalizados por el Grupo.

#### Deudores comerciales y otras cuentas cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre se corresponde principalmente con el saldo por cobrar con clientes y deudores, por importe de 38.979 miles de euros (36.779 miles de euros en 2017) que provienen fundamentalmente por las rentas variables devengadas al cierre del ejercicio acorde a las condiciones contenidas en los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias, y a la linealización de las rentas de los contratos que mantienen escalados de rentas o periodos sin renta por importe de 11.682 miles de euros (11.002 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

#### Correcciones valorativas

El saldo de la partida de “deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas durante el ejercicio. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

	2018	2017
	Miles de euros	
Saldo inicial	380	311
Dotaciones (Nota 14.4)	86	174
Reversiones (Nota 14.4)	-	(85)
Provisiones aplicadas a su finalidad	(308)	(20)
<b>Saldo final</b>	<b>158</b>	<b>380</b>

### **10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo, las cuales devengan tipos de interés de mercado, así como una imposición a plazo importe de 2.000 miles de euros (2.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) de vencimiento a corto plazo y convertible en efectivo a la sola discreción del Grupo.

El Grupo mantiene acuerdos de pignoración sobre las cuentas corrientes relacionados con contratos de financiación, de cuyo saldo podrá disponer y utilizar en el curso ordinario de la actividad salvo que se hubiera notificado el vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

## 11. PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 109.169.542 acciones (109.169.542 acciones a 31 de diciembre de 2017) de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

Con fecha 4 de abril de 2018 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó aplicar, con cargo a la reserva de prima de emisión de la Sociedad Dominante, un importe de 99.494 miles de euros a compensar los resultados negativos de ejercicios anteriores que se originaron tras la aplicación del resultado del ejercicio 2017 que había sido aprobada en esa misma fecha.

### Distribución de Resultados de la Sociedad Dominante

Con fecha 2 de marzo de 2018, se aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 45.000 miles de euros (Ver Nota 3.1). Con fecha 31 de diciembre de 2018, se ha aprobado un nuevo dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 de 49.000 miles de euros.

Con fecha 6 de abril de 2017 la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la propuesta de reparto del resultado del ejercicio 2016, en la cual se aprobó el reparto del dividendo a cuenta de 17.000 miles de euros que ya había sido distribuido durante el ejercicio 2016 así como la distribución de dividendos complementarios por importe de 17.157 miles de euros.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes, al 31 de diciembre de 2018 como al 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

### **31 de diciembre de 2018**

Nombre y denominación social del accionista:	% de derechos de voto atribuido a accionistas		% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total derechos de voto
	% Directo	% Indirecto	%	
Alzette Investment, S.à.r.l	97,91	-	-	97,91



31 de diciembre de 2017

Nombre y denominación social del accionista:	% de derechos de voto atribuido a accionistas		% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total derechos de voto
	% Directo	% Indirecto	%	
Soros Fund Management LLC	-	16,68	-	16,68
Fmr Lic	-	7,01	-	7,01
Bw Gestao De Investimentos Ltda	-	3,64	-	3,64
Tamerlane, S.A.R.L.	5,99	-	-	5,99
Bank Of Montreal	-	3,01	-	3,01
Blackrock Inc.	-	3,28	0,01	3,29
AXA Investment Management Group	-	3,03	-	3,03

No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones sociales que siendo inferiores a los porcentajes señalados, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

### Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La reserva legal se encontraba dotada por importe de 3.795 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (3.795 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

### Aportaciones de Socios

Con fecha 17 de febrero de 2014 Azora Altus, S.L. decidió realizar una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad Dominante por importe de 540 miles de euros en efectivo.

### Acciones propias de la Sociedad Dominante

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. Este contrato de liquidez quedó resuelto con fecha 1 de noviembre de 2016. La Sociedad Dominante ya no mantiene ninguna acción propia a 31 de diciembre de 2018 (198.006 acciones propias a 31 de diciembre de 2017, por un importe total que ascendía a 2.377 miles de euros) habiendo vendido todas las que mantenía a 31 de diciembre de 2017 durante el ejercicio 2018 (200 miles de euros en coste que se dio de baja en 2017). Las operaciones de compraventa de dichas acciones propias han supuesto en 2018 un beneficio de 1.216 miles de euros que se han registrado en reservas (la Sociedad Dominante obtuvo a 31 de diciembre de 2017 un beneficio 64 miles de euros).

## Socios Externos

El detalle del epígrafe de “Socios externos” al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	(Miles de euros)	
	Bay Hotels & Leisure, S.A. (*)	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>116.337</b>	<b>116.337</b>
Resultado del ejercicio	26.034	26.034
Por instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	1.152	1.152
Adquisición de socios externos	(142.183)	(142.183)
Distribución de dividendos a minoritarios	(842)	(842)
Otras distribuciones a minoritarios	(516)	(516)
Otros	25	25
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Adquisición de socios externos	(7)	(7)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*\*) Participada en un 24% por Barceló Hotels Mediterráneo, S.L. hasta el 22 de diciembre de 2017 fecha en la que Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. adquiere el 23,9% y que en 2018 adquiere el 0,1% restante.

## Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo.

El movimiento del saldo de este epígrafe durante el ejercicio es el siguiente:

Ejercicio 2018	Miles de euros				
	Saldo inicial	Adquisición de Socios Externos	Ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 14.6)	Saldo final
Cobertura de flujos de efectivo	(6.439)	-	(996)	1.781	(5.654)

Ejercicio 2017	Miles de euros				
	Saldo inicial	Adquisición de Socios Externos	Ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 14.6)	Saldo final
Cobertura de flujos de efectivo	(14.585)	(237)	517	7.866	(6.439)

## 12. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

Miles de euros	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	523.131	598.403	14.079	24.529	537.210	622.932
Derivados de cobertura	-	-	13.564	13.865	13.564	13.865
	523.131	598.403	27.643	38.394	550.774	636.797
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	486.241	27.183	106.393	129.403	592.634	156.586
Derivados de cobertura	-	-	7.597	8.125	7.597	8.125
	486.241	27.183	113.990	137.528	600.231	164.711
	<b>1.009.372</b>	<b>625.586</b>	<b>141.633</b>	<b>175.922</b>	<b>1.151.005</b>	<b>801.508</b>

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

Miles de euros	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	523.131	598.403	-	-	523.131	598.403
Derivados de cobertura	-	-	13.564	13.865	13.564	13.865
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	14.079	24.529	14.079	24.529
	523.131	598.403	27.643	38.394	550.774	636.797
Pasivos financieros corrientes						
Deudas con entidades de crédito	486.241	27.183	-	-	486.241	27.183
Derivados de cobertura	-	-	7.597	8.125	7.597	8.125
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	69.489	80.937	69.489	80.937
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	36.850	47.857	36.850	47.857
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	-	-	134	-	134
Anticipos de clientes	-	-	54	475	54	475
	486.241	27.183	113.990	137.528	600.231	164.711
	<b>1.009.372</b>	<b>625.586</b>	<b>141.633</b>	<b>175.922</b>	<b>1.151.005</b>	<b>801.508</b>

## 12.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito por vencimiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018	Miles de euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Préstamos con terceros	486.123	242.551	26.140	64.665	21.029	173.867	528.252	1.014.375
Intereses con terceros	1.930	-	-	-	-	-	-	1.930
Gasto de formalización de deudas	(1.812)	(1.911)	(688)	(579)	(428)	(1.515)	(5.121)	(6.933)
<b>Total</b>	<b>486.241</b>	<b>240.640</b>	<b>25.452</b>	<b>64.086</b>	<b>20.601</b>	<b>172.352</b>	<b>523.131</b>	<b>1.009.372</b>

Ejercicio 2017	Miles de euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Préstamos con terceros	25.914	27.685	31.629	40.525	123.985	386.095	609.919	635.833
Intereses con terceros	1.269	-	-	-	-	-	-	1.269
Gasto de formalización de deudas	-	(3.477)	(1.659)	(1.560)	(1.415)	(3.405)	(11.516)	(11.516)
<b>Total</b>	<b>27.183</b>	<b>24.208</b>	<b>29.970</b>	<b>38.965</b>	<b>122.570</b>	<b>382.690</b>	<b>598.403</b>	<b>625.586</b>

El detalle de los diferentes préstamos formalizados por el Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 por tipología de activo es el siguiente:

Ejercicio 2018		Miles de euros				
Sociedad	Activo	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Gastos financieros devengados (Nota 14.6) (*)	Gastos financieros por intereses de derivados (Nota 14.6) (*)
Sociedad Dominante	Oficinas	100.469	96.638	3.831	2.831	1.722
Sociedad Dominante	Residencial	48.599	43.701	4.898	987	586
Sociedad Dominante	Hoteles	21.186	20.422	764	373	175
Sociedad Dominante	n/a	470.384	-	470.384	6.037	-
Sociedad Dominante	n/a	223.475	223.475	-	969	-
Hespérides Bay	Hoteles	82.143	77.592	4.551	1.500	427
Eco Resorts	Hoteles	34.556	33.911	645	533	240
Bay	Hoteles	33.563	32.513	1.050	831	371
BHC	Hoteles	-	-	-	310	96
PDV	Hoteles	-	-	-	37	13
		<b>1.014.375</b>	<b>528.252</b>	<b>486.123</b>	<b>14.408</b>	<b>3.630</b>
	Intereses pendientes de pago	1.930	-	1.930	-	-
	Gastos de formalización de deudas	(6.933)	(5.121)	(1.812)	8.032	-
	<b>Total</b>	<b>1.009.372</b>	<b>523.131</b>	<b>486.241</b>	<b>22.440</b>	<b>3.630</b>

(\*) Se incluyen los gastos financieros correspondientes a la deuda con entidades de crédito vinculada al activo no corriente clasificado como mantenido para la venta a 31 de diciembre de 2018 (Nota 19), que se han devengado durante el ejercicio.

Ejercicio 2017		(Miles de euros)				
Sociedad	Activo	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Gastos financieros devengados (Nota 14.6) (*)	Gastos financieros por intereses de derivados (Nota 14.6) (*)
Hispania Activos	Oficinas	171.586	167.055	4.531	2.980	1.675
Hispania Activos	Residencial	63.418	58.112	5.306	1.295	626
Hispania Activos	Hoteles	21.850	21.188	662	389	181
Hespérides Bay	Hoteles	86.550	82.144	4.406	1.169	441
Subgrupo Bay	Hoteles	292.429	281.420	11.009	5.227	4.668
		<b>635.833</b>	<b>609.919</b>	<b>25.914</b>	<b>11.060</b>	<b>7.591</b>
	Intereses pendientes de pago	1.269	-	1.269	-	-
	Gastos de formalización de deudas	(11.516)	(11.516)	-	1.760	-
	<b>Total</b>	<b>625.586</b>	<b>598.403</b>	<b>27.183</b>	<b>12.820</b>	<b>7.591</b>

(\*) Se incluyen los gastos financieros correspondientes a la deuda con entidades de crédito vinculada al activo no corriente clasificado como mantenido para la venta a 31 de diciembre de 2017 (Nota 19), que se han devengado durante el ejercicio.

### ***Operaciones de financiación realizadas en el ejercicio 2018***

#### Financiación Sindicada de la Sociedad Dominante

Con fecha 26 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante suscribió una financiación corporativa, sin garantía hipotecaria adicional, con un vencimiento entre cuatro y cinco años y por un importe máximo de 745.384 miles de euros, con varias entidades financieras nacionales e internacionales con los siguientes tramos:

- (i) Tramo A1 y A2 de inmediata disposición por importe conjunto de 250.000 miles de euros destinado al pago de diversos conceptos relacionados con la adquisición del 23,9% de las acciones de BAY y el ejercicio de la opción de compra de las participaciones de las sociedades Tenerife, Ambar, Mar Hispana y Percival descritas en la Nota 16.
- (ii) Tramo A3 de inmediata disposición por importe aproximado de 220.383 miles de euros destinado al repago de los importes debidos bajo los contratos de financiación otorgados a BAY, BHC y PDV con fecha 31 de julio 2015.
- (iii) Tramo B1 por importe aproximado de 225.000 miles de euros destinado a la financiación de inversiones en curso en los diferentes activos del Grupo.
- (iv) Tramos B2 por importe aproximado de 50.000 miles de euros destinado a necesidades corporativas del Grupo.

En dicha fecha la Sociedad Dominante recibe 470.384 miles de euros correspondientes a los tramos A1, A2 y A3 mencionados anteriormente, cuyo vencimiento se fijó inicialmente el 26 de agosto de 2018. Con fecha 31 de julio de 2018 la Sociedad Dominante ejerció su derecho a extender el vencimiento de dichos tramos de deuda seis meses adicionales. Llegada la fecha de vencimiento, el contrato de financiación sindicada establecía la opción a extender nuevamente el vencimiento otros seis meses adicionales a discreción de la Sociedad Dominante y siempre y cuando no se hubiera incurrido en incumplimiento de ciertas condiciones estipuladas en mencionado contrato. Con fecha 23 de enero de 2019 la Sociedad Dominante comunicó a las entidades financieras que ejercitaba de nuevo la extensión su derecho a extender el vencimiento hasta el próximo 26 de agosto de 2019.

Los tramos B1 y B2 serán disponibles una vez hayan sido amortizados los tramos A1, A2 y A3.



El contrato de financiación establece determinados ratios financieros habituales en este tipo de operaciones, que la Sociedad Dominante cumple al 31 de diciembre de 2018.

Las acciones de las sociedades BAY, BHC y Sáhara han sido pignoradas, actuando como garantía de las obligaciones derivadas del contrato de financiación si llegado el primer vencimiento no se hubieran amortizado los tramos A1, A2, y A3. Dicha pignoración de primer rango se ha escriturado el 5 de octubre de 2018 y quedará liberada una vez se amorticen los tramos A1, A2 y A3.

#### Líneas de crédito de la Sociedad Dominante

Con fecha 25 de septiembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la suscripción de una nueva financiación por parte de la Sociedad Dominante por un importe máximo de 340.000 miles de euros (“Senior Facility Agreement”) suscrito por la Sociedad Dominante y por BNP Paribas S.á.r.L como entidad coordinadora (Mandated Lead Arranger), como prestamista original (Original Lender) y como agente de la financiación (Facility Agent) y agente de garantías (Security Agent). Con fecha 11 de diciembre de 2018 la Sociedad dispuso de 223.475 miles de euros, quedando los mismos pendientes de pago a 31 de diciembre de 2018. El vencimiento que determina el contrato para cada una de las disposiciones efectuadas se estipula como un año desde la primera fecha de pago de intereses (16 de mayo de 2019), siendo por tanto el vencimiento de la deuda que la Sociedad Dominante mantenía a 31 de diciembre de 2018 el 16 de mayo de 2020.

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante no mantenía ninguna línea de crédito disponible.

#### ***Operaciones de financiación realizadas en el ejercicio 2017***

Las principales operaciones de financiación del Grupo en el ejercicio 2017 fueron las siguientes:

##### Préstamos Subgrupo BAY

Con fecha 22 de diciembre de 2015, la sociedad Eco Resorts formalizó con una entidad bancaria un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 21.490 miles de euros, con vencimiento el 23 de diciembre de 2025. Dicho contrato ha sido novado el 21 de noviembre de 2017, estableciéndose un tramo adicional por importe de 15.000 miles de euros, con periodo de carencia hasta marzo de 2021 y manteniéndose la duración del mismo y el tipo de interés en las mismas condiciones que el préstamo inicial indicado anteriormente.

Con fecha 14 de diciembre de 2017, la sociedad BAY Hotels & Leisure formalizó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria de segundo rango sobre uno de los hoteles que posee la sociedad por importe de 12.920 miles de euros con fecha de vencimiento el 31 de marzo de 2027, del cual se había amortizado a fecha de cierre del ejercicio 2017 un importe de 65 miles de euros de principal.



## Préstamo Hespérides Bay

Con fecha 21 de diciembre de 2017 Hespérides Bay formalizó un préstamo con garantía hipotecaria sobre los hoteles que posee esta sociedad, por importe de 22.000 miles de euros. El préstamo tiene fecha de vencimiento el 30 de noviembre de 2030.

### ***Otra información***

En la misma fecha de contratación de los préstamos hipotecarios desglosados anteriormente, el Grupo ha constituido entre otros un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento de los activos hipotecados en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones y responsabilidades que se deriven de los contratos de préstamo mencionados anteriormente, únicamente ejecutable en caso de resolución del contrato por incumplimiento.

A 31 de diciembre de 2018 ciertos préstamos del Grupo, incluyendo la nueva financiación sindicada mencionada anteriormente, por un importe total de 588.443 miles de euros (407.460 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), establecen determinados ratios financieros que el Grupo ha de cumplir durante la vigencia de los mismos. En caso de incumplimiento, los prestamistas podrían solicitar la amortización anticipada del principal. Al cierre del ejercicio 2018, el Grupo cumple los ratios financieros y/o obligaciones asociados a los préstamos recibidos, sin que se prevea el incumplimiento de ninguno de ellos en el corto plazo (a 31 de diciembre de 2017 el Grupo cumplía con los ratios financieros y obligaciones asociadas a los préstamos recibidos).

### ***Gastos de formalización de deuda***

El gasto financiero devengado al 31 de diciembre de 2018 por la amortización de los costes de formalización de deudas del Grupo ha ascendido a 8.032 miles de euros (1.760 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) debido fundamentalmente a la cancelación y pago de varios de los contratos de financiación que al 31 de diciembre de 2017 tenía pendientes de pagar el subgrupo Bay, y que tras la contratación del préstamo sindicado de la Sociedad Dominante descrito anteriormente se procedió a su cancelación. Durante el ejercicio 2018, y con motivo de los nuevos préstamos y créditos formalizados en el ejercicio, se han devengados gastos de formalización de deuda por importe de 4.028 miles de euros (659 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

### ***Garantías concedidas***

El grupo está sujeto a la presentación de determinadas garantías dentro de su actividad normal y de financiación de sus operaciones, sin que se estime que de las garantías presentadas pueda derivarse ningún pasivo adicional en las presentes cuentas anuales consolidadas.



## 12.2 Otros pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
A largo plazo		
Fianzas y depósitos recibidos derivados de los contratos de arrendamiento	14.011	14.118
Deudas a largo plazo	68	10.411
Derivados de cobertura	13.564	13.865
	<b>27.643</b>	<b>38.394</b>
A corto plazo		
Fianzas y depósitos recibidos derivados de los contratos de arrendamiento	436	421
Depósitos a corto plazo	3	3
Deudas a corto plazo	20.050	61.019
Otros pasivos financieros corrientes	49.000	19.494
Acreedores varios	36.850	47.857
Remuneraciones pendientes de pago	-	134
Anticipos de clientes	54	475
Derivados de cobertura	7.597	8.125
	<b>113.990</b>	<b>137.528</b>

### Deudas a largo plazo

Bajo este epígrafe se encontraba, a 31 de diciembre de 2017, por un lado el préstamo suscrito el 7 de julio de 2014 entre Corporación Empresaria Once, S.A. (actualmente Grupo Ilunion, S.L.) y la sociedad absorbida Hispania Fides (Nota 1), en virtud del cual las partes acordaron una financiación a largo plazo a Hispania Fides por importe de 10.000 miles de euros y que al cierre del ejercicio 2017 la deuda pendiente ascendía a 5.000 miles de euros a largo plazo. La fecha de vencimiento se fijó en 60 meses desde la fecha de disposición del préstamo, esto es, el 7 de julio de 2019. A 31 de diciembre de 2018, la deuda asciende a 2.500 miles de euros y la misma se encuentra clasificada como “pasivos vinculados a los activos no corrientes mantenidos para la venta” (Ver Nota 19).

Adicionalmente, bajo este epígrafe se recogían los pagos aplazados y retenciones en garantía de las diferentes adquisiciones de participaciones en empresas del Grupo realizadas en pasados ejercicios, por importe de 5.411 miles de euros a largo plazo. Estas deudas han sido clasificadas al corto plazo a 31 de diciembre de 2018 acorde al vencimiento de las mismas.

### Deudas a corto plazo

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante mantenía una deuda pendiente de pago por importe de 59.422 miles de euros con Barceló en concepto del segundo pago por la adquisición del 23,9% de las acciones de la sociedad Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. descrito en la Nota 1. Dicha deuda se ha pagado con fecha 28 de febrero de 2018.

Por otro lado, el Grupo mantiene registrados 11.706 miles de euros en concepto de pagos aplazados y retenciones en garantía de las diferentes adquisiciones de participaciones en empresas del Grupo realizadas en pasados ejercicios (400 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). A 31 de diciembre de 2018, y en base a la información actualizada de la que dispone el Grupo, se ha modificado la estimación del precio variable que el Grupo tendrá que hacer frente

en el próximo ejercicio 2019 por la adquisición de las participaciones sociales pagadas de una de las sociedades del Grupo, incrementándose la deuda pendiente de pago a cierre del ejercicio en 6.295 miles de euros en 2018 por este concepto.

#### Otros pasivos financieros corrientes

A 31 de diciembre de 2018, la deuda registrada bajo este epígrafe se corresponde con el dividendo a cuenta aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante con fecha 31 de diciembre de 2018 por importe de 49.000 miles de euros que se ha pagado con fecha 29 de enero de 2019, tal y como se describe en la Nota de Hechos posteriores (Nota 21).

A 31 de diciembre de 2017, el epígrafe de “Otros pasivos financieros corrientes” recogía un importe de 15.000 miles de euros a pagar a las entidades Barceló, como parte de las transacciones descritas en la Nota 1. Dicha deuda ha sido pagada con fecha 28 de febrero de 2018, cumpliendo así una de las obligaciones garantizadas asumidas en la compra del 23,9% de las acciones de la sociedad Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.

#### Acreeedores varios

El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2017, correspondía fundamentalmente a la deuda pendiente con entidades Barceló por el incentivo especial que se devengó tras la firma del acuerdo de extinción del contrato de accionistas de la sociedad BAY por importe de 27.500 miles de euros más sus impuestos indirectos correspondientes. Dicha deuda ha sido pagada en su totalidad con fecha 28 de febrero de 2018, cumpliendo así con una de las obligaciones garantizadas asumidas en la compra de las acciones de BAY descrita en la Nota 1.

Al 31 de diciembre de 2018 también se encuentra pendiente de pago la deuda mantenida con Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A.U por importe de 23.746 miles de euros (5.088 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) y a otras facturas pendientes de recibir por operaciones corrientes del Grupo.

#### Derivados de cobertura

A 31 de diciembre el detalle de los instrumentos de cobertura de flujos de efectivo por riesgo de tipo de interés es el siguiente:

Sociedad	Activo	Spread	Tipo de Interés Variable	Nocional	Valor razonable
				31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2018
Sociedad Dominante	Oficinas	(*)	EUR 3m	100.137	(2.025)
Sociedad Dominante	Residencial	(*)	EUR 3m	59.958	(621)
Sociedad Dominante	Hoteles	(*)	EUR 3m	21.188	(365)
Sociedad Dominante	n/a	(*)	EUR 3m	213.302	(15.291)
Hespérides Bay	Hoteles	(*)	EUR 3m	55.335	(878)
Bay	Hoteles	(*)	EUR 3m	21.230	(463)
Eco Resort San Blas	Hoteles	(*)	EUR 3m	19.556	(619)
				<b>490.706</b>	<b>(20.262)</b>

(\*) Los costes de los derivados se sitúan al 31 de diciembre de 2018 en un rango entre el 0,366% y el 1,940%

Sociedad	Activo	Spread	Tipo de Interés Variable	Nocional	Valor razonable
				31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2017
Sociedad Dominante	Oficinas	(*)	EUR 3m	167.290	(3.231)
Sociedad Dominante	Residencial	(*)	EUR 3m	65.180	(1.053)
Sociedad Dominante	Hoteles	(*)	EUR 3m	21.850	(356)
Hespérides Bay	Hoteles	(*)	EUR 3m	57.120	(612)
Subgrupo Bay (**)	Hoteles	(*)	EUR 3m	264.574	(15.781)
				<b>576.014</b>	<b>(21.033)</b>

(\*) Los costes de los derivados se situaban al 31 de diciembre de 2017 en un rango entre el 0,366% y el 1,910%.

(\*\*) Ver Nota 1. Con fecha 27 de marzo de 2018 la Sociedad Dominante adquiere el total de las filiales del subgrupo Bay

Los ejercicios en los que se espera que los flujos de efectivo de la permuta financiera ocurran (ya que se liquidan mensualmente) y afecten al estado de resultados consolidado, son los siguientes:

Ejercicio 2018	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Derivado de cobertura	6.698	4.700	3.857	2.322	1.498	1.187	13.564	20.262
<b>Total</b>	<b>6.698</b>	<b>4.700</b>	<b>3.857</b>	<b>2.322</b>	<b>1.498</b>	<b>1.187</b>	<b>13.564</b>	<b>20.262</b>

Ejercicio 2017	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Derivado de cobertura	7.168	5.896	3.619	1.929	1.060	1.361	13.865	21.033
<b>Total</b>	<b>7.168</b>	<b>5.896</b>	<b>3.619</b>	<b>1.929</b>	<b>1.060</b>	<b>1.361</b>	<b>13.865</b>	<b>21.033</b>

El Grupo ha traspasado durante el ejercicio 2018 desde patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 3.630 miles de euros por efecto de la cobertura de tipo de interés (7.591 miles de euros en el ejercicio 2017). Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros al igual que la partida cubierta. A 31 de diciembre de 2018 están pendientes de pago 899 miles de euros (957 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) por los intereses devengados en el ejercicio.

Adicionalmente, el Grupo ha registrado un resultado neto positivo por importe de 1.848 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias debido a la ineficiencia de las coberturas (pérdidas netas de 275 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) (Nota 14.6).

Con fecha 26 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante contrató con varias entidades financieras una permuta financiera de tipos de interés, una vez cancelada de forma anticipada

los contratos de permuta financiera que las sociedades del grupo BAY, BHC, PDV habían suscrito originariamente con esas mismas entidades financieras y que habían sido objeto de cesión en esa misma fecha a la Sociedad Dominante, siendo esta Cesionaria de la misma. Este nuevo contrato de permuta financiera no ha sido definido como derivado de cobertura. Los cambios de valor de este derivado se han registrado directamente en el estado de resultados consolidado del ejercicio 2018, por importe de 3.341 miles de euros de gasto financieros. Asimismo, el gasto financiero resultante de los pagos de intereses derivados de esta permuta financiera han ascendido a 31 de diciembre de 2018 a un total de 3.771 miles de euros (Ver Nota 14.6).

### 13. SITUACIÓN FISCAL

El impuesto sobre sociedades del periodo se calcula sobre la base imponible del periodo, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultados consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. Los activos y pasivos del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calculan utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha de cierre del estado de situación financiera consolidado.

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas del estado de situación financiero consolidado adjunto es el siguiente:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
	Miles de Euros	
Activos por impuesto diferido	11.228	11.831
Créditos con Administraciones Públicas	49.006	13.544
Hacienda Pública Deudora por IVA e IGIC	44.934	12.586
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	623	-
Activos por impuesto corriente	3.449	477
Retenciones y pagos a cuenta	-	481
<b>Total Saldos Deudores</b>	<b>60.234</b>	<b>25.375</b>
Pasivos por impuestos diferidos	150.925	77.042
Deudas con Administraciones públicas	635	906
Hacienda Pública Acreedora por impuesto sobre sociedades	-	416
Hacienda Pública Acreedora por IVA e IGIC	235	326
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas	329	64
Seguridad Social acreedora	68	84
Otros impuestos	3	16
<b>Total Saldos Acreedores</b>	<b>151.560</b>	<b>77.948</b>

## Impuesto de sociedades

A continuación, se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto después de las diferencias temporarias:

	31 de diciembre de 2018				
	Miles de Euros				
	Estado del resultado		Estado de cambios en PN		Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>114.480</b>	<b>33.913</b>	<b>785</b>	<b>480</b>	<b>149.658</b>
<b>Diferencias permanentes</b>					
Ajustes de consolidación	(116.706)	(36.794)	-	-	(153.500)
Otras diferencias permanentes	279	213	-	-	492
<b>Diferencias temporarias</b>					
Otras diferencias temporarias	6.878	(1.018)	(785)	(480)	4.594
Compensación bases imponibles negativas	-	(8.818)	-	-	(8.818)
<b>Base imponible definitiva</b>	<b>4.930</b>	<b>(12.504)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7.574)</b>

	31 de diciembre de 2017				
	Miles de Euros				
	Estado del resultado		Estado de cambios en PN		Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>237.727</b>	<b>18.617</b>	<b>9.535</b>	<b>2.591</b>	<b>268.470</b>
<b>Diferencias permanentes</b>					
Ajustes de consolidación	(162.305)	(4.769)	-	-	(167.074)
Otras diferencias permanentes	(1.286)	(34)	-	-	(1.320)
<b>Diferencias temporarias</b>					
Otras diferencias temporarias	(5.181)	(40)	(9.535)	(2.591)	(17.347)
Compensación bases imponibles negativas	-	(5.549)	-	-	(5.549)
<b>Base imponible definitiva</b>	<b>68.955</b>	<b>8.225</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>77.180</b>

El detalle del epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” del estado de resultados consolidado para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	31 de diciembre de 2018	
	Miles de euros	
	Estado del resultado	Patrimonio neto
Gasto / (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades en el grupo consolidado	(396)	-
Regularización Impuesto sociedades del ejercicio anterior	(8)	-
Variación por impuestos anticipados de activos	108	-
Diferencias valor contable y fiscal de inmovilizado material	-	120
Diferencias valor contable y fiscal de inversiones inmobiliarias	50.274	-
Otros	1.858	-
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>51.836</b>	<b>120</b>



	31 de diciembre de 2017	
	Miles de euros	
	Estado del resultado	Patrimonio neto
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	2.460	-
Variación por impuestos anticipados de activos	(100)	-
Diferencias valor contable y fiscal de inmovilizado material	-	647
Diferencias valor contable y fiscal de inversiones inmobiliarias	5.036	-
Otros	84	-
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>7.480</b>	<b>647</b>

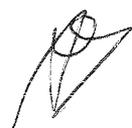
Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

Las sociedades del Grupo y la Sociedad Dominante tienen abiertos a inspección fundamentalmente todos los impuestos que le son aplicables de los últimos 4 ejercicios (o desde el ejercicio de su constitución en caso de ser posterior). En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

(Miles de euros)	Saldo inicial al 31 de diciembre de 2017	Altas por combinación de negocios (Nota 16)	Bajas por estado de resultados	Altas por estado de resultados	Altas por estado cambios de patrimonio neto	Traspaso a Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 19)	Saldo al 31 de diciembre de 2018
<b>Activos diferidos</b>							
Bases imponible negativas y deducciones reconocidas	11.831	1.799	(108)	-	-	(2.294)	11.228
<b>Pasivos diferidos</b>							
Revalorizaciones de activos	(77.042)	(26.219)	-	(50.274)	(120)	4.588	(149.067)
Otros	-	-	-	(1.858)	-	-	(1.858)
<b>Total</b>	<b>(65.211)</b>	<b>(24.420)</b>	<b>(108)</b>	<b>(52.132)</b>	<b>(120)</b>	<b>2.294</b>	<b>(139.697)</b>

(Miles de euros)	Saldo inicial al 31 de diciembre de 2016	Bajas por estado de resultados	Altas por estado de resultados	Altas por estado cambios de patrimonio neto	Traspaso a Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 19)	Saldo al 31 de diciembre de 2017
<b>Activos diferidos</b>						
Bases imponible negativas y deducciones reconocidas	11.731	-	100	-	-	11.831
<b>Pasivos diferidos</b>						
Revalorizaciones de activos	(73.959)	1.769	(6.805)	(647)	2.600	(77.042)
<b>Total</b>	<b>(62.228)</b>	<b>1.769</b>	<b>(6.705)</b>	<b>(647)</b>	<b>2.600</b>	<b>(65.211)</b>



Los activos por impuestos diferidos corresponden a las bases imponibles o deducciones que el Grupo espera recuperar en un plazo razonable de tiempo y a aquellas diferencias temporarias de activos que permitan compensar las diferencias temporarias de pasivo que surjan por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a valor de mercado en caso de que estas se materializasen.

Las altas en pasivos por impuesto diferido se corresponden fundamentalmente con las diferencias temporarias de pasivo que surgen por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material a valor de mercado. Cabe destacar que, tal y como se menciona en la Nota 21 de Hechos Posteriores, con fecha 29 de enero de 2019 los Administradores de la Sociedad Dominante aprobaron convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas incluyendo en el orden del día la aprobación de la exclusión de negociación de las acciones representativas de la totalidad del capital social de la Sociedad de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a partir del 1 de abril de 2019. En base a la mejor información que tenían en el momento de formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad Dominante han estimado un impacto a futuro por ruptura con el régimen de SOCIMI registrando en el estado de resultados consolidado a 31 de diciembre de 2018 por importe de 44.860 miles de euros un gasto derivado del impuesto diferido que se ha originado al cierre del ejercicio por mencionado concepto por el diferente valor fiscal y contable de los activos que no habrían cumplido con todas las condiciones que exige mencionado el Régimen fiscal SOCIMI. Adicionalmente, la estimación del gasto por impuesto de sociedades que las sociedades del Grupo tendrían que pagar en el futuro por la futura ruptura con el Régimen fiscal SOCIMI sería por importe de 1.858 miles de euros.

Las bajas en los pasivos por impuesto diferido en el ejercicio 2017 provinieron fundamentalmente de aquellos pasivos por impuesto diferido que habían sido registrados tras la combinación de negocios de la sociedad del Grupo BAY realizada en el año 2015. En dicha combinación de negocios, el Grupo había registrado un pasivo diferido por importe de 1.622 miles de euros. En la aportación no dineraria realizada por Barceló, ésta se había acogido al régimen fiscal especial del Capítulo VII del título VII de la Ley de Impuesto de Sociedades pero había renunciado parcialmente al régimen de diferimiento de dos de los cinco hoteles aportados (Occidental Pueblo Menorca y Hotel Cala Viñas) sin llegar a hacerlo para los tres restantes (Occidental Ibiza, Hamilton y Ponent Playa). Por lo tanto, para estos tres hoteles el valor fiscal (valor histórico) difiere del valor contable (valor razonable). El impuesto diferido de pasivo por importe de 1.622 miles de euros se correspondía principalmente con el 25% de esta diferencia. Tal y como se menciona en la Nota 1, el 22 de diciembre de 2017, tras la compra por parte de la Sociedad Dominante de las participaciones que poseía el Grupo Barceló de la sociedad BAY, se procedió a renovar dicho Contrato de Inversión, en el cual se ha establecido, entre otros aspectos, que los mencionados Impuestos Diferidos que se generaron en las aportaciones no dinerarias de ciertos hoteles en el ejercicio 2015, serán liquidados.

Asimismo, el contrato de inversión establece que la diferencia temporaria que ha originado este impuesto diferido de pasivo desaparecería si BHM vendiese las acciones de BAY recibidas a cambio de los hoteles aportados antes de que BAY venda los inmuebles. Por tanto, en el momento en que BHM ha transmitido las acciones de BAY, deberá tributar por dicha plusvalía diferida, esto es, por la diferencia entre el valor contable y valor fiscal de las acciones, por lo que el pasivo por impuesto diferido no se produce en sede de BAY si no que lo asume BHM. Por ello el Grupo procedió a dar de baja el pasivo diferido asociado por importe de 1.622 miles de euros al 31 de diciembre de 2017.



Adicionalmente, las cuantías de los pasivos por impuestos diferidos no reconocidos al 31 de diciembre de 2018, derivadas de las diferencias temporarias imponibles surgidas de adquisiciones de activos que no se han considerado combinaciones de negocios han ascendido a 1.640 miles de euros (1.640 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Al 31 de diciembre, el detalle de las bases imponibles de la Sociedad Dominante pendientes de compensar, después de deducir las aplicadas en el ejercicio, es el siguiente:

(Miles de euros)			
	Ejercicio de generación	2018 (**)	2017
2012		-	12.957
2013		-	1.856
2014 (*)		31.317	42.096
2015 (*)		16.025	18.604
2016		3.209	
		<b>50.552</b>	<b>75.513</b>

(\*) BINS incluidas las generadas en 2014 y 2015 tras el acogimiento al Régimen de SOCIMI de las Sociedades Hispania Real e Hispania Fides.

(\*\*) Se han desglosado únicamente BINS generadas en régimen general y de las cuales la Sociedad Dominante tiene fiabilidad de que serán bases imponibles disponibles para su compensación en ejercicios futuros.

Las bases imponibles pendientes de compensar por el resto de sociedades del Grupo son las siguientes:

(Miles de euros)			
	Periodo de generación	2018 (*)	2017
<b>Sociedades del Grupo</b>	2001	-	12
	2002	-	302
	2003	-	149
	2004	-	-
	2005	-	131
	2006	-	223
	2007	-	259
	2008	-	2.980
	2009	-	13.826
	2010	-	3.225
	2011	-	3.485
	2012	-	22.384
	2013	-	5.544
	2014	-	1.867
	2015	4.760	5.736
2016	29.909	16.939	
2017	2.482	-	
<b>Total</b>		<b>37.151</b>	<b>77.062</b>

(\*) Se han desglosado únicamente BINS generadas en régimen general y de las cuales el Grupo tiene fiabilidad de que serán bases imponibles disponibles para su compensación en ejercicios futuros

Adicionalmente, el Grupo cuenta gastos financieros que no fueron deducibles en ejercicios pasados pendientes de compensar por importe de 4.682 miles de euros de euros.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado razonable no activar los créditos fiscales por bases imponibles negativas debido a que existen ciertas incertidumbres acerca de las ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.



## 14. INGRESOS Y GASTOS

### 14.1 Ingresos por arrendamientos

El importe registrado bajo este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 corresponde a los ingresos por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo se centra, básicamente, en Madrid, Cataluña, Baleares, Canarias y Andalucía siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

Actividades	Miles de euros	
	2018	2017
Arrendamientos de Edificios de Oficinas	22.908	21.765
Arrendamiento de Viviendas	3.005	5.158
Arrendamiento de Hoteles	125.795	115.144
<b>Total</b>	<b>151.708</b>	<b>142.067</b>

Mercados Geográficos	Miles de euros	
	2018	2017
Cataluña	7.136	7.313
Comunidad de Madrid	20.867	21.692
Canarias	94.322	84.793
Baleares	18.817	19.095
Andalucía	10.566	9.174
<b>Total</b>	<b>151.708</b>	<b>142.067</b>

### 14.2 Prestación de servicios

El importe de 8.567 miles de euros (14.508 miles de euros en 2017) de prestación de servicios corresponde principalmente a los ingresos por servicios de hotelería y gestión hotelera de los hoteles en gestión.

### 14.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Sueldos y salarios	(2.142)	(3.777)
Seguridad Social a cargo de la Empresa	(672)	(1.549)
Indemnizaciones	(71)	(67)
<b>Total Gastos de personal</b>	<b>(2.885)</b>	<b>(5.393)</b>

El personal del Grupo corresponde principalmente al dedicado a la explotación hotelera de los activos en gestión directa por el Grupo los cuales han sido clasificados como inmovilizado material (ver Nota 7).

#### 14.4 Otros Gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Arrendamientos	1.255	1.584
Reparaciones y conservación	2.971	3.328
Servicios de profesionales independientes	40.416	26.155
Primas de seguro	1.240	830
Servicios bancarios y similares	199	169
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	349	426
Suministros	2.071	3.008
Otros servicios	4.774	3.375
Tributos	10.639	8.772
Variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 9)	86	89
<b>Total Otros gastos de explotación</b>	<b>64.000</b>	<b>47.736</b>

A 31 de diciembre de 2018, dentro del subepígrafe “servicios de profesionales independientes” se encuentra registrada por un lado, la comisión de gestión fija de Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. por importe de 12.581 miles de euros que se devengó hasta el día 9 de agosto de 2018, fecha en la que la antigua Gestora notificó a la Sociedad Dominante la terminación del Contrato de Gestión (descrito en Nota 1 anterior). Por otro lado, se encuentran registrados 8.309 miles de euros en concepto de honorarios por la continuación de la prestación de servicios acorde a lo estipulado en el Acuerdo de Terminación de los que al 31 de diciembre de 2018 han quedado pendientes de pagar 1.820 miles de euros. A 31 de diciembre de 2017 los honorarios por la comisión de gestión de Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A. ascendieron a 19.818 miles de euros, de los cuales habían quedado pendientes de pago al cierre del ejercicio 2017 un importe 5.346 miles de euros.

El importe registrado bajo este epígrafe se presenta neto de los ingresos devengados por la repercusión de gastos a inquilinos por importe de 5.781 miles de euros (5.307 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

#### 14.5 Ingresos financieros

El importe registrado bajo este epígrafe corresponde principalmente a los intereses devengados por los saldos en las cuentas corrientes del Grupo y por imposiciones a plazo fijo por importe total de 120 miles de euros (490 miles de euros en 2017).

#### 14.6 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Gasto de formalización de préstamos (Nota 12.1)	8.032	1.760
Gasto financiero por intereses con entidades de crédito (Nota 12.1)	14.408	11.060
Intereses de derivados de cobertura (Notas 11 y 12.1)	3.630	7.591
Ineficiencia de las coberturas (Notas 11 y 12.2)	(1.848)	275
Derivados especulativos (Nota 12.2)	7.112	-
Otros	878	408
<b>Total</b>	<b>32.212</b>	<b>21.094</b>

## 14.7 Otros resultados

A 31 de diciembre de 2018, bajo este epígrafe se encuentran registrados un importe total de 117.758 miles de euros que incluyen, por un lado, 95.832 miles de euros correspondientes a la parte de los Honorarios de Incentivo devengados hasta la fecha de terminación (“Termination Performance Fee”) y 21.926 miles de euros como pago compensatorio por la resolución anticipada del Contrato de Gestión (“Termination Base Fee”) según se ha estipulado en el Acuerdo de Terminación descrito en Nota 1 anterior. A 31 de diciembre de 2018 se encuentran pendientes de pago los 21.926 miles de euros correspondientes a la totalidad del Termination Base Fee descrito anteriormente. En 2017 el Grupo había registrado bajo este epígrafe 95.000 miles de euros como provisión a largo plazo del Honorario de Incentivo que la sociedad Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A. había devengado acorde a los términos del Contrato de Gestión que en dicho ejercicio permanecía en vigor (Ver Nota 15).

Adicionalmente, en 2017, y tras la adquisición del 23,9% de las acciones de la sociedad del grupo Bay Hotels & Leisure SOCIMI, .S.A por parte de la Sociedad Dominante al grupo Barceló, ambas partes acordaron la terminación del contrato entre accionistas de la citada sociedad y la liquidación de un incentivo especial a pagar a las entidades Barceló incluido en dicho contrato por importe de 27.500 miles de euros. Este incentivo se ha pagado con fecha 28 de febrero de 2018. Por otro lado, y con motivo de la adquisición del 23,9% de las acciones de BAY por parte de la Sociedad Dominante descrito en la Nota 1, se procedió a novar el Contrato de Inversión entre los accionistas de la sociedad BAY, en el cual se estableció, entre otros, que la sociedad BAY recibiría, a cambio de la renuncia de unas garantías inicialmente pactadas en el año 2015, un importe de 5.000 miles de euros, y por ello el Grupo dio de baja del balance 19.654 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, por los importes que finalmente ya dejaron de encontrarse garantizados, registrando la correspondiente pérdida bajo el epígrafe “Otros resultados” del estado de resultados consolidado del ejercicio 2017.

## 14.8. Transacciones y saldos con partes vinculadas

Las partes relacionadas del Grupo durante el ejercicio 2018 y 2017 han sido las siguientes:

	Naturaleza de la vinculación
Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U.	Parte Vinculada hasta el 24 de septiembre de 2018
Azora Altus, S.L.	Parte Vinculada hasta el 24 de septiembre de 2018
Azzam Gestión Inmobiliaria, S.L.	Parte Vinculada hasta el 24 de septiembre de 2018
Alzette Investment S.a.r.L	Accionista mayoritario desde el 20 de julio de 2018
Hi Partners Holdco Value Added, S.A.U.	Parte vinculada desde el 8 de noviembre de 2018
Rivoli Offices Management, S.L.U.	Parte vinculada desde el 8 de noviembre de 2018
Fidere Residencial, S.L.U.	Parte vinculada desde el 8 de noviembre de 2018



El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Partes Vinculadas a 31.12.18	Partes vinculadas a 31.12.17
Acreeedores	(715)	(5.442)
Provisiones a largo plazo (Nota 15)	-	(95.000)

El detalle de las transacciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018	Miles de Euros		
	Partes vinculadas a 31.12.18	Partes vinculadas hasta 24.09.18	Total
Servicios exteriores (Nota 14.4)	(715)	(12.581)	(13.296)
Otros resultados (Nota 14.7)	-	(117.758)	(117.758)

Ejercicio 2017	Miles de euros	
	Partes vinculadas 2017	Total
Servicios exteriores	(20.167)	(20.167)
Otros resultados	(95.000)	(95.000)
Adquisición de Inversiones Inmobiliarias	(3.100)	(3.100)



## 14.9 Resultado por Sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados del periodo ha sido la siguiente:

	<b>31 de diciembre de 2018</b>
	<b>Miles de Euros</b>
Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI S.A.	(86.799)
Hespérides Bay, S.L.U.	10.675
Hospitia, S.L.U.	(756)
Hispania Hotel Management, S.L.U.	(22)
Leading Hospitality, S.L.U.	500
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	69.093
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	3.724
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	49.671
Later Deroser, S.L.U.	476
Inversiones Inmobiliarias OASIS Resort, S.L.U.	1.690
Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	(184)
Eco Resort San Blas, S.L.U.	12.090
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	60
Real Estate San Miguel, S.A.U.	2.136
Europroyectos Pitiusos, S.L.U.	65
Mangareva Development, S.L.U.	14.863
Sahara Propco, S.L.U.	14.548
Milenial Business 21, S.L.U.	(13)
Topaz Eurogroup, S.L.	(129)
Mar Hispana Apartamentos, S.L.U.	(2.634)
Ambar Management Company, S.L.U.	3.554
Tenerife Assets Company, S.L.U.	4.057
Percival Boats, S.A.U.	(106)
Tamu Investments 2018, S.L.U.	(1)
Sofila Investments 2018, S.L.U.	(1)
<b>Total</b>	<b>96.557</b>

	<b>31 de diciembre de 2017</b>
	<b>Miles de Euros</b>
Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI S.A.	(39.627)
Hespérides Bay, S.L.U.	22.626
Hospitia, S.L.U.	(389)
Hispania Hotel Management, S.L.U.	(363)
Leading Hospitality, S.L.U.	4.816
Subconsolidado Bay	156.461
Eco Resort San Blas, S.L.U. (*)	20.091
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	109
Real Estate San Miguel, S.A.U.	3.742
Europroyectos Pitiusos, S.L.U.	(26)
Mangareva Development, S.L.U.	185
Sahara Propco, S.L.U.	81.258
Milenial Business 21, S.L.U.	(1)
Topaz Eurogroup, S.L.U.	(19)
<b>Total</b>	<b>248.863</b>

(\*) Los resultados devengados por la sociedad del grupo Eco Resort San Blas desde el 13 de noviembre hasta el 31 de diciembre de 2017 se incluyen como parte del resultado del subconsolidado Bay (ver nota 1).



## 15. PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO

El detalle de las provisiones a largo y corto plazo es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
<b>Provisión a largo plazo</b>		
Provisión remuneración variable de la Gestora (Nota 14.7)	-	95.000
Otras provisiones a largo plazo	1.045	739
<b>Provisiones a corto plazo</b>	2.250	
<b>Total</b>	<b>3.295</b>	<b>95.739</b>

Durante los pasados ejercicios así como hasta la fecha en la que se produjo el éxito de la OPA descrita en la Nota 1 anterior, la anterior Dirección de la Sociedad Dominante tenía como objetivo que la rentabilidad obtenida desde la salida a Bolsa de Hispania hasta el término del periodo de desinversión superara el 10% de tasa interna de retorno según se fijaba en el Contrato de Gestión descrito en Nota 1. Cumplir con dicho 10% de tasa interna de retorno supondría que la Sociedad Dominante tendría que hacer frente al pago de los Honorarios de Incentivo. De acuerdo con mencionado contrato, los Honorarios de Incentivo solo se devengaban contra distribuciones de efectivo percibidas por los accionistas. Por lo tanto, en ningún caso la Gestora recibiría ningún pago por este concepto en base a cálculos contables.

Los Administradores de la Sociedad Dominante que formularon las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017 consideraban que a la fecha de formulación, aun cuando existían factores e incertidumbres futuros que no estaban bajo su control y cuyas variaciones cuantitativas y temporales podrían afectar significativamente al importe de los Honorarios de Incentivo, era probable que se produjera en el futuro una salida de recursos para el Grupo, por lo que se registró una provisión por importe de 95.000 miles de euros. Dicha provisión se calculó sobre la base de las siguientes asunciones: (i) distribuciones de fondos ya realizadas hasta la fecha de las cuentas anuales del ejercicio 2017, (ii) EPRA NNNAV a 31 de diciembre de 2017, (iii) dividendos y otras distribuciones que se esperaban distribuir durante el ejercicio 2018, (iv) dividendos futuros (estimados como los dividendos esperados del año 2018 incrementados con la inflación).

Tal y como se describe en la Nota 1 anterior, la Sociedad Dominante firmó el contrato de terminación del Contrato de Gestión con fecha 24 de septiembre de 2018, dándose de baja por tanto todo el importe provisionado hasta dicha fecha y registrando en el estado de resultados consolidado a 31 de diciembre de 2018 los Honorarios de Incentivo adicionales devengados hasta la fecha del Acuerdo de Terminación tal y como se describe en Nota 14.7 anterior y que han sido pagados a Azora íntegramente a 31 de diciembre de 2018.



## 16. COMBINACIONES DE NEGOCIO

Durante el ejercicio 2018 se ha realizado la siguiente combinación de negocios:

Adquisición de Mar Hispana Apartamentos, S.L.U., Ambar Management Company, S.L.U., Tenerife Assets Company, S.L.U. y Percival Boats, S.L.U.

Con fecha 28 de febrero de 2018 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de las sociedades Mar Hispana Apartamentos, S.L.U., Ambar Management Company, S.L.U., Tenerife Assets Company, S.L.U. y Percival Boats, S.L.U., que poseen cinco hoteles en Baleares, un hotel en Las Palmas, un hotel en Tenerife y un club de playa en Baleares respectivamente.

Los activos y pasivos resultantes de esta adquisición y su consolidación en las presentes cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

	Valor de mercado reconocido en la adquisición
Inmovilizado intangible	851
Inversión inmobiliaria	164.017
Activos por impuesto diferido	1.799
Otros activos financieros a largo plazo	80
Créditos con la Administración Pública	3.118
Periodificaciones a corto plazo	11
Efectivo	105
<b>Total Activos</b>	<b>169.981</b>
Pasivos por impuesto diferido	26.219
Provisiones a largo plazo	588
Deudas a largo plazo	68
Otros pasivos financieros	943
Deudas con la Administración Pública	160
Acreedores varios	443
<b>Total Pasivos</b>	<b>28.421</b>
<b>Total activos netos a valor de mercado</b>	<b>141.560</b>
<b>Fondo de comercio</b>	<b>25.923</b>
<b>Precio de compra</b>	<b>167.483</b>

Mediante dicha adquisición, el Grupo ha adquirido el Hotel AluaSoul Palma, el Hotel AluaSoul Alcudia Bay, el Hotel AluaSoul Ibiza, el Hotel AluaSoul Mallorca Resort, el Hotel AluaSun Torrenova, el Hotel Ambar Beach, el Hotel Parque San Antonio.

La Sociedad Dominante había anticipado parte del precio de compra en el ejercicio 2017, por importe de 3.000 miles de euros, habiendo quedado íntegramente desembolsado el resto del precio de compra acordado al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo una primera asignación del coste de la combinación de negocios estimando provisionalmente que la diferencia entre el



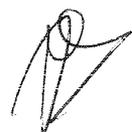
coste de la combinación de negocios y el valor razonable de los activos netos adquiridos asciende a 25.923 miles de euros.

Los Administradores de la Sociedad Dominante, conforme a las expectativas actuales de evolución del mercado inmobiliario así como de los planes de negocio elaborados para la adquisición de las entidades adquiridas en esta combinación de negocios, consideraron que los activos inmobiliarios adquiridos incrementarían su valor en los meses próximos a la combinación de negocios y absorberían el fondo de comercio por el importe íntegro del mismo, circunstancia que ya se ha dado al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

Derivado de esta transacción surgen una serie de pasivos por impuestos diferidos por las diferencias entre los valores de mercado y fiscales de los activos inmobiliarios a la fecha de adquisición.

El Resultado aportado en 2018 por dicha combinación asciende a 6.244 miles de euros de resultados positivos. No se puede cuantificar cual sería el impacto de haber realizado esta combinación el uno de enero ya que los negocios recibidos centraban su actividad en la explotación hotelera mientras que a la fecha de la combinación pasan a ser activos en arrendamiento.

En el 2017 no se produjo ninguna combinación de negocios.



## 17. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LOS MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN

### Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2018 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 356 miles euros (440 miles de euros en 2017). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
<b>Remuneraciones percibidas por los consejeros</b>	<b>Miles de Euros</b>	
Retribución Consejeros <sup>1)</sup>	250	310
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	41	50
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	40	50
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	25	30
<b>Total</b>	<b>356</b>	<b>440</b>

<sup>1)</sup> Se incluye la retribución del Secretario no consejero de la Sociedad Dominante

Todos los miembros del Consejo de Administración han cambiado durante el presente ejercicio 2018, excepto uno de ellos, manteniéndose el número de miembros del Consejo en siete (7) miembros, al igual que a 31 de diciembre de 2017.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2018 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 42 miles de euros (35 miles de euros en el ejercicio 2017).

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los consejeros deben comunicar al Consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo.

Durante el ejercicio 2018, se produjo una (1) ocasión en la que dos de los consejeros se abstuvieron de intervenir y votar en la deliberación de asuntos en las sesiones del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante o de sus comisiones. El desglose del (1) caso del ejercicio 2018 es el siguiente: (i) se debió a asuntos relacionados con la potencial operación de venta de los activos de oficinas.

Durante el ejercicio 2017, se produjeron dos (2) ocasiones en las que dos de los consejeros se abstuvieron de intervenir y votar en la deliberación de asuntos en las sesiones del Consejo de Administración o de sus comisiones. El desglose de los (2) casos del ejercicio 2017 es el siguiente: (i) en una ocasión se debió asuntos relacionados con la revisión estratégica de

Hispania, y en otra (ii) en relación con la operación de adquisición del complejo Guadalmina Beach Club.

## 18. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera el Grupo, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. Cada sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos de rentas. Adicionalmente, el Grupo mantiene efectivo y depósitos a corto plazo (Nota 10) con entidades financieras de alto nivel crediticio.
- Riesgo de liquidez: Dado que a 31 de diciembre de 2018 el estado de situación financiera presenta un fondo de maniobra negativo, tal y como se describe en la Nota 2 h), el Grupo se encuentra en proceso de refinanciación de su deuda bancaria con un pool de entidades bancarias que se espera finalizar a principios del 2019. Asimismo, tal y como se describe en la Nota 21, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta y transmisión definitiva de los edificios de oficinas que a 31 de diciembre de 2018 se registraron bajo el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 19) por un precio total de 226 millones de euros.
- Riesgo de mercado: Uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos del Grupo. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de los mismos ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento y la selección de clientes.
- Riesgo de tipo de interés: A 31 de diciembre de 2018, el Grupo dispone de financiación externa principalmente a tipo variable referenciado al Euribor (ver Nota 12.1). Al 31 de diciembre de 2018 el importe dispuesto de dicha financiación bancaria ascendía a 1.080.963 miles de euros (que incluye 66.588 miles de euros de deuda que a 31 de diciembre de 2018 se encuentra clasificada como pasivos vinculados a los activos no corrientes mantenidos para la venta (Ver Nota 19) (646.794 miles de euros en 2017 que incluían 10.961 miles de euros que a 31 de diciembre de 2017 fueron clasificados como pasivos vinculados a los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 19)), para los cuales existen instrumentos de cobertura de flujos de efectivo que cubrirían en parte el riesgo de interés para un nocional de 340.147 miles de euros (incluyendo 62.743 miles de euros que corresponden al nocional de los derivados contratados para los préstamos de los activos que al cierre del ejercicio 2018 se encuentran como activos no corrientes mantenidos para la venta) (586.837 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, que incluían 10.824 miles de euros de nocional del derivado contratado para el Aurelio Menéndez, clasificado al cierre del ejercicio 2017 como activo no corriente mantenido para la venta (Nota 19)). Así pues, siempre que se mantuviesen los mismos niveles de



disposición a la fecha mencionada, una variación del 1% en el correspondiente tipo de interés de referencia, implicaría una variación anual del gasto financiero en el mismo sentido y por importe de 7.408 miles de euros (600 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

### **Jerarquía de valor razonable**

Todos los activos y pasivos medidos a valor razonable se clasifican en los siguientes niveles de acuerdo a los inputs utilizados en su valoración:

- Nivel 1. Uso de precios cotizados de activos o pasivos idénticos en mercados activos (sin ajustar)
- Nivel 2. Uso de inputs (que no sean precios cotizados del nivel anterior) observables directa o indirectamente
- Nivel 3. Uso de inputs no observables

	Miles de euros			
	31/12/2018	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos financieros</b>				
Inmovilizado material	47.600	-	-	47.600
Inversiones inmobiliarias (*)	2.829.568	-	-	2.829.568
<b>Pasivos financieros</b>				
Derivados de cobertura (**)	21.915	-	21.915	-

(\*) La cifra desglosada en este apartado recoge 223.702 miles de euros que a 31 de diciembre de 2018 se ha clasificado como activo no corriente mantenido para la venta (Nota 19).

(\*\*) La cifra desglosada en este apartado recoge 1.653 miles de euros que a 31 de diciembre de 2018 se han clasificado como pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (ver Nota 19).

	Miles de euros			
	31/12/2017	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos medidos a valor razonable</b>				
Inmovilizado material	65.220	-	-	65.220
Inversiones Inmobiliarias (*)	2.394.200	-	-	2.394.200
<b>Pasivos medidos a valor razonable</b>				
Derivados de cobertura (**)	21.208	-	21.208	-

(\*) La cifra desglosada en este apartado recoge 37.500 miles de euros que a 31 de diciembre de 2017 se ha clasificado como activo no corriente mantenido para la venta (Nota 19).

(\*\*) La cifra desglosada en este apartado recoge 175 miles de euros que a 31 de diciembre de 2017 se han clasificado como pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (ver Nota 19).

El Grupo no tiene instrumentos financieros cuyo valor razonable no pueda ser medido ni se han producido traspasos entre los distintos niveles de la jerarquía de instrumentos financieros medidos a valor razonable al cierre del ejercicio 2018 y 2017.



## 19. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

### Ejercicio 2018

#### Edificios de oficinas Pechuán, Mizar, Torre 30, Azcárraga 5 y Azcárraga 3

Con fecha 16 de octubre de 2018 los Administradores de la Sociedad Dominante aprobaron el inicio de actuaciones de venta de los edificios de oficinas Pechuán, Mizar, Torre 30, Azcárraga 5 y Azcárraga 3, firmando la Sociedad Dominante un acuerdo de compra-venta, sujeto al cumplimiento de cláusulas suspensivas con fecha 24 de diciembre de 2018, en el cual se estipulaba la venta de estos inmuebles a un tercero por un precio total de 163.500 miles de euros. Por tanto, los Administradores de la Sociedad Dominante han decidido clasificar estos activos junto con los pasivos vinculados a los mismos como grupo enajenable mantenido para la venta al cierre del ejercicio.

	31 de diciembre de 2018
<b>(Miles de euros)</b>	
Inversión inmobiliaria (Nota 8)	161.821
Otros activos financieros	1.583
Activos por impuesto diferido (Nota 13)	2.293
<b>Activos no corrientes mantenidos para la Venta</b>	<b>165.697</b>
Deudas con entidades de crédito	(51.794)
Derivados de cobertura	(1.278)
Otros pasivos financieros	(4.192)
Pasivos por impuesto diferido (Nota 13)	(4.588)
<b>Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta</b>	<b>(61.852)</b>
<b>Activos netos directamente asociados al grupo enajenable</b>	<b>103.845</b>

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene hipotecados estos activos como garantía de préstamos por importe nominal de 52.333 miles de euros. Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado.

Tal y como se describe en la Nota de hechos posteriores, el Grupo ha vendido de forma definitiva estos inmuebles con fecha 31 de enero de 2019, cancelándose en dicha fecha todos los pasivos aquí descritos con entidades bancarias así como el préstamo descrito en la Nota 12.2 anterior por importe de 2.500 miles de euros que mantenía la Sociedad Dominante pendiente de pagar a Grupo Ilunion. Ver Nota 21.

#### Edificio de Oficinas Cristalia

Con fecha 26 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante ha firmado un acuerdo de compra-venta del edificio de oficinas Cristalia sujeto al cumplimiento de cláusulas suspensivas, por un precio total de 39.250 miles de euros. Por tanto, los Administradores de la Sociedad Dominante han decidido clasificar este activo junto con los pasivos vinculados al mismo como grupo enajenable mantenido para la venta al cierre del ejercicio

	31 de diciembre de 2018
<b>(Miles de euros)</b>	
Inversión inmobiliaria (Nota 8)	38.612
Otros activos financieros	917
<b>Activos no corrientes mantenidos para la Venta</b>	<b>39.529</b>
Deudas con entidades de crédito	(14.148)
Derivados de cobertura	(402)
Otros pasivos financieros	(267)
<b>Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta</b>	<b>(14.817)</b>
<b>Activos netos directamente asociados al grupo enajenable</b>	<b>24.712</b>

El Grupo mantiene hipotecado este activo como garantía de un préstamo por importe nominal de 14.255 miles de euros. El préstamo devenga un tipo de interés de mercado.

Tal y como se describe en la Nota de Hechos posteriores, el Grupo ha vendido de forma definitiva estos inmuebles con fecha 29 de enero de 2019, cancelándose en dicha fecha las posiciones acreedores con las entidades bancarias según se han descrito en esta nota. Ver Nota 21.

#### **Edificio de oficinas América**

Con fecha 26 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante ha firmado un acuerdo de compra-venta del edificio de oficinas América sujeto al cumplimiento de cláusulas suspensivas, por un precio total de 23.500 miles de euros. Por tanto, los Administradores de la Sociedad Dominante han decidido clasificar este activo junto con los pasivos vinculados al mismo como grupo enajenable mantenido para la venta al cierre del ejercicio

	31 de diciembre de 2018
<b>(Miles de euros)</b>	
Inversión inmobiliaria (Nota 8)	23.269
Otros activos financieros	168
<b>Activos no corrientes mantenidos para la Venta</b>	<b>23.437</b>
Otros pasivos financieros	(370)
<b>Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta</b>	<b>(370)</b>
<b>Activos netos directamente asociados al grupo enajenable</b>	<b>23.067</b>

## Ejercicio 2017

### Edificio de oficinas Aurelio

Con fecha 23 de junio de 2017 la Sociedad Dominante registró un hecho relevante comunicando que se había alcanzado un acuerdo para la venta de su edificio de oficinas Aurelio Menéndez por un precio total de 37.500 miles de euros. A 31 de diciembre de 2017 el inmueble cumplió con las condiciones necesarias para encontrarse disponible para su venta, y por ello los Administradores de la Sociedad Dominante decidieron clasificar mencionado activo junto con los pasivos vinculados al mismo como grupo enajenable mantenido para la venta al cierre del ejercicio.

	31 de diciembre de 2017
<b>(Miles de euros)</b>	
Inversión inmobiliaria (Nota 8)	37.500
<b>Activos no corrientes mantenidos para la Venta</b>	<b>37.500</b>
Deudas con entidades de crédito	(10.851)
Derivados de cobertura	(180)
Pasivos por impuesto diferido (Nota 13)	(2.600)
Anticipo de clientes	(7.600)
<b>Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta</b>	<b>(21.231)</b>
<b>Activos netos directamente asociados al grupo enajenable</b>	<b>16.269</b>

El Grupo mantenía hipotecado mencionado inmueble como garantía de un préstamo por importe nominal de 10.961 miles de euros. El préstamo devengaba intereses de mercado. El Grupo había recibido un anticipo de 7.600 miles de euros en mencionada operación de compra-venta. Con fecha 17 de mayo de 2018 el Grupo llevó a cabo la venta y transmisión del inmueble a un tercero, por un precio final de 37.303 miles de euros, no quedando importe pendiente alguno por cobrar al 31 de diciembre de 2018.

Esta operación ha dado como resultado un beneficio por importe de 12.563 miles de euros registrados en el estado de resultados consolidado a 31 de diciembre de 2018.



## 20. OTRA INFORMACIÓN

### 20.1 Estructura del personal

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas discapacitadas > 33%
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>31 de diciembre de 2018</b>					
Administrativos	15	17	32	33	-
Personal de producción	41	6	47	46	1
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>23</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>1</b>

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas discapacitadas > 33%
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>31 de diciembre de 2017</b>					
Administrativos	23	19	42	45	-
Personal de producción	31	3	34	73	3
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>22</b>	<b>76</b>	<b>118</b>	<b>3</b>

Tal y como se indica en la Nota 14.3 el personal del Grupo corresponde principalmente al dedicado a la explotación hotelera de los activos en gestión directa por el Grupo los cuales han sido clasificados como inmovilizado material (ver Nota 7).



## 20.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas son:

	2018	2017
	Miles de Euros	
<b>Servicios de auditoría y Relacionados</b>	<b>583</b>	<b>506</b>
Servicios de auditoría	553	436
Otros servicios relacionados	4	30
Otros servicios de verificación	26	40
<b>Servicios de asesoramiento</b>	<b>374</b>	<b>80</b>
Otros Servicios	374	80
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
<b>Total</b>	<b>957</b>	<b>586</b>

## 20.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

(Días)	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores	46	50
Ratio de operaciones pagadas	87%	60%
Ratio de operaciones pendientes de pago	13%	40%

(Miles de euros)	2018	2017
Total pagos realizados	278.017	84.837
Total pagos pendientes	40.301	55.893

## 21. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 20 de diciembre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la transmisión de los activos inmobiliarios de naturaleza hotelera o restauración de los que la Sociedad Dominante es titular en favor de la sociedad participada al 100%, Sahara Propco, S.L.U. con efectos desde el 1 de enero de 2019.

Tal y como se indica en la Nota 3.1, el día 29 de enero de 2019 la Sociedad Dominante ha pagado el dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por 49.000 miles de euros. El dividendo fue aprobado el 31 de diciembre de 2018 por el Consejo de Administración.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrada el día 29 de enero de 2019 se ha aprobado proceder a la venta de los edificios Murano, Burgos y Málaga por un precio mínimo de 38.100 miles de euros, autorizando la negociación y formalización de cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para llevar a cabo la venta a uno o varios compradores.

En la misma reunión el Consejo de Administración aprueba la aportación de los activos residenciales y oficinas de las que la Sociedad Dominante es titular a favor de las sociedades Sofila Investments 2018, S.L.U. y Tamu Investments 2018, S.L.U. respectivamente.

Adicionalmente, en la misma reunión, el Consejo de Administración ha aprobado la convocatoria de una Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración la segunda semana del mes de marzo de 2019, en la que se tratarán acuerdos entre los que destacan:

- a) Cambio de la fecha de cierre del ejercicio social (que pasará a ser el 31 de marzo de cada año) y consiguiente modificación del artículo 50 de los estatutos sociales.
- b) Aprobación de la exclusión a negociación de las acciones representativas de la totalidad del capital social de la Sociedad Dominante de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a partir del 1 de abril de 2019.

Con fecha 8 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante publicó un Hecho Relevante confirmando que la fecha de celebración del Junta General Extraordinaria de Accionistas será el próximo 12 de marzo de 2019.

Con fecha 31 de enero de 2019 se ha llevado a cabo la venta y transmisión definitiva de los edificios de oficinas Pechuán, Mizar, Torre 30, Azcárraga 5 y Azcárraga 3 a un tercero por un precio total de 163.500 miles de euros. En esa misma fecha, también se ha llevado a cabo la venta y transmisión definitiva de los edificios Cristalia y América por un precio total 39.250 miles de euros y 23.500 miles de euros respectivamente.



# HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

### 1. Entorno macroeconómico y análisis por sector de actividad

La Comisión Europea (CE) ha disminuido la tasa de crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) de España para el ejercicio 2019 al 2,1%, tras registrar en 2018 un crecimiento interanual del 2,5%.

Ha revisado a la baja sus previsiones respecto a España. Esta desaceleración es debida principalmente a la reducción del consumo privado, el cual crecerá más lentamente que los ingresos.

A pesar de lo anterior, la fortaleza mostrada por el consumo privado, a pesar de que normalizará su aceleración a medida que se modere la creación de empleo, se prevé que siga siendo el principal motor del crecimiento del PIB español.

Mientras tanto, la Comisión Europea espera que otros factores que respaldaron el crecimiento del consumo familiar en los últimos años, pierdan algo de peso. Tales como la mejora en las condiciones financieras o las exportaciones que, pese a su crecimiento sostenido, se espera que continúen creciendo más rápido que las exportaciones.

El informe de la Comisión alerta de los riesgos que acechan a la economía española, que derivan de la debilidad del entorno global y de un aumento de la incertidumbre, tanto en España como en el mundo.

España crecerá muy por encima de la media de la zona euro, que se quedará este año en un 1,3%. Punto a favor que destaca Bruselas, que todos los países crecen; punto en contra que tiene que reconocer, es que se rebaja el crecimiento de la zona euro en seis décimas respecto a sus anteriores previsiones de otoño.

En este contexto, España continuará siendo uno de los principales motores de crecimiento en la UE. Un punto preocupante es el bajo crecimiento de las grandes economías, como Alemania (1,1%) y Francia (1,3%) y peor aún Italia, el país que menos crecerá de toda la eurozona y la Unión Europea, sólo dos décimas este año. Así, el Ejecutivo de la UE redujo la estimación de crecimiento durante 2019 en Alemania (del 1,8 % en la previsión de noviembre al 1,1 % en la de febrero), Italia (del 1,2 % al 0,2 %) y Holanda (del 2,4 % al 1,7 %).

Finalmente, desde la Comisión Europea creen que la inflación media en España se situará en torno al 1,2% en 2019.

### *Mercado Hotelero*

Durante el ejercicio 2018 el PIB Turístico ha registrado un crecimiento del 2%. Este sector representa más del 11,8% del PIB español con 142 mil millones de euros según el informe global de Exceltur 2018. Consecuentemente el sector turismo se sitúa como el principal impulsor del crecimiento económico y la generación de empleo en España.



El buen año turístico 2018 se traduce en una mejora en los resultados de las empresas turísticas españolas del 4,3% respecto al ejercicio 2017, según Exceltur. Por otro lado, los turistas que llegaron a España durante el ejercicio 2018 han aumentado en un 1,1% frente al año 2017, alcanzando un total de casi 83 millones de turistas.

Por otro lado, según un informe de Irea la inversión hotelera ha alcanzado los 4.810 millones de euros superando con creces la inversión acometida en el 2017 de 3.900 millones de euros. Asimismo, la cuota de mercado de España, en cuanto a inversión en activos hoteleros en Europa, se situó en un 22% frente al 18% logrado en 2017, lo que ha supuesto un incremento significativo de la representatividad de España en el entorno Europeo.

Adicionalmente cabe destacar el crecimiento del gasto total del turista extranjero durante el 2018 que ha registrado un aumento del 3,3% superando los 89.850 millones de euros. En términos de gasto medio por persona se alcanzó 1.085€ lo que representa un incremento del 2,26%.

Durante el año 2018 se ha registrado un importante incremento de turistas provenientes de América, incrementando la diversidad de la procedencia del turismo en España. Cabe destacar que a pesar del referéndum de Reino Unido, los turistas británicos han registrado un únicamente un descenso del 1,6% frente al año 2017, si bien se ha producido un incremento del 2,8% en el gasto total comparado con el ejercicio anterior. Por otro lado, el resto de los mercados, salvo el alemán, siguen registrando aumentos estabilizados. Notable es el incremento de los turistas procedentes de Estados Unidos, los cuales han experimentado un crecimiento del 11,8% respecto a las cifras del 2017.

La fuerte recuperación de los mercados competidores del Mediterráneo Oriental, acentuada en el caso de Turquía por la depreciación de la Lira durante el verano, ha sido el principal factor explicativo de la caída de la demanda extranjera hacia España en los mercados tradicionales durante 2018, especialmente de Alemania (-4,7% de turistas y -8,8% en pernoctaciones), Reino Unido (-2,0% de turistas y -3,4% en pernoctaciones), Italia (-3,4% en pernoctaciones) y Francia (-1,4% en pernoctaciones).

### ***Mercado de Oficinas***

Según el informe de JLL, la economía ha seguido impulsando la contratación de oficinas, alcanzando una cifra de casi 850.000 m<sup>2</sup> para el total del año 2018 entre Madrid y Barcelona. Esta cifra es la más alta de los últimos 10 años, exceptuando el 2017 en Madrid y 2015 en Barcelona, donde la contratación por parte de la Administración Pública tuvo gran protagonismo. En concreto, en Madrid se han firmado casi 490.000 m<sup>2</sup> mientras que en Barcelona se han contratado 357.000 m<sup>2</sup>.

De acuerdo a los datos del informe de Savills Aguirre Newman, dicho crecimiento se refleja especialmente en Madrid y Barcelona donde el volumen de contratación durante 2018 ha superado los 630.000m<sup>2</sup> en Madrid, con un crecimiento interanual del 28% y los 340.000m<sup>2</sup> en Barcelona, con un crecimiento interanual del 4%.



La tasa de disponibilidad de oficinas en Madrid y Barcelona ha continuado decreciendo, situándose a cierre de año en 9,8% en Madrid y en 5,44% en Barcelona según los datos de Savills Aguirre Newman.

Durante 2018, las rentas de alquiler de ambas ciudades han continuado creciendo. Según Savills Aguirre Newman, en Madrid siguen su senda alcista comenzada en 2013 alcanzando una renta media a cierre de 2018 de 31,13€/m2/mes en el Prime de la capital, lo que representa un crecimiento interanual del 9,00%. En Barcelona, el crecimiento en el prime CBD ha sido de un 10,5% interanual, con rentas medias en el distrito central de negocios de 22,8€/m2/mes.

Según el informe de JLL de 2018, desde el punto de vista de la inversión, durante el 2018 se ha alcanzado una inversión total de 2.523 millones de euros entre Madrid (75%) y Barcelona (25%), un 14% más que el año anterior. Por su parte, las rentabilidades prime en el sector de oficinas, tanto en Madrid como en Barcelona se comprimieron en el tercer trimestre del año hasta el 3,5% y el 3,75% actual, tras permanecer estables durante el 2017, debido a la presión inversora.

### ***Mercado Residencial***

En el ejercicio 2018 en España se realizaron un total aproximado de 600.000 viviendas, lo que supuso un incremento superior al 22% respecto al ejercicio 2017.

Según los últimos datos reportados por Idealista del ejercicio 2018, el precio de compraventa de la vivienda en Barcelona ha sido de 4.384€/m2 alcanzando una tasa de crecimiento interanual del 1,4%, mientras que Madrid ha registrado un incremento interanual del 17,0% alcanzando un precio medio en 3.844€/m2.

En cuanto a la evolución de los precios de alquiler, el precio medio en España se sitúa en 10,6€/m2/mes, habiendo registrado un crecimiento anual del 9,3%. En Madrid el incremento anual ha sido del 4,3% registrando una renta media de alquiler de 16,2€/m2. Por otro lado, en Barcelona, a pesar de haber registrado una caída en los precios del 1%, mantiene su posición líder de la ciudad española con los alquileres más caros alcanzando una renta media de 17,3€/m2/mes.

## **2. Estructura organizativa y funcionamiento del Grupo**

El Grupo ha estado gestionado por Azora Gestión SGIIC, S.A. en base al contrato firmado en 2014 con dicha sociedad hasta el 9 de agosto de 2018.

Tras la liquidación de la oferta pública de adquisición formulada por Alzette Investment, S.à.r.l. (“Alzette”) sobre la Sociedad dominante, con fecha 9 de agosto de 2018 Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. (“Azora”) y Azora Capital, S.L. han comunicado a la Sociedad dominante, con copia a Alzette, su decisión de resolver el contrato de gestión suscrito en 2014.

Desde fecha 8 de noviembre de 2018 el Grupo está gestionado por HI Partners Holdco Value Added, S.A.U. para la cartera hotelera, Rivoli Portfolio Management, S.A. para la cartera de oficinas y Fidere Residencial, S.L.U. para la cartera residencial.

Véase apartado C del Informe de Gobierno Corporativo en lo relativo a la Estructura de la Administración del Grupo.



### 3. Evolución de la actividad del Grupo

#### Principales operaciones societarias

- Con fecha 20 de febrero de 2018 la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de BAY en manos de los accionistas minoritarios a través de GVC Gaesco Beka, S.V., S.A., alcanzando así el 100% de la propiedad de BAY.
- Con fecha 28 de febrero de 2018 la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades Mar Hispana Apartamentos, S.L.U. (en adelante Mar Hispana), Ambar Management Company, S.L.U. (en adelante Ambar), Tenerife Assets Company, S.L.U. (en adelante Tenerife) y Percival Boats, S.A.U. (en adelante Percival). Estas sociedades son propietarias de varios hoteles situados en Islas Baleares y Canarias que se explotan en régimen de arrendamiento.
- Con fecha 27 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha decidido acordar y ejecutar el reparto en especie de reservas distribuibles de BAY mediante la distribución a la misma de la totalidad de las acciones y participaciones de las que BAY era titular en sus sociedades filiales. En consecuencia, la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las acciones y participaciones representativas del capital social de las sociedades Armadores de Puerto Rico, S.A.U., Bay Hotels Canarias, S.L.U., Eco Resort San Blas, S.L.U., Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U, Later Deroser, S.L.U. y Poblados de Vacaciones, S.A.U. El día 25 de abril de 2018, se ha comunicado mediante hecho relevante que el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., acordó la exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de la totalidad de las acciones de BAY con efectos a partir del día 26 de abril de 2018.
- Con fecha 26 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante adquirió las sociedades Tamu Investment 2018, S.L.U. y Sofila Investment 2018, S.L.U., ambas de reciente constitución y sin actividad alguna.



Los principales aspectos a destacar en los Estados Financieros Consolidados al cierre del ejercicio 2018 son:

- La actividad inversora del Grupo, que ha consistido en la adquisición y realización de obras de reposicionamiento de los activos durante el ejercicio, han supuesto un incremento de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material por importe de 291 millones de euros. Los principales activos adquiridos en 2018 ha sido los siguientes: Hotel Alúa Parque San Antonio, Hotel Alúa Ambar Beach, Hotel AluaSoul Mallorca Resort, Hotel AluaSoul Palma, Hotel AluaSun Torrenova, Hotel AluaSoul Alcudia Bay y Hotel Alúa Soul Ibiza.
- El Grupo ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 96.557 miles de euros.

Este resultado es consecuencia del beneficio obtenido en la gestión de los activos inmobiliarios del Grupo, así como de:

- La revalorización de los activos inmobiliarios del Grupo puesta de manifiesto por la valoración realizada por CBRE en base metodología RICS a 31 de diciembre de 2018 que ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados consolidados por importe de 203.262 miles de euros.
- El resultado por la venta de activos que ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 3.131 miles de euros.
- Los honorarios de incentivo devengados hasta la fecha de terminación del contrato de gestión con Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A., así como el pago compensatorio por la resolución anticipada del Contrato de Gestión, ha supuesto un impacto negativo de 117.758 miles de euros.

Los gastos de explotación corresponden a los gastos de gestión y funcionamiento de los activos inmobiliarios, así como a los propios del funcionamiento del Grupo, incluida la comisión de gestión y la comisión de incentivo a favor de Azora Gestión SGIIC, S.A. y los gastos asociados a los procesos de inversión que no han sido incorporados como mayor valor de dichos activos.

El resultado financiero asciende a unas pérdidas netas por importe de 32.250 miles de euros, proviene principalmente del neto de los gastos de financiación del Grupo, e ingresos por inversiones financieras de la tesorería excedentaria.

El gasto por impuesto de Sociedades asciende a 51.836 miles de euros. Este resultado es consecuencia del resultado del ejercicio, de las variaciones de activos y pasivos diferidos de las sociedades del Grupo no afectas al régimen Socimi, por el impacto fiscal de la venta de activos que no han cumplido el periodo de permanencia fijado en la normativa Socimi, así como el efecto de la futura salida del régimen SOCIMI.



#### **4. Evolución previsible del mercado y del Grupo**

##### ***Mercado Hotelero***

Según el informe de Exceltur de 2018, se estima que el ejercicio 2019 se mantenga la tendencia de ralentización de su ritmo de crecimiento en un escenario de desaceleración de la economía internacional y española, condicionado por la prolongación de recuperación de cuota de mercado de los distintos competidores de la cuenta del Mediterráneo Oriental. Se espera un incremento en la demanda turística internacional en España de los mercados de larga distancia (Norteamérica, Latinoamérica y Asia) y de elevada conectividad aérea.

Se estima para 2019 un nuevo crecimiento del PIB Turístico del 1,7%, por segundo año consecutivo por debajo del previsto para la economía española con 2,2%.

Además, se prevé un positivo escenario económico para los hogares y empresas españolas lo que beneficiará el consumo turístico de los españoles en sus desplazamientos. La mayoría de los empresarios turísticos españoles esperan volver a mejorar sus resultados y ventas durante el año 2019, con creación de empleo y recuperación de precios, aunque a ritmos más moderados que los del año 2018.

##### ***Mercado de Oficinas***

De acuerdo al informe de Savills Aguirre Newman, durante el 2019 se incorporarán al mercado casi 95.400m<sup>2</sup> en Madrid en superficie de nueva construcción mientras que se espera adicionalmente la rehabilitación de más de 140.000m<sup>2</sup>. De esta nueva superficie (tanto nueva como rehabilitada) el 67% están actualmente disponibles. Las buenas previsiones continuarán en 2020 y 2021 con una estimación de nuevo stock de más de 257.000m<sup>2</sup> y una rehabilitación de 133.000m<sup>2</sup>.

Por el lado de Barcelona, la nueva oferta alcanzará casi 170.000m<sup>2</sup> durante los próximos dos años (2019 y 2020), registrando ya un compromiso de ocupación sobre el 59% de la nueva superficie disponible en 2019.

##### ***Mercado Residencial***

Según el informe de BBVA sobre la situación inmobiliaria, se espera que la compra-venta de viviendas crezca entre el 4% y el 6% durante el 2019, superando las 6.250.000 transacciones.

La actividad constructora seguirá respondiendo a la positiva evolución de la demanda. En 2019 se espera que la firma de visados siga creciendo a buen ritmo llegando a conseguir unos 80.000 nuevos visados de vivienda de obra nueva.

En cuanto a los precios de compra-venta para el ejercicio 2019, se estima unos crecimientos moderados cercanos en intervalos entre el 4% y el 6% dada la aún reducida oferta de vivienda nueva terminada si bien en Madrid y Barcelona los precios de las viviendas serán cercanos al 19% y 10% respectivamente.

##### ***Evolución del Grupo***



La adecuada implementación del plan de inversiones para el reposicionamiento y mejora de los activos aún pendientes de ejecución, será una de las áreas principales de foco del Grupo durante el 2019, así como la consolidación de los activos reformados durante los años anteriores, de cara a maximizar los niveles de ocupación, rentas y consiguiente revalorización de su cartera.

## **5. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores**

A fecha de cierre el Grupo tenía un importe pendiente de pago a más de 60 días de 0 miles de euros.

## **6. Sistemas de control y gestión de riesgos**

Véase apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2018 y Nota 18 de cuentas anuales consolidadas de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

## **7. Actividades de Investigación y desarrollo**

A consecuencia de las actividades del Grupo y de su estructura, no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

## **8. Acciones Propias**

Véase Nota 11 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

## **9. Hechos posteriores**

Véase Nota 21 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

## **10. Informe anual de Gobierno Corporativo**

A los efectos del artículo 540 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual del Gobierno Corporativo del ejercicio 2018 forma parte del presente Informe de Gestión y se incluye en el mismo como sección separada.





**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

---

**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

---

Fecha fin del ejercicio de referencia: [ 31/12/2018 ]

CIF: [ A86919271 ]

Denominación Social:

[ **HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.** ]

Domicilio social:

[ SERRANO, 30 MADRID ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
23/12/2016	109.169.542,00	109.169.542	109.169.542

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

[ ] Sí  
[✓] No

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

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	97,91	0,00	0,00	0,00	97,91

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	STEPHEN ALLEN SCHWARZMAN	97,91	0,00	97,91

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

#### Movimientos más significativos

Cambio accionarial producido, en fecha 23/07/2018 tras el resultado positivo y liquidación de la oferta pública de adquisición formulada por Alzette Investment S.à r.l. sobre la totalidad de las acciones de Hispania (adquisición de 80.811.235 acciones, representativas del 74,02% del capital social de la entidad).



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

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

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
Sin datos							

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,00
--	------

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros
Sin datos					

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

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

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON CLAUDIO BOADA PALLERES	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	ANTICIPA REAL ESTATE S.L.	Presidente del Consejo de Anticipa Real Estate, S.L.
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY MASTER HOLDCO, S.L.U.	Presidente del Consejo de Administración de Spain Hospitality Master Holdco SL
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY BIDCO, S.L.U.	Presidente del Consejo de Administración de Spain Hospitality Bidco SL
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY BIDCO, S.L.U.	Presidente del Consejo de Administración Halley Bidco SL
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY II BIDCO, S.L.U.	Presidente del Consejo de Administración de Halley II Bidco SL
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HI PARTNERS HOLDCO VALUE ADDED, S.A.U.	Miembro del Consejo de Administración de HI Partners HoldCo Value Added S.A.
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY MASTER HOLDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Spain Hospitality Master Holdco SL
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Spain Hospitality Bidco SL



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Halley Bidco SL
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY II BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Halley II Bidco SL
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HI PARTNERS HOLDCO VALUE ADDED, S.A.U.	Presidente y Consejero Delegado/ CEO de HI Partners HoldCo Value Added S.A.
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL ATOCHA 49, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL HÉROE DE SOSTOA 17, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	IFA CONTINENTAL HOTEL, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	IFA HOTEL DUNAMAR, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL AVENIDA RHODE 28, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL SA TORRE MALLORCA, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	IFA BEACH HOTEL, S.A.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	TROPICAL PARTNERS, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL PASEO MARÍTIMO, 80, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	ACTEON SIGLO XXI, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	CREATIV HOTEL CATARINA, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL JARDÍN TROPICAL, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	AC DOS MÁLAGA, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL MÁLAGA PALACIO, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	NOTARIO ALEMANY 26 PROPERTIES, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	NOTARIO ALEMANY 26, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTELES CAMINO REAL, S.A.U	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	IFA INTERCLUB ATLANTIC HOTEL, S.A.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY MASTER HOLDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Spain

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
			Hospitality Master Holdco SL
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Spain Hospitality Bidco SL
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Halley Bidco SL
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY II BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Halley II Bidco SL
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HI PARTNERS HOLDCO VALUE ADDED, S.A.U.	Miembro del Consejo de Administración/CFO de HI Partners HoldCo Value Added S.A.

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí  
 No

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

Sí  
 No

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

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí  
 No



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Nombre o denominación social
STEPHEN ALLEN SCHWARZMAN

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
		0,00

(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

El día 6 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas acordó autorizar expresamente al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, con arreglo a los límites y requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, en las siguientes condiciones:

- Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de las sociedades de su Grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante operaciones de compraventa, permuta o cualquier otra permitida por la ley.
- El valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento.
- El precio mínimo de adquisición de las acciones será su valor nominal y el precio máximo será el más alto de (i) el cambio medio ponderado de las acciones de la Sociedad en la sesión inmediatamente anterior a aquella en que vaya a realizarse la operación, según dicho cambio aparece reflejado en el Boletín Oficial de Cotización de la Bolsa de Madrid, o (ii) el 105% del precio de las acciones de la Sociedad en el mercado continuo en el momento de su adquisición.
- El plazo máximo de vigencia de la autorización será de cinco (5) años desde la adopción de este acuerdo.

Por otro lado, se acordó autorizar expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar en la Comisión Ejecutiva o en cualquiera de los Consejeros del Consejo de Administración, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 249 bis I) de la Ley de Sociedades de Capital las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean delegables.

Conforme a los términos acordados por la Junta General, la autorización concedida se extiende a la eventual adquisición de acciones de la Sociedad por cualquiera de sus filiales. Asimismo, se prevé expresamente que las acciones propias adquiridas al amparo de esta autorización puedan destinarse tanto a su enajenación como a su amortización



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	2,09

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí  
 No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí  
 No

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

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí  
 No

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

### B. JUNTA GENERAL

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

Sí  
 No



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

[ ] Sí  
[✓] No

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

Para que la Junta General pueda acordar válidamente cualquier modificación de los Estatutos Sociales, incluidas el aumento y la reducción del capital, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital social suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento del capital social suscrito con derecho de voto. Si el capital presente o representado superase el cincuenta por ciento, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital, presente o representado, en la Junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento del capital social suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

Cuando la modificación de los Estatutos Sociales implique nuevas obligaciones para los accionistas, el acuerdo deberá adoptarse con el consentimiento de los afectados.

Se votarán de forma separada en la Junta General cada Artículo o grupos de Artículos de los Estatutos Sociales que tengan autonomía propia.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores o, de resultar procedente, los accionistas autores de la propuesta, deberán redactar el texto íntegro de la modificación estatutaria que proponen y un informe escrito justificativo de la misma. Asimismo, conforme a lo previsto en el Artículo 287 de la Ley de Sociedades de Capital, en el anuncio de convocatoria de la Junta General, deberán expresarse con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y hacer constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos. Adicionalmente, por aplicación de lo dispuesto en el Artículo 518 de la Ley de Sociedades de Capital, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en su página web el texto completo de la referida modificación propuesta así como el correspondiente informe justificativo.

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia Voto electrónico	Otros	
05/05/2016	0,29	71,98	1,86	0,00	74,13
De los que Capital flotante	0,29	71,98	1,86	0,00	74,13
06/04/2017	0,09	69,70	3,13	0,00	72,92
De los que Capital flotante	0,09	69,70	3,13	0,00	72,92
04/04/2018	0,16	79,75	0,01	0,00	79,92
De los que Capital flotante	0,16	79,75	0,01	0,00	79,92
17/09/2018	95,96	0,22	0,00	0,00	96,18
De los que Capital flotante	0,00	0,22	0,00	0,00	0,22
08/11/2018	97,29	0,12	0,00	0,00	97,41
De los que Capital flotante	0,00	0,12	0,00	0,00	0,12



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

- Sí  
 No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

- Sí  
 No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	1.000
Número de acciones necesarias para votar a distancia	

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

- Sí  
 No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

Gobierno corporativo: <http://www.hispania.es/gobierno-corporativo/>  
Información sobre Juntas Generales: <http://www.hispania.es/junta-general-de-accionistas/>



**C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD**

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	7

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO		Independiente	PRESIDENTE	18/02/2014	04/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA		Dominical	CONSEJERO	08/11/2018	08/11/2018	COOPTACION
DON CLAUDIO BOADA PALLERES		Dominical	CONSEJERO	26/07/2018	17/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS		Independiente	CONSEJERO	26/07/2018	17/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FARHAD MAJWI-KARIM		Dominical	CONSEJERO	26/07/2018	17/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU		Dominical	CONSEJERO	08/11/2018	08/11/2018	COOPTACION



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON ABHISHEK AGARWAL		Dominical	CONSEJERO	26/07/2018	17/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	7
----------------------------	---

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	Independiente	04/04/2018	26/07/2018	Comisiones Ejecutiva y Comisión de Auditoría	SI
DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA	Independiente	04/04/2018	26/07/2018	Comisión de nombramientos y retribuciones y Comisión de Auditoría	SI
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	Independiente	04/04/2018	26/07/2018	Comisión de Auditoría	SI
DON BENJAMIN D. BARNETT	Dominical	06/04/2017	05/04/2018	No aplica	SI
DOÑA M <sup>º</sup> CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAIKOECHEA	Otro Externo	04/04/2018	24/09/2018	Comisión de nombramientos y retribuciones	SI
DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO	Otro Externo	04/04/2018	24/09/2018	Comisión Ejecutiva	SI



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
Sin datos		

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON CLAUDIO BOADA PALLERES	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	Don Claudio Boada es ingeniero industrial por la Universidad Politécnica de Madrid y MBA por la University of Southern California. Cuenta con una amplia experiencia en el mundo financiero, siendo actualmente presidente de Anticipa Real Estate, de Aegón España y del Consejo Asesor de SAP España. Es también senior advisor de Blackstone y Natixis para España y Portugal. Además, es Presidente de Honor del Círculo de Empresarios, miembro del Consejo Asesor del Instituto Franklin, miembro del patronato de la fundación Creaté y de la fundación Plan Internacional España. Con más de 40 años de experiencia profesional, trabajó para Banco de Bilbao, Dillon Real Overseas Corporation y fue Director General de Banco de Progreso. Durante casi 15 años fue Managing Director responsable del negocio de Lehman Brothers en España y Portugal donde también fue Presidente hasta 2004. Además de ostentar otros cargos de Presidencia en otras empresas, perteneció al consejo rector de la Asociación para el Progreso de la dirección APD
DON FARHAD MAJWI-KARIM	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	Farhad Karim tiene una licenciatura por la Universidad McGill, un Master en asuntos internacionales y un doctorado por la Universidad de Columbia. Farhad Karim es Director Ejecutivo Senior, Asesor General Global y Director de Operaciones del sector inmobiliario de Blackstone para Europa, con sede en Londres. Antes de unirse a Blackstone, Farhad Karim fue socio de Simpson Thacher & Bartlett LLP.
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	Abhishek Agarwal tiene una licenciatura en tecnología de la información por el instituto indio Indian Institute of Information Technology (IIT), Allahabad, donde fue reconocido en la Deans Merit List. Completó su MBA en el instituto indio Indian Institute of Management (IIM) de Bangalore, donde se graduó con medalla de oro. Abhishek es Director Ejecutivo de Real Estate en Blackstone, con sede en Londres, y actualmente es responsable de las inversiones hoteleras de Blackstone en toda Europa. Desde que se unió a Blackstone, Abhishek ha estado involucrado en inversiones inmobiliarias en diversos



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		sectores distribuidos en Europa, incluyendo varias adquisiciones, financiaciones y otras iniciativas inmobiliarias. Antes de unirse a Blackstone en 2008, trabajó como desarrollador de software en Microsoft.
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	Alejandro Hernández-Puértolas es Founder & CEO en HI Partners, empresa participada por The Blackstone Group. HI Partners es de los principales propietarios de hoteles con más de 5.000 habitaciones. Anteriormente trabajó en Reig Capital Group (2007-2011) donde ocupó la posición de CEO (€2.600 millones en gestión). En la etapa 2003-2007 fue Managing Director en MedGroup (Soros & Perry Capital Spanish Real Estate Investment Platform), con operaciones por valor de €400 millones en gestión de hoteles. Inició su experiencia profesional en la industria hotelera en Iberostar Group, como Deputy General Manager. Adicionalmente fue miembro del comité de inversión de Miura Private Equity. Previamente también había sido Consejero de SFL, Sociéte Fonçière Lyonnaise, y de Loris Azzaro. Alejandro Hernández-Puértolas es licenciado en Dirección y Administración de Empresas por la Universidad Internacional de Catalunya (UIC), cuenta con un Máster en Business Administration de Jacksonville University y el Stanford Executive Program (SEP) en Stanford CSB
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	Montse Rius es actualmente Managing Director de Finanzas y Desarrollo Corporativo en HI Partners. Con más de 15 años de experiencia en el sector, inició su carrera profesional en el Departamento de Corporate Finance de Ernst & Young, incorporándose posteriormente al departamento de Corporate Finance de Grupo Financiero Riva y García. Durante ese periodo ejecutó operaciones de M&A, ampliaciones de capital, refinanciaciones de deuda, constitución de joint ventures y salidas a bolsa; con especial énfasis en el sector inmobiliario y private equity. Además, es Presidente del Urban Land Institute en Barcelona. Montse Rius es licenciada en Comercio Internacional por la Escuela Superior de Comercio Internacional de la Pompeu Fabra. Ha realizado curso sobre "Business Analysis & Valuation" y "Global Macroeconomic Challenges" en la London School of Economics y el Postgrado de Corporate Finance en ESADE Business School. En el año 2009 realizó en Harvard Business School el curso "Corporate Restructuring, Mergers & Acquisitions". Adicionalmente, impartió clases de Finanzas Corporativas durante 6 años en ESADE Business School.

Número total de consejeros dominicales	5
% sobre el total del consejo	71,43

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
<p>DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO</p>	<p>Rafael Miranda Robredo es ingeniero industrial por la Universidad de Comillas (1973) y tiene además un máster en gestión por el Instituto de Organización Industrial (E.O.I.). Cuenta con una amplia experiencia empresarial e institucional en España, Europa y Latinoamérica, siendo actualmente presidente de Acerinox S.A., así como de la Asociación para el Progreso de la Dirección (APD), del Consejo Español del INSEAD de Fointanebleu y presidente de Honor de Eurelectric (Asociación de empresas eléctricas europeas). Es también miembro de varios Consejos de Administración y de diversos Consejos Asesores de empresas nacionales e internacionales, como Saica S.A., Brookfield Asset Management (Canadá), A.T. Kearney o Banco de Sabadell Urquijo. Cuenta con más de 40 años de experiencia profesional, de los que 23 estuvo vinculado a Endesa, donde desempeñó la posición de primer ejecutivo como Director General y Consejero Delegado desde 1987 al 2009. Ha ocupado cargos directivos en Tudor S.A. (11 años) y Campofrío (3 años), habiendo desempeñado a lo largo de su vida profesional un gran número de cargos como Presidente y Consejero de empresas e instituciones en España, Europa y Latinoamérica.</p>
<p>DOÑA MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS</p>	<p>María Segimón de Manzanos es licenciada en derecho y diplomada en dirección y administración de empresas por la Universidad Pontificia de Comillas- ICADE (Madrid), además de haber realizado un programa de Alta Dirección (PADE) en el IESE. María Segimón de Manzanos es diputada de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid desde enero de 2018, y ha sido recientemente nombrada miembro de la delegación permanente del Consejo General de la Abogacía Española ante la CCBE (el Consejo de Consejos de abogados de Europa) para participar en la comisión de derecho societario y en la de Responsabilidad Social Corporativa, con especial dedicación a promover la igualdad de género. Hasta principios de julio de 2018 ha sido consejera independiente de Axiare Patrimonio Socimi SA y presidía su Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Hasta febrero de 2018 fue miembro del Consejo asesor de CBRE en España, miembro del Consejo y secretaria general del consejo de administración de CBRE Global Investors, miembro de su comité de dirección y General Counsel de esta gestora para España y Portugal. Ha sido jefa de la asesoría jurídica corporativa de Ferrovial y miembro del consejo de administración de la sociedad polaca cotizada Budimex y del consejo de administración de Habitat Inmobiliaria. Asimismo, ha sido socia del área de corporate de Clifford Chance y DLA Piper en España, especializada en mercados de capitales.</p>
Número total de consejeros independientes	2
% sobre el total del consejo	28,57



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

**OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

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

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1				20,00	0,00	0,00	0,00
Independientes	1				50,00	0,00	0,00	0,00



	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Otras Externas		1	1	1	0,00	50,00	50,00	50,00
Total	2	1	1	1	28,57	14,29	16,67	16,67

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- Sí  
 No  
 Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

**Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos**

Tanto la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, como el Consejo de Administración son conscientes de la importancia de fomentar la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres y de la conveniencia de incorporar al Consejo de Administración a mujeres que reúnan los requisitos de capacidad, idoneidad y dedicación efectiva al cargo de Consejero.

En este sentido, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones vela por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeras. Asimismo, el Reglamento del Consejo de Administración, atribuye a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones la función de establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y de elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

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

**Explicación de las medidas**

En relación con la selección de Consejeros, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene atribuida la competencia de evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo de Administración, definiendo las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cumplir cada vacante y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.

A su vez, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendada la función de velar por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de Consejeras.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

En este sentido, con ocasión del nombramiento de los nuevos Consejeros, el Consejo de Administración, junto con la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los Consejeros independientes, examinó la idoneidad de los Consejeros de la Sociedad teniendo en cuenta la adecuación de sus perfiles profesionales a las particularidades del negocio que desarrolla la Sociedad, su experiencia y conocimientos en gestión, liderazgo y estrategia empresarial; todo ello, al albur de los objetivos actuales y futuros de la Sociedad y de su Grupo.

Como se ve, el procedimiento de selección de Consejeros de la Sociedad no adolece de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeros si no que se basa únicamente en la competencia e idoneidad del candidato teniendo en cuenta las necesidades del Consejo de Administración.

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

### Explicación de los motivos

No es aplicable, por no ser ni escaso ni nulo el número de Consejeras

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones emitió en febrero de 2018 un informe que contiene un resumen de sus actividades durante el ejercicio 2017 correspondiente y una valoración del ejercicio de sus funciones, que incluye una descripción de los procesos de selección de Consejeros que se han tramitado en el correspondiente año y por consiguiente una evaluación de la aplicación de la política de selección de los mismos.

La política de selección de Consejeros de la Sociedad, que es acorde con las mejores prácticas de gobierno corporativo en materia de nombramientos, explicita el compromiso de evitar sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeras, que, en la actualidad, representan un 28,57% de los miembros del Consejo de Administración. En este sentido, la política recoge el compromiso de que en el año 2020, el número de Consejeras represente, al menos, un 30% del total de los miembros del Consejo de Administración.

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

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

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

Sí  
 No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
Sin datos	





**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Sahara Propco, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Milenial Business 21, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Topaz Eurogroup, S.L.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Guadalmina Golf, S.A.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Later Deroser, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Real Estate San Miguel, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Europroyectos Pitiusos, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Eco Resort San Blas, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
		Partners HoldCo Value Added S.A.)	
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Poblados de Vacaciones, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Bay Hotels & Leisure Socimi, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Bay Hotels Canarias, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Mar Hispana Apartamentos, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Percival Boats, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Tenerife Assets Company, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Ambar Management Company, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Acerinox, S.A.	PRESIDENTE
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Brookfield Asset Management Inc	CONSEJERO
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Nicolás Correa, S.A.	CONSEJERO



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí  
 No

### Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 29.4 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros no podrán formar parte, además del Consejo de la Sociedad, de más de ocho (8) Consejos de administración de sociedades mercantiles.

A los efectos del cómputo del número de Consejos a que se refiere el párrafo anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) no se computarán aquellos Consejos de los que se forme parte como Consejero dominical propuesto por la Sociedad o por cualquier Sociedad del grupo de ésta;

b) se computará como un solo Consejo todos los Consejos de sociedades que formen una misma unidad de decisión, ya pertenezcan o no al mismo grupo de Sociedades, y ya sea como consecuencia de participaciones accionariales o de acuerdos contractuales de gestión;

c) se computará como un solo Consejo todos los Consejos de sociedades que formen parte de un mismo grupo, así como aquellos de los que se forme parte en calidad de Consejero dominical de alguna Sociedad del grupo, aunque la participación en el capital de la Sociedad o su grado de control no permita considerarla como integrante del grupo;

d) no se computarán aquellos Consejos de sociedades patrimoniales o que constituyan vehículos o complementos para el ejercicio profesional del propio Consejero, de su cónyuge o persona con análoga relación de afectividad, o de sus familiares más allegados; y

e) no se considerarán para su cómputo aquellos Consejos de sociedades que, aunque tengan carácter mercantil, su finalidad sea complementaria o accesoria de otra actividad que para el Consejero suponga una actividad de ocio, asistencia o ayuda a terceros o cualquier otra que no suponga para el Consejero una propia y verdadera dedicación a un negocio mercantil.

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	317
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
Sin datos	

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí  
 No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Nombramiento y reelección: De acuerdo con el Artículo 35 de los Estatutos Sociales, el Consejo estará compuesto por un mínimo de 5 miembros y un máximo de 15, compitiendo a la Junta determinar su número. A este respecto, según el Artículo 6.2 del Reglamento del Consejo, el Consejo propondrá a la Junta el número que, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano. El nombramiento y reelección de los Consejeros corresponde a la Junta, a propuesta del Consejo o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. No obstante, en virtud del Artículo 34.3(e) de los Estatutos y del Artículo 4.3(e) del Reglamento del Consejo, el Consejo es competente para el nombramiento de Consejeros por cooptación y para la elevación de propuestas a la Junta relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros (previa propuesta de la Comisión de Nombramientos



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

y Retribuciones en el caso de Consejeros independientes o previo informe de tal comisión en el caso del resto de Consejeros) así como para la toma de conocimiento de la dimisión de Consejeros. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

**Selección:** El proceso de selección de candidatos a Consejero se iniciará con un análisis sobre las necesidades al efecto de la Sociedad y del Grupo, que será preparado por el Consejo con el asesoramiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Según el Artículo 46.3(b) de los Estatutos y el Artículo 38.4(b) del Reglamento del Consejo, corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones elevar al Consejo las propuestas de nombramiento, reelección o separación de Consejeros independientes para que éste proceda a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta, así como informar sobre las propuestas de los nombramientos, reelecciones o separaciones de los restantes Consejeros. Asimismo, tal como se indica en el Artículo 15.5 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia. Por su parte, de acuerdo con lo indicado en el Artículo 36.1 de los Estatutos, el Consejo, en el ejercicio de sus facultades de propuesta de nombramientos y reelecciones a la Junta, de cooptación para la cobertura de vacantes y de nombramiento de miembros de las comisiones del Consejo, queda obligado a mantener una composición tal que los Consejeros externos representen una mayoría sobre los Consejeros ejecutivos; y ello sin perjuicio del derecho de representación proporcional legalmente reconocido a los accionistas y de las competencias de la Junta.

**Duración:** Conforme al Artículo 37 de los Estatutos, los administradores ejercerán su cargo, salvo en caso de cese, dimisión, fallecimiento o incapacidad, durante el plazo de 2 años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración salvo por lo que respecta a los Consejeros independientes, que únicamente podrán ser reelegidos por 5 mandatos adicionales a su mandato inicial. El nombramiento de los Consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la siguiente Junta o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

**Evaluación:** Según el Artículo 34.3(i) de los Estatutos y el Artículo 4.3(i) del Reglamento del Consejo, corresponde al Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, evaluar anualmente la actuación del propio Consejo, su Presidente y sus Comisiones. Según el Artículo 46.3(a) de los Estatutos y el Artículo 38.4(a) del Reglamento del Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones queda encargada de evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo así como el tiempo y dedicación preciso para que puedan desempeñar correctamente su contenido. En concreto, los candidatos a Consejero deberán reunir las siguientes condiciones: a) Deberán cumplir los requisitos legales para el desempeño de las funciones de administración de sociedades y estar en condiciones para prestar la dedicación necesaria para el ejercicio de sus funciones; b) Deberán ser personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia profesional, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función, procurando la diversidad de conocimientos y género; c) Para ser Consejero no se requerirá la cualidad de accionista de la Sociedad; d) Deberán ser profesionales íntegros, cuya conducta y trayectoria profesional resulte ajustada a los principios recogidos en el Código de Conducta y a los valores del Grupo.

**Cese:** Según se establece en el Artículo 17 del Reglamento del Consejo, los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente y cuando renuncien. El Consejo no propondrá el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Además, podrá proponerse el cese de Consejeros Independientes a resultas de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad

**C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:**

### Descripción modificaciones

Conforme a lo previsto en el Artículo 4.3. (i) del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración ha llevado a cabo una evaluación de su actividad durante el ejercicio 2018, a resultas de la cual no se ha considerado preciso llevar a cabo cambios relevantes en la organización interna o procedimientos del Consejo de Administración.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

### Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

El proceso de evaluación del Consejo de Administración, su Presidente y sus Comisiones Delegadas correspondiente al ejercicio 2018, se ha realizado bajo la supervisión y coordinación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la asistencia de la Secretaría del Consejo de Administración. Tras el análisis realizado, considerando las circunstancias actuales y la perspectiva de la compañía, se concluye sobre la eficiencia y el adecuado funcionamiento y composición del Consejo de Administración y sus Comisiones Delegadas en el desempeño de su actividad



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

en el ejercicio 2018, así como de su Presidente. No se prevén recomendaciones significativas que puedan suponer cambios relevantes en el funcionamiento del Consejo de Administración.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

De conformidad con el Artículo 4.3. (o) del Reglamento del Consejo de Administración. "Cada tres años, el Consejo de Administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones."

Durante el ejercicio 2018 no se ha contado con el consultor externo para dicha evaluación por haberlo hecho ya en ejercicios anteriores.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 17.3 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que en su caso estuviere asociado su nombramiento como Consejero;
- cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras;
- cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, en el caso de los Consejeros externos dominicales, cuando el Accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo deberán hacer, en el número que corresponda, cuando dicho Accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de Consejeros externos dominicales;
- cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado Consejero; y
- cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

- Sí  
 No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

- Sí  
 No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

- Sí  
 No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

- Sí  
 No



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### Requisitos adicionales y/o número máximo de ejercicios de mandato

12

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 41.2 de los Estatutos y en el Artículo 14.1 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros podrán conferir su representación a favor de otro Consejero. No obstante lo anterior, los Consejeros no ejecutivos únicamente podrán delegar su representación en otro Consejero no ejecutivo. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, incluyendo las oportunas instrucciones, mediante carta dirigida al Presidente. La representación podrá conferirse por cualquier medio postal, electrónico o por fax siempre que quede asegurada la identidad del Consejero y el sentido de las instrucciones

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	25
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

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

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

Número de reuniones de Comisión de auditoría	13
Número de reuniones de Comisión de nombramientos y retribuciones	9
Número de reuniones de Comisión ejecutiva	3

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	22
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	90,78
Número de reuniones con la asistencia presencial, o	11



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	90,78

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

- [ ] Sí  
[✓] No

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

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El Artículo 37.5. apartados l), o), p), q) y r), del Reglamento del Consejo de Administración establecen que la Comisión de Auditoría tendrá, sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo, las siguientes funciones básicas:

l) servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor:

o) establecer las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia frente a la entidad, la Gestora o entidades vinculadas a éstas directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o Sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de auditoría de cuentas:

p) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa:

q) supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su publicación, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.

En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior:

r) remitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o Sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la independencia y eficacia de la función de auditoría interna y sobre la adecuación e integridad de la misma, en su condición de instrumento de apoyo a la Comisión de Auditoría.

Por consiguiente, de conformidad con los apartados señalados, corresponde a la Comisión de Auditoría supervisar la información financiera de la Sociedad de manera previa a su aprobación y presentación a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su integridad, e informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación. Siguiendo los procesos establecidos, y en cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Auditoría procedió a la revisión de los siguientes informes:

Informe financiero anual correspondiente al ejercicio 2017, en su reunión de fecha 26 de febrero de 2018.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

- Declaración trimestral correspondiente al primer trimestre de 2018, en su reunión de fecha 11 de mayo de 2018.
- Informe financiero semestral correspondiente al primer trimestre de 2018, en su reunión de fecha 24 de septiembre de 2018.
- Declaración trimestral correspondiente al tercer trimestre de 2018, en su reunión de fecha 8 de noviembre de 2018.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

- [ ] Sí  
[✓] No

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

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON ALVARO LOPEZ-JORRIN HERNANDEZ	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

En cuanto a la independencia del auditor externo de la Sociedad, de acuerdo con el Artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración, las relaciones del Consejo de Administración con los auditores externos de la Sociedad se encauzarán a través de la Comisión de Auditoría, que, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 37.3 del Reglamento del Consejo de Administración, estará formada mayoritariamente por Consejeros independientes.

La Comisión de Auditoría tiene entre sus funciones fundamentales, según recoge el Artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración, establecer las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

Asimismo, la Comisión de Auditoría tiene como función proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación, examinando, en caso de renuncia del auditor externo, las circunstancias que lo hubieran motivado.

En todo caso, la Comisión de Auditoría deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad, a la Gestora o a entidades vinculadas a éstas directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de auditoría de cuentas.

En cuanto a los mecanismos establecidos para garantizar la independencia de los analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, la Sociedad difunde información al mercado siguiendo los principios recogidos en el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores, especialmente en lo relativo a que la información debe ser veraz, clara, cuantificada y completa, evitando valoraciones subjetivas que induzcan o puedan inducir a confusión o engaño.

Para materializar estos principios en la relación con analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, y siempre dentro del más estricto cumplimiento de la regulación relativa a los Mercados de Valores, la Sociedad ha articulado diversos canales de comunicación, entre los que se incluyen (i) la atención personalizada a analistas, inversores y agencias de calificación; (ii) un correo electrónico en la página web corporativa ([www.hispania.es](http://www.hispania.es)) y teléfono de información al accionista (+34 91 310 63 70); (iii) presentaciones presenciales y retransmitidas; y (iv) envío de comunicados y noticias.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

- [ ] Sí  
[✓] No



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

- Sí  
 No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

- Sí  
 No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	374	0	374
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	60,00	0,00	39,00

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

- Sí  
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	5	5

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	100,00	100,00

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

- Sí  
 No



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### Detalle del procedimiento

De conformidad con lo establecido en el Artículo 21.1(a) del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros quedan obligados a informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo de Administración y, en su caso, de los órganos delegados a los que pertenezcan.

Para ello, el Artículo 13.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la convocatoria de sus reuniones se curse con una antelación mínima de cinco (5) días, salvo que existan razones de urgencia y lo convoque el Presidente con cuarenta y ocho (48) horas de antelación. Junto con la convocatoria, que incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión, se remitirá o pondrá a disposición del Consejero la información que se juzgue necesaria.

Adicionalmente, el Artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración, a fin de cumplir satisfactoriamente con su obligación de información, establece que todo Consejero podrá solicitar información sobre cualquier aspecto de la Sociedad y examinar sus libros, registros, documentos y demás documentación. El derecho de información se extiende a las Sociedades participadas siempre que ello fuera posible.

La información que se facilita a los Consejeros con anterioridad a las reuniones se elabora específicamente para preparar estas sesiones y está orientada para este fin. Asimismo, en opinión de los miembros del Consejo de Administración, la información remitida o puesta a su disposición es completa y se facilita con antelación suficiente para la correcta preparación de las sesiones.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí  
 No

### Explique las reglas

Según lo expuesto en el Artículo 17.3 (b), (c), y (f) del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión cuando:

b) cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;

c) cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras; o

f) cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.

Con el objetivo de evitar las situaciones arriba expuestas, según se queda establecido en el Artículo 29.3 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán informar a la Sociedad de aquellas circunstancias que le afecten y puedan perjudicar al crédito o reputación de la Sociedad, en especial, de las causas penales en que aparezcan como imputados y de sus vicisitudes procesales de importancia. El Consejo de Administración podrá exigir al Consejero, después de examinar la situación que éste presente, su dimisión y esta decisión deberá ser acatada por el Consejero.

C.1.37 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí  
 No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

A 31 de diciembre de 2018 no existe ningún acuerdo significativo que haya celebrado la sociedad y que entre en vigor, sea modificados o concluya en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	0
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
0	No aplica

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas		
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		√

**C.2. Comisiones del consejo de administración**

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

Comisión de auditoría		
Nombre	Cargo	Categoría
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS	VOCAL	Independiente
DON FARHAD MAJWI-KARIM	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La Comisión de Auditoría está contemplada tanto en el Artículo 45 de los Estatutos Sociales como en el Artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración y su regulación es la que se describe a continuación.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### Organización

La Comisión de Auditoría estará formada por Consejeros externos en el número que determine el Consejo, entre un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5). Los miembros de la Comisión de Auditoría serán en su totalidad Consejeros no ejecutivos, en su mayoría independientes, serán nombrados por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y se designarán, con mención particular al Presidente, teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos. La Comisión designará de su seno un Presidente. El Presidente será un Consejero externo independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido, una o más veces, una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese. Asimismo designará un Secretario y podrá designar un Vicesecretario, pudiendo ambos no ser miembros de la misma. En caso de no efectuar tales designaciones, actuarán como tales los del Consejo.

### Funcionamiento

La Comisión de Auditoría será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de dos (2) miembros de la propia Comisión. En todo caso la Comisión de Auditoría se convocará y reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral, a fin de revisar la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, el Consejo haya de remitir a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo haya de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

### Responsabilidades

Las indicadas en el Artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	24/09/2018

Comisión de nombramientos y retribuciones		
Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS	PRESIDENTE	Independiente
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	VOCAL	Independiente
DON ABHISHEK AGARWAL	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está contemplada tanto en el Artículo 46 de los Estatutos Sociales como en el Artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración y su regulación es la siguiente:

### Organización

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por Consejeros no ejecutivos, en su mayoría independientes, en el número que determine el Consejo, con un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán nombrados por el Consejo teniendo presentes sus conocimientos, aptitudes y experiencia.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de su seno un Presidente. El Presidente será un Consejero independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegido una o más veces por periodos de igual duración máxima.

### Funcionamiento

En cuanto a su funcionamiento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de dos (2) miembros de la propia Comisión.

Responsabilidades: las indicadas en el Artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración

Comisión ejecutiva		
Nombre	Cargo	Categoría
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	PRESIDENTE	Independiente
DON ABHISHEK AGARWAL	VOCAL	Dominical
DOÑA MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La Comisión Ejecutiva está contemplada tanto en el Artículo 44 de los Estatutos Sociales como en el Artículo 36 del Reglamento del Consejo de Administración y su regulación es la que se describe a continuación.

### Organización

La Comisión Ejecutiva, estará integrada por el número de Consejeros que decida el Consejo, con un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) Consejeros, siendo la mayoría Consejeros externos independientes.

La designación de miembros de la Comisión Ejecutiva y la delegación de facultades a su favor se efectuarán por el Consejo con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros. El Presidente del Consejo formará parte, en todo caso, de la Comisión Ejecutiva. Las reuniones de la Comisión Ejecutiva serán presididas por el Presidente del Consejo y, en defecto de aquel, por un Consejero miembro de la Comisión Ejecutiva. Actuará como secretario el del Consejo y, en su defecto el Consejero que la Comisión Ejecutiva designe de entre sus miembros asistentes.

El Consejero que sea nombrado miembro de la Comisión Ejecutiva lo será por el plazo restante de su mandato de Consejero, sin perjuicio de la facultad de revocación que corresponde al Consejo de Administración. En caso de reelección como Consejeros de un miembro de la Comisión Ejecutiva, sólo continuará desempeñando este último cargo si es expresamente reelegido al efecto por acuerdo del Consejo.

### Funcionamiento

La Comisión Ejecutiva se reunirá con la frecuencia que sea necesaria, a juicio de su Presidente, para el ejercicio de sus competencias. Asimismo, se reunirá cuando lo soliciten, como mínimo, dos (2) de los Consejeros integrantes de la comisión. La Comisión Ejecutiva podrá adoptar acuerdos sobre cualquier asunto de la competencia del Consejo que, a juicio de la propia Comisión Ejecutiva, deba ser resuelto sin dilación, con las únicas excepciones de los que, de acuerdo con la ley o los Estatutos, sean indelegables.

Los acuerdos de la Comisión Ejecutiva se adoptarán por mayoría absoluta de sus miembros presentes o representados en la reunión. En caso de empate, el presidente de la Comisión Ejecutiva no tendrá voto dirimente.

El Presidente de la Comisión Ejecutiva informará al Consejo de los asuntos tratados y de los acuerdos adoptados en sus sesiones en la primera reunión del Consejo posterior a las de la comisión.

### Responsabilidades atribuidas

La Comisión Ejecutiva tendrá todas las facultades del Consejo de Administración excepto aquellas que legal o estatutariamente sean indelegables. En particular, se requerirá la aprobación por mayoría de los miembros de la Comisión Ejecutiva para adoptar decisiones sobre:

inversiones minoritarias (pero que permitan adquirir a la Sociedad una influencia significativa) en el capital de Sociedades inmobiliarias, o en cualquier tipo de instrumento vinculado a activos inmobiliarios susceptibles de generar flujos de ingresos en forma de deuda híbrida, deuda mezzanine, deuda subordinada y/o deuda senior en sociedades inmobiliarias o con garantías sobre bienes inmuebles;

inversiones, desinversiones o financiaciones externas de activos donde el valor de dichas inversiones, desinversiones o financiaciones sobrepasen 50 millones de euros y no superen 75 millones de euros;

la contratación de servicios con terceros (incluyendo servicios de gestión patrimonial) cuyo precio por contrato sobrepase 500.000 euros pero no supere 1.500.000 euros (o cuando sobrepase los 3.000.000 euros pero no supere los 5.000.000 euros en el caso de contratación de servicios con terceros en relación con inversiones de mejora, reposicionamiento, conservación o mantenimiento); y  
d) la constitución, modificación y cancelación de cualquier depósito o garantía no relacionadas con una financiación, cuando sobrepase los 2.000.000 euros pero no supere los 5.000.000 euros.

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

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comision de auditoría	1	33,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Comisión de nombramientos y retribuciones	1	33,33	1	33,33	1	33,33	1	33,33
Comision ejecutiva	1	33,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

La organización y funcionamiento de las comisiones del Consejo de Administración se regulan en los Artículos 43 a 46 de los Estatutos Sociales y en los Artículos 35 al 38 del Reglamento del Consejo de Administración. Ambos documentos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la Sociedad ([www.hispania.es](http://www.hispania.es)). El Reglamento del Consejo de Administración ha sido modificado en el ejercicio 2016 con el fin de atribuir parte de las competencias que anteriormente desempeñaba la Comisión de Auditoría a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Así, se acordó atribuir las facultades (u), (v), (w), (x), (y), (z) y (bb) del punto 6º del Artículo 37 (La Comisión de Auditoría) del Reglamento del Consejo de Administración a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones mediante su inclusión como apartados (s), (t), (u), (v), (w), (x) e (y) del apartado 5 del Artículo 38 (La Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

De conformidad con lo previsto en la normativa interna de la Sociedad, tanto el Consejo de Administración como la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han evaluado su funcionamiento

**D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO**

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

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración conocerá y, en su caso, aprobará las operaciones que la Sociedad realice, directa o indirectamente, con consejeros, accionistas significativos o representados en el Consejo de Administración, o con personas a ellos vinculadas, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría. En caso de que, por razones de urgencia, la autorización deba ser acordada por la Dirección del Grupo, deberá darse cuenta de ello en la próxima reunión del Consejo de Administración que se celebre. Los Consejeros a los que afecte el acuerdo no podrán delegar su voto y deberán ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo de Administración delibera y vota sobre el mismo.

Las operaciones anteriores se valorarán desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, y se informarán en la documentación pública periódica de la Sociedad que venga exigida, en los términos previstos en la Ley.

No obstante lo anterior, la autorización del Consejo de Administración no será precisa en los siguientes supuestos:

a) cuando se trate de operaciones ordinarias hechas en condiciones estándar y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad;

b) cuando se trate de operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres (3) condiciones siguientes:

a. que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

b. que se realicen a precios o tarifas establecidas con carácter general por quien actúe como administrador del bien o servicio del que se trate; y

c. que su cuantía no supere el uno por ciento (1%) de los ingresos anuales de la Sociedad.

No obstante lo dispuesto anteriormente, en coherencia con el Artículo 32.3 del Reglamento del Consejo de Administración, el Artículo 37.5 (t) del Reglamento del Consejo de Administración recoge entre las funciones de la Comisión de Auditoría la supervisión del cumplimiento de la normativa respecto de las Operaciones Vinculadas. En particular, velará por que se comunique al mercado la información sobre dichas operaciones, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004, e informar sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés y, en general, sobre las materias contempladas en el Artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración.

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

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

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

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

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

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

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.	Honorarios de incentivo devengados hasta la fecha de terminación del contrato de gestión	190.833
Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.	Pago compensatorio por la resolución anticipada del contrato de gestión	21.926
Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.	Comisión de gestión	12.580

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

De conformidad con la Política de Tratamiento de Conflictos de Interés y Operaciones Vinculadas, la Comisión de Auditoría tiene la obligación de supervisar el cumplimiento de la normativa respecto a los conflictos de interés y, en particular:

- Informará, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre las operaciones con partes vinculadas que se produzcan en el Grupo.
- En caso de conflicto de interés entre varias sociedades pertenecientes al Grupo, elaborará al Consejo de Administración la decisión final.
- Supervisará e informará al Consejo de Administración que el valor de mercado aplicado en la realización de las operaciones vinculadas, se ha establecido aplicando alguno de los métodos para la determinación del mismo recogido en la Ley de Impuesto sobre Sociedades.
- Velará por que se comunique al mercado la información sobre operaciones vinculadas, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004, e informará sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés.

Asimismo, la persona que se encuentre en cualquier situación de conflicto de interés deberá comunicarlo al Consejo de Administración, así como al Director de Cumplimiento Normativo, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.

Una vez que el Grupo ha conocido de la existencia de un conflicto de interés, bien por sí mismo, o bien por comunicación de la persona afectada, se ejecutarán las siguientes medidas:

- No se proporcionará información adicional sobre la operación o situación en cuestión a la persona afectada. En caso de que la decisión sobre la operación o situación que ha dado lugar a dicho conflicto dependa de la persona afectada, se modificará el proceso de decisión.
- En caso de que la operación o situación que ha dado lugar a un conflicto de interés deba decidirse por acuerdo del Consejo de Administración o de cualquiera de sus Comisiones, se indicará explícitamente la existencia del conflicto de interés, al convocar la sesión de que se trate, en el Orden del Día y se dejará constancia en Acta del conflicto de interés.
- El Consejero deberá ausentarse de la reunión durante la deliberación y votación de aquellos asuntos en los que se halle interesado personalmente, descontándose los votos de los Consejeros afectados por el conflicto a efectos del cómputo de la mayoría.

Asimismo, la Sociedad informará en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en la memoria de las situaciones de conflicto de interés en que se encuentren los Consejeros.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta, cualquier duda sobre la posible existencia de un conflicto de intereses deberá ser consultada al Director de Cumplimiento Normativo antes de llevar a efecto cualquier actuación que pudiera entenderse interferida por dicho conflicto de interés. El Director de Cumplimiento Normativo, en vista de la índole de la información, decidirá sobre si informar de la situación a la Secretaría del Consejo de Administración, que, en su caso, adoptará las medidas necesarias, y, si lo considera necesario y siempre que resultare procedente de conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración, solicitará el informe de la Comisión de Auditoría.

Por otra parte, las operaciones entre la Sociedad con sus Consejeros o con partes vinculadas, deberán respetar las reglas previstas en el apartado D.1 anterior

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

- Sí  
 No



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS

#### E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:

En virtud de lo establecido en el Artículo 4.3. (l) del Reglamento del Consejo de Administración, Hispania tiene establecida una Política de Gestión de Riesgos aprobada por su Consejo, cuyos principales objetivos son los siguientes:

- Definir los principios para identificar, analizar, evaluar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa de Hispania, asegurando un marco general adecuado de gestión de las amenazas e incertidumbres inherentes a los procesos del negocio y al entorno en el que opera.
- Definir las directrices a seguir para mantener los riesgos dentro de los límites de tolerancia fijados y facilitar los elementos para decidir sobre el nivel de riesgo aceptable en Hispania.
- Establecer periódicamente los parámetros para dar cumplimiento a la estrategia definida por Hispania de acuerdo a los recursos disponibles que se focalizarán en (i) proteger la solidez financiera, reputación y la sostenibilidad de Hispania; (ii) defender los derechos de los accionistas y de cualquier otro grupo de interés significativo de Hispania; y (iii) facilitar el desarrollo de las operaciones en los términos de seguridad y calidad previstos.

En aplicación de esta Política, se formalizó desde el ejercicio 2014 el Sistema de Gestión de Riesgos (SGR), basado en el estándar metodológico COSO II, metodología de gestión de riesgos generalmente aceptada en el mercado y que ha sido adaptada a las necesidades de Hispania. Esta metodología permite identificar, crear, captar y sostener el valor de la gestión del riesgo en los distintos niveles del Grupo. Cada Área/Departamento identifica anualmente:

- Los procesos y subprocesos principales.
- Los riesgos y controles clave asociados a esos procesos y subprocesos.
- La valoración de los riesgos, que establecen el mapa de riesgos del Grupo.

En virtud de lo establecido en el Artículo 37.5. (d) del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría revisa periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad.

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

El Artículo 4.3. (l.) del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, en particular, la aprobación de la Política de Gestión de Riesgos.

Dicha Política aprobada por el Consejo de Administración establece en su apartado segundo que el SGR es un proceso que afecta a todos los niveles de la Organización y es llevado a cabo por todas las Áreas/Departamentos de la Sociedad. Las principales funciones relativas al SGR de Hispania se resumen en que su existencia es responsabilidad del Consejo de Administración y su supervisión de la Comisión de Auditoría, a través de la Dirección de Auditoría. Para ello, anualmente, se realiza la evaluación del cumplimiento de los controles clave y se identifican las principales áreas de mejora.

#### E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:

En el desarrollo de su actividad, Hispania está expuesta a una variedad de riesgos inherentes a las diferentes líneas de negocio que desarrolla. Los riesgos se categorizan según diferentes tipologías, de acuerdo con el modelo implantado:

1. Riesgos Estratégicos: relacionados con la estrategia de negocio y son gestionados de manera prioritaria. Se incluyen también los riesgos reputacionales, riesgos de inversión y riesgos de información.
2. Riesgos Operativos: relacionados con la gestión operativa y la cadena de valor de cada uno de los negocios donde opera el Grupo.
3. Riesgos de Cumplimiento: afectan al cumplimiento regulatorio interno y externo. Entre ellos, los relativos al cumplimiento de la Prevención de Riesgos Penales, fraude y sistemas de información.
4. Riesgos financieros: asociados a los mercados financieros, la generación y la gestión de la tesorería, así como los riesgos fiscales.

Los riesgos clave del ejercicio 2018 identificados en Hispania, relativos a la consecución de los objetivos de negocio y atendiendo a sus categorías de riesgo son:



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

- Riesgos estratégicos: reputacional e imagen corporativa, evolución negativa del mercado inmobiliario, inadecuado análisis de desarrollo corporativo, inadecuado análisis y/o ejecución de alternativas de desinversión e inadecuada planificación y/o aprobación de inversiones/desinversiones.
- Riesgos operativos: dependencia de terceros e inadecuada gestión de licencias, seguros, decisiones comerciales y de potenciales compradores / inquilinos.
- Riesgos de cumplimiento: incumplimiento del contrato de gestión, normativa técnica y fuga de información clave.
- Riesgos financieros: de crédito y de liquidez.

### E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal:

Hispania cuenta con criterios uniformes de identificación, evaluación y priorización de riesgos, basados en el concepto de tolerancia al riesgo como herramienta clave.

Para la evaluación de los riesgos se analizan los mismos y se valora su probabilidad de ocurrencia una vez considerados los controles implantados para mitigar el riesgo y el posible impacto en la consecución de los objetivos estratégicos y operativos de Hispania.

Se considerarán riesgos clave aquellos cuyo impacto y probabilidad superan la tolerancia al riesgo aprobada por el Consejo de Administración.

Para cada uno de los riesgos identificados, Hispania asigna un responsable de alinear el riesgo aceptado y la tolerancia al mismo, así como de realizar la monitorización oportuna a través de los controles identificados. La tolerancia es actualizada periódicamente y, al menos, cada vez que se realizan modificaciones en la estrategia del Grupo.

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

En el ejercicio se han materializado riesgos consustanciales al modelo de negocio, la actividad del Grupo y al entorno de mercado, derivados de las circunstancias propias del desarrollo de negocio y la coyuntura económica, si bien ninguno ha tenido una incidencia significativa en la Organización.

### E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

En el proceso anual de supervisión y actualización de riesgos y controles, Hispania ha identificado las áreas de mejora dirigidas a reducir el impacto y la probabilidad de materialización de los riesgos identificados en el Sistema de Gestión de Riesgos, incluyendo los riesgos clave detallados en el punto E.3. y a mejorar el nivel de preparación ante la ocurrencia del riesgo.





## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

#### F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Artículo 4.3. (l.) del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, en particular, el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

El Artículo 37.5. (m) del Reglamento del Consejo de Administración indica que la Comisión de Auditoría ejercerá la función de revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.

La Política de Control Interno de la Información Financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero las funciones y responsabilidades del SCIIF, en concreto, la Dirección Financiera tiene la responsabilidad de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del SCIIF del Grupo.

El diseño, desarrollo e implantación del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) se realizó progresivamente durante los ejercicios anteriores, estando al cierre del ejercicio 2018 completamente desarrollado y en funcionamiento. Los procesos aplicables en el ejercicio 2018 son: (i) Cierre y Consolidación; (ii) Tesorería; (iii) Compras; (iv) Ventas; (v) Financiación; y (vi) Fiscal.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

La Política de Control Interno de la Información Financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero la estructura organizativa necesaria que permita el seguimiento mediante la delegación de dicha tarea en la Comisión de Auditoría. De esta forma, la Comisión de Auditoría asegura el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas a la Gestora en el Contrato de Gestión relativa al SCIIF de la Sociedad.

La Dirección Financiera, entre sus funciones, es la responsable de: (i) el diseño, implementación, evaluación y seguimiento global del SCIIF; (ii) reportar sobre el funcionamiento eficaz del SCIIF; (iii) que existan y se difundan correctamente dentro del Grupo las políticas y procedimientos de control interno necesarios para garantizar que el proceso de elaboración de la información financiera sea fiable; y (iv) planificar las fechas clave y las revisiones a realizar por cada área responsable

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:

La Sociedad dispone de un Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración de Hispania a propuesta de la Comisión de Nominaciones y Retribuciones en virtud del Artículo 38.4.(s) del Reglamento del Consejo de Administración. El Código de Conducta está accesible a los Administradores, empleados de la Gestora y demás Grupos de Interés a través de la página web de la Sociedad ([www.hispania.es](http://www.hispania.es)). En dicho Código se incluyen los principios básicos de comportamiento (cumplimiento normativo, principio de



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

colaboración, igualdad de oportunidades – no discriminación, responsabilidad social y medioambiental, integridad y ética profesional, conflicto de intereses, control interno y prevención de la corrupción, protección de activos, uso y seguridad de la información y protección de datos personales). En el Código de Conducta existe una mención específica a la elaboración de información financiera: "Hispania establecerá un entorno de control adecuado, para evaluar y gestionar los riesgos del Grupo, especialmente los relacionados con el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), con el fin de asegurar que todas las transacciones de Hispania sean reflejadas con claridad y precisión en los archivos y registros contables de la Sociedad, así como en la elaboración de la información financiera".

El Órgano responsable de velar por el cumplimiento, actualización y difusión del Código de Conducta es la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El incumplimiento de las normas y principios de Hispania será sancionado con arreglo a la normativa vigente, sin perjuicio de otras responsabilidades administrativas o penales que, en el caso concreto, pudieran también concurrir, incluyendo la finalización de la relación contractual. En todo caso, el procedimiento sancionador que tuviera lugar estará regido por el riguroso respeto de los derechos fundamentales y garantías inherentes a todo procedimiento sancionador.

Por último, cabe mencionar que la Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los mercados de valores, aprobado por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Reglamento Interno de Conducta es aplicable a (i) los Administradores, así como al Secretario y, en su caso, Vicesecretario del Consejo de Administración de la Sociedad y de los órganos de administración de las sociedades del Grupo Hispania; (ii) los Asesores Externos; (iii) cualquier otra persona que pudiera tener acceso a Información Privilegiada o a Información Relevante en el ámbito de la Sociedad y el Grupo Hispania; y (iv) cualquier otra persona o grupo de personas que queden incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento por decisión del Consejo de Administración de la Sociedad o de su Director de Cumplimiento Normativo, a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial:

Tal y como se establece en el apartado tercero del Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración, los incumplimientos relacionados con el Código de Conducta podrán denunciarse a través del formulario de denuncias que figura en la página web de Hispania ([www.hispania.es](http://www.hispania.es)).

Cualquier persona sujeta al Código de Conducta o tercero que tenga conocimiento de un acto presuntamente ilícito o de un acto de incumplimiento de este Código debe comunicarlo a través del Canal de denuncias. No se permitirán denuncias infundadas, inciertas o falsas. Tras recibirse una denuncia, salvo que ésta carezca manifiestamente de fundamento o se refiera a cuestiones ajenas al ámbito del Código, la Comisión de Auditoría iniciará una investigación interna en la que recabará toda la información y documentación que considere oportuna. Todas las denuncias serán tratadas con confidencialidad.

Hispania no adoptará represalias o cualquier tipo de consecuencia negativa por haber formulado una denuncia. Sin embargo, esto no impedirá la adopción de las medidas sancionadoras que procedan cuando la investigación interna determine, en su caso, que la denuncia es falsa y/o ha sido formulada de mala fe.

El funcionamiento del Canal de Denuncias está reglado en un procedimiento corporativo, aprobado por el Consejo de Administración, y accesible por cualquier empleado.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:

Durante el ejercicio 2018, se han realizado varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles en el Grupo Hispania. Asimismo, se ha impartido una sesión de formación a todo el personal de la Sociedad para revisar las políticas de control interno formalizadas durante los ejercicios anteriores y el Sistema de Gestión Riesgos. Adicionalmente se indicaron las implicaciones de las actualizaciones en la normativa general aplicable a Hispania: Abuso de Mercado, Prevención de Riesgos Penales, Prevención de Blanqueo de Capitales y la Protección de Datos, entre otras.

### F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

- F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado:

Para cada uno de los procesos y subprocesos identificados en la matriz de alcance del SCIIF se ha de mantener actualizada la siguiente documentación:

- Narrativo: Descripción escrita del proceso / subproceso y de sus actividades de control.
- Flujoograma: Representación gráfica del flujo de actividades de control.

- Matriz de riesgos y controles: Identificación, para cada proceso / subproceso, de los riesgos inherentes y los controles clave diseñados para mitigarlos, así como el propietario único de cada uno de ellos.
- Matriz de oportunidades de mejora: Identificación de las oportunidades de mejora definidas para cubrir riesgos sin control y controles defectuosos.

La Dirección Financiera conservará y custodiará durante un plazo de 5 años desde la fecha de actualización del alcance del SCIIF los siguientes documentos acreditativos del procedimiento de mantenimiento del alcance del SCIIF: (i) determinación del alcance a nivel sociedad y epígrafe contable, (ii) análisis comparativo a nivel de epígrafes contables por sociedad y (iii) entrada en el perímetro de consolidación.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

Tal y como se establece en la Política de Control Interno de la Información Financiera, la finalidad principal del SCIIF es garantizar la fiabilidad de la información financiera que se difunde en el mercado. Que la información sea fiable implica el cumplimiento de los siguientes objetivos de control:

- Existencia y ocurrencia (EO): Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- Integridad (I) de la información: La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- Adecuada valoración (V): Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C): Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O): La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Tras la identificación de los controles existentes asociados a los riesgos sobre la fiabilidad de la información financiera, se ha realizado una evaluación del diseño e implantación de los procesos formalizados, con objeto de detectar las debilidades de control y las oportunidades de mejora correspondientes recogidas en la matriz de riesgos y de controles.

Los responsables de los distintos procesos del SCIIF, han mantenido actualizada la documentación de los mismos, que ha sido revisada durante el ejercicio 2018.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

La Dirección Financiera es la responsable de delimitar el perímetro de consolidación atendiendo tanto a la participación efectiva como al grado de influencia en cada sociedad participada. Asimismo, es la responsable de informar a la Comisión de Auditoría y al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del SCIIF. Para obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría supervisa la adecuada delimitación del perímetro de consolidación.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

La Dirección Financiera es la responsable de identificar los riesgos de error o fraude en la información financiera mediante la matriz de alcance del SCIIF y de documentar el diseño de los controles.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

El proceso de supervisión del sistema de control interno se realiza de forma continuada en el tiempo. El alcance de la evaluación del sistema de control interno sobre la información financiera es aprobado cada año por la Comisión de Auditoría basándose en los objetivos y riesgos de la información financiera.

### F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

Tal y como se establece en el Artículo 37.5. (q) del Reglamento del Consejo de Administración de Hispania, la Comisión de Auditoría es la responsable de revisar, antes de su aprobación por el Consejo de Administración, las Cuentas Anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión.

En este sentido, la Dirección Financiera presenta ante la Comisión de Auditoría previa a su publicación y a su aprobación por el Consejo, tanto las cuentas anuales como la información financiera periódica que se presenta a los mercados, haciendo hincapié en los principales juicios y estimaciones realizadas en aquellas áreas más complejas o en las que el impacto contable es más relevante.

El alcance de los procesos a incluir en el SCIIF se revisa anualmente por la Dirección Financiera mediante la consideración de factores cuantitativos y cualitativos. Para cada una de las cuentas y desgloses significativos se han definido los procesos y subprocesos clave asociados a los mismos, y se han identificado los riesgos que pudieran generar errores y/o fraude en la información financiera, cubriendo la totalidad de los objetivos de la información financiera. El Grupo tiene documentados a través de procedimientos aquellos procesos que considera con riesgo de impacto material en la elaboración de la información financiera. El SCIIF de Hispania para el ejercicio 2018 ha incluido los siguientes procesos: (i) Cierre y consolidación; (ii) Tesorería; (iii) Compras; (iv) Ventas; (v) Financiación; y (vi) Fiscal.

La descripción de los procesos del SCIIF se realiza por la Dirección Financiera, en colaboración con las Áreas/ Departamentos involucrados, y se presenta a la Comisión de Auditoría para su revisión. Las Áreas/Departamentos identifican los controles en los procesos críticos para asegurar la fiabilidad de la información financiera.

La Sociedad presenta de forma periódica a la Comisión de Auditoría el avance de los trabajos realizados en relación al diseño, implantación de las propuestas de mejora y mantenimiento del SCIIF. Para el seguimiento de los planes de acción se solicita periódicamente a los departamentos involucrados el envío de información actualizada sobre las diferentes acciones de mejora del ámbito de su responsabilidad.

El proceso de "cierre y consolidación" recoge los aspectos relevantes que afectan a la información financiera: (i) normativa y calendario de cierre; (ii) cierre contable de sociedades; (iii) revisión del cierre individual; (iv) revisión y actualización del perímetro de consolidación; (v) consolidación; (vi) preparación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (vii) formulación y publicación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (viii) reporte de cierres de gestión trimestrales; (ix) reporte de la información financiera a la Comisión de Auditoría, Consejo de Administración y Mercado; y (x) reporte a inversores y analistas.

- F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo Hispania utiliza como sistema de gestión de la información financiera uno de los ERPs líderes del sector inmobiliario que contempla todos los mecanismos de control y seguridad de accesos y segregación de funciones de la información financiera y de gestión. El acceso a la información financiera y de gestión de Hispania está sometido a la aprobación de la Dirección de Cumplimiento y de la Dirección Financiera.

Asimismo, para poder tener acceso a los sistemas del Grupo se requiere que el usuario haya sido informado y se haya comprometido al cumplimiento del Código de Conducta del Grupo.

Una vez autorizado, los accesos a los sistemas son gestionados de manera independiente por un tercero que no tiene relación alguna con la información financiera del Grupo, habiéndose establecido un procedimiento de alta y baja de usuarios que es monitorizado por la Dirección de Cumplimiento.

La asignación de roles y perfiles de usuarios se realiza teniendo en cuenta las matrices de riesgos y controles establecidas en el SCIIF del grupo en el que se identifican los responsables de cada función que puede afectar de forma significativa a la información financiera. Partiendo de esta información, de la petición de acceso del usuario y atendiendo las necesidades organizativas establecidas por el responsable del Área/ Departamentos solicitante, la Dirección de Cumplimiento y la Dirección Financiera autorizan en su caso dicho acceso.

La publicación de información financiera está limitada a la Dirección de Cumplimiento y a la Dirección de Relación con Inversores, con el objetivo de asegurar la segregación de funciones entre las Áreas/Departamentos de elaboran la información financiera.

**F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.**

En virtud del Contrato de Gestión que Hispania tiene formalizado con la Gestora, ésta última presta los servicios de gestión contratados tanto directamente, por medio de sus propios empleados.

Adicionalmente, debe recibir la aprobación previa del Consejo de Administración o de la Comisión Ejecutiva, en función del importe total de los trabajos subcontratados. En concreto, conforme al Reglamento del Consejo de Administración (Artículos 4.4 (h) y 36.1(c), respectivamente) y a los términos del propio Contrato de Gestión, la contratación de servicios con terceros cuyo precio por contrato exceda de 500.000 euros debe ser aprobada por la Comisión Ejecutiva y, a partir de 1.500.000 euros, se requiere la aprobación previa del Consejo de Administración. El consentimiento previo del Consejo de Administración de Hispania se requerirá además en todo caso, independientemente del importe de la contratación, cuando la Gestora decida subcontratar la prestación de tales servicios a empresas de su propio Grupo.

Dicho lo anterior, la principal actividad subcontratada susceptible de afectar de modo material a los estados financieros del Grupo Hispania es la relativa a la valoración de activos (que la Sociedad acomete con periodicidad anual y actualiza semestralmente). Para el seguimiento concreto de esta subcontratación, la Sociedad mantiene reuniones de trabajo periódicas a las que asisten las Direcciones de Negocio, la Dirección Financiera y la Dirección General. Además, una vez realizado el trabajo valorador, las valoraciones resultantes son revisadas por el auditor externo de la compañía para garantizar que los criterios y estimaciones realizadas por el tercero independiente son razonables.

Cabe destacar que durante el ejercicio 2018 Grupo Hispania adquirió el control de otras sociedades que han continuado con la gestión administrativa y financiera hasta 31 de diciembre de 2018, pero bajo el control y supervisión del Grupo Hispania. Al cierre del ejercicio 2018, las mencionadas entidades han sido incorporadas al marco del Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo Hispania.

**F.4. Información y comunicación.**

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

**F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.**

Hispania dispone de un Manual de Políticas Contables que es revisado y actualizado por la Dirección Financiera junto con el asesoramiento de expertos externos, en su caso. La actualización del Manual de Políticas Contables (sólo cuando el cambio venga motivado por una elección de criterio y la elección del mismo tenga un impacto material en el Grupo), deberá ser aprobada por la Comisión de Auditoría.

**F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.**

Este apartado está regulado en el proceso de Cierre y Consolidación incluido en el SCIIF. Se extractan a continuación los aspectos principales relativos a este punto.

Para la información financiera gestionada en el ERP de la compañía, dicho ERP contiene las estructuras, parámetros y formatos homogéneos en los que se debe introducir la información y del que se obtienen los estados financieros de cada sociedad. Todos los formatos aplican a todas las sociedades gestionadas dentro del ERP del Grupo.

Para las sociedades no gestionadas en el ERP del Grupo, la información financiera es reportada al Departamento Financiero siguiendo los desgloses, formatos detalles y las fechas establecidas en las instrucciones y calendario de reporte que se remite periódicamente.

La Dirección Financiera es el encargado de la preparación de las Cuentas Anuales, tanto individuales como consolidadas.

En este sentido, solicita y recopila la información necesaria de las Áreas/Departamentos implicados en la redacción de las diferentes Notas de la Memoria. Las Notas de la Memoria que incluyan información que preparen o faciliten otras Áreas/ Departamentos específicos deberán ser revisadas por el responsable del Departamento afectado. Una vez preparadas las cuentas anuales se remiten a la Dirección Financiera para su revisión.

Del mismo modo, los auditores externos, en el proceso de la auditoría de las Cuentas Anuales, si detectan algún error que requiera la modificación de las mismas, lo comunicarán a la Dirección Financiera, quien lo analizará y validará en su caso.

Una vez autorizados los cambios por la Dirección Financiera, el equipo de la Dirección Financiera de Hispania procederá al registro contable de los mismos y a la modificación de la información afectada en las Cuentas Anuales.



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Asimismo, la Dirección de Auditoría Interna realiza una revisión de las Cuentas Anuales, y en caso de detectar cualquier necesidad de modificación, se procede del mismo modo que con los auditores externos.

### F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

El Reglamento del Consejo de Administración regula en su Artículo 37 la Comisión de Auditoría.

A continuación se extractan los apartados de dicho artículo que hacen referencia al Sistema de Control Interno de la Información Financiera y a la función de Auditoría Interna.

5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo, la Comisión de Auditoría ejercerá las siguientes funciones básicas:

(j) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno;

(k) proponer la selección, designación y sustitución del responsable de los servicios de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajos, asegurándose de que su actividad está enfocada principalmente, hacia los riesgos relevantes de la Sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;

(m) revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada;

(n) aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.

En relación a estas funciones durante el 2018 ha presentado el seguimiento periódico del SCIIF a la Comisión de Auditoría, a través de la Dirección de Auditoría Interna y de la Dirección Financiera.

Finalmente, el auditor externo de la Sociedad ha realizado una evaluación del Sistema de Control de la Información financiera cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría.

Dicha revisión ha consistido en aplicar los procedimientos específicos indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido del informe.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El auditor externo de la sociedad ha realizado una evaluación del SCIIF cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría.

De la evaluación del SCIIF por parte del auditor externo de la sociedad no se han puesto de manifiesto deficiencias que pudieran tener impacto en la información financiera.

Como resultado de la revisión del diseño e implantación de los procesos formalizados, la Comisión de Auditoría ha aprobado el plan de auditoría interna del ejercicio 2019 que incluye la supervisión de los procesos SCIIF para asegurar el correcto funcionamiento del SCIIF durante 2019.

### F.6. Otra información relevante.

No aplica



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

### F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

[ La información del SCIIF ha sido sometida a revisión del auditor externo (ver Anexo). ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.  
Cumple  Explique
  
2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:
  - a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
  - b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable
  
3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:
  - a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
  - b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.Cumple  Cumple parcialmente  Explique
  
4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:
- Informe sobre la independencia del auditor.
  - Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
  - Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
  - Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple  Explique

[ Dada la complejidad técnica y el coste de la transmisión en directo de la junta, no se ha considerado oportuno ofrecer esta facilidad para la última junta. En todo caso, en el futuro esta decisión será considerada individualmente para cada junta ]

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]      No aplicable [  ]

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]      No aplicable [  ]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [  ]      Explique [  ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple [ X ]      Explique [ ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [  ]      Explique [  ]

A 31 de diciembre de 2018, Alzette, S.a.R.L. (socio mayoritario de Hispania) tenía un 97,91% del capital social de la sociedad. Atendiendo a la estructura accionarial de la sociedad se considera que la presencia en el Consejo de Administración de dos consejeros independientes sobre un total de 7 es suficiente

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- Perfil profesional y biográfico.
- Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]

Cumple parcialmente con el epígrafe b).  
La sociedad considera que, en su situación actual, la información proporcionada en la página web es suficiente

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]      No aplicable [  ]

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]      No aplicable [  ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple  Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple  Explique  No aplicable



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple  Explique



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:
- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
  - b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
  - c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
  - d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
  - e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

[ La comisión de auditoría tiene una mayoría de consejeros independientes habiendo sido designado su Presidente en consideración a las materias propias de la Comisión. ]



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

---

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [   ]      Explique [   ]

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [   ]      Explique [   ]      No aplicable [   ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ ]

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieran separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

---

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

---

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
  - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
  - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
  - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
  - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:
- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
  - b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
  - c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
  - d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
  - e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
  - f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
  - g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
  - h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.
- Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:
- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
  - b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
  - c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
  - d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
  - e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
  - f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
  - g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

[ En las actuales circunstancias de la sociedad no se considera necesario informar sobre esta cuestión ]

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple  Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique





## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO  
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

---

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]



## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

---

### H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

---

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

[ Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 27/02/2019 ]

---

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[ 27/02/2019 ]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[ ] Sí  
[√] No

**Informe de auditor referido a la "Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)" de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio 2018**

## INFORME DE AUDITOR REFERIDO A LA "INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)"

A los Administradores de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de fecha 26 de noviembre de 2018, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la "Información relativa al SCIIF" adjunta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo apartado F) anexo al informe de gestión, de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio 2018, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

El Consejo de Administración es responsable de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF adjunta.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación a la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de la Entidad ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales de la Entidad. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual de la Entidad correspondiente al ejercicio 2018 que se describe en la Información relativa al SCIIF adjunta. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la entidad en relación con el SCIIF - información de desglose incluida en el Informe de Gestión - y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular nº 5/2013 de 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), posteriormente modificada por la Circular nº 7/2015 de 22 de diciembre de 2015 de la CNMV y la Circular 2/2018 de 12 de junio de la CNMV (en adelante, las Circulares de la CNMV).
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la entidad.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte a la comisión de auditoría.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF de la entidad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.
5. Lectura de actas de reuniones del consejo de administración, comisión de auditoría y otras comisiones de la entidad a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido la Ley de Sociedades de Capital y por las Circulares de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/00140

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

27 de febrero 2019

ERNST & YOUNG, S.L.



David Ruiz-Roso Moyano

**F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)**

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

**F.1. Entorno de control de la entidad.**

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Artículo 4.3. (l.) del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, en particular, el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

El Artículo 37.5. (m) del Reglamento del Consejo de Administración indica que la Comisión de Auditoría ejercerá la función de revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.

La Política de Control Interno de la Información Financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero las funciones y responsabilidades del SCIIF, en concreto, la Dirección Financiera tiene la responsabilidad de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del SCIIF del Grupo.

El diseño, desarrollo e implantación del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) se realizó progresivamente durante los ejercicios anteriores, estando al cierre del ejercicio 2018 completamente desarrollado y en funcionamiento. Los procesos aplicables en el ejercicio 2018 son: (i) Cierre y Consolidación; (ii) Tesorería; (iii) Compras; (iv) Ventas; (v) Financiación; y (vi) Fiscal.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

La Política de Control Interno de la Información Financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero la estructura organizativa necesaria que permita el seguimiento mediante la delegación de dicha tarea en la Comisión de Auditoría. De esta forma, la Comisión de Auditoría asegura el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas a la Gestora en el Contrato de Gestión relativa al SCIIF de la Sociedad.

La Dirección Financiera, entre sus funciones, es la responsable de: (i) el diseño, implementación, evaluación y seguimiento global del SCIIF; (ii) reportar sobre el funcionamiento eficaz del SCIIF; (iii) que existan y se difundan correctamente dentro del Grupo las políticas y procedimientos de control interno necesarios para garantizar que el proceso de elaboración de la información financiera sea fiable; y (iv) planificar las fechas clave y las revisiones a realizar por cada área responsable

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:

La Sociedad dispone de un Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración de Hispania a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en virtud del Artículo 38.4.(s) del Reglamento del Consejo de Administración. El Código de Conducta está accesible a los Administradores, empleados de la Gestora y demás Grupos de Interés a través de la página web de la Sociedad ([www.hispania.es](http://www.hispania.es)). En dicho Código se incluyen los principios básicos de comportamiento (cumplimiento normativo, principio de

colaboración, igualdad de oportunidades – no discriminación, responsabilidad social y medioambiental, integridad y ética profesional, conflicto de intereses, control interno y prevención de la corrupción, protección de activos, uso y seguridad de la información y protección de datos personales). En el Código de Conducta existe una mención específica a la elaboración de información financiera: "Hispania establecerá un entorno de control adecuado, para evaluar y gestionar los riesgos del Grupo, especialmente los relacionados con el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), con el fin de asegurar que todas las transacciones de Hispania sean reflejadas con claridad y precisión en los archivos y registros contables de la Sociedad, así como en la elaboración de la información financiera".

El Órgano responsable de velar por el cumplimiento, actualización y difusión del Código de Conducta es la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El incumplimiento de las normas y principios de Hispania será sancionado con arreglo a la normativa vigente, sin perjuicio de otras responsabilidades administrativas o penales que, en el caso concreto, pudieran también concurrir, incluyendo la finalización de la relación contractual. En todo caso, el procedimiento sancionador que tuviera lugar estará regido por el riguroso respeto de los derechos fundamentales y garantías inherentes a todo procedimiento sancionador.

Por último, cabe mencionar que la Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los mercados de valores, aprobado por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Reglamento Interno de Conducta es aplicable a (i) los Administradores, así como al Secretario y, en su caso, Vicesecretario del Consejo de Administración de la Sociedad y de los órganos de administración de las sociedades del Grupo Hispania; (ii) los Asesores Externos; (iii) cualquier otra persona que pudiera tener acceso a Información Privilegiada o a Información Relevante en el ámbito de la Sociedad y el Grupo Hispania; y (iv) cualquier otra persona o grupo de personas que queden incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento por decisión del Consejo de Administración de la Sociedad o de su Director de Cumplimiento Normativo, a la vista de las circunstancias que concurren en cada caso.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial:

Tal y como se establece en el apartado tercero del Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración, los incumplimientos relacionados con el Código de Conducta podrán denunciarse a través del formulario de denuncias que figura en la página web de Hispania ([www.hispania.es](http://www.hispania.es)).

Cualquier persona sujeta al Código de Conducta o tercero que tenga conocimiento de un acto presuntamente ilícito o de un acto de incumplimiento de este Código debe comunicarlo a través del Canal de denuncias. No se permitirán denuncias infundadas, inciertas o falsas. Tras recibirse una denuncia, salvo que ésta carezca manifiestamente de fundamento o se refiera a cuestiones ajenas al ámbito del Código, la Comisión de Auditoría iniciará una investigación interna en la que recabará toda la información y documentación que considere oportuna. Todas las denuncias serán tratadas con confidencialidad.

Hispania no adoptará represalias o cualquier tipo de consecuencia negativa por haber formulado una denuncia. Sin embargo, esto no impedirá la adopción de las medidas sancionadoras que procedan cuando la investigación interna determine, en su caso, que la denuncia es falsa y/o ha sido formulada de mala fe.

El funcionamiento del Canal de Denuncias está reglado en un procedimiento corporativo, aprobado por el Consejo de Administración, y accesible por cualquier empleado.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:

Durante el ejercicio 2018, se han realizado varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles en el Grupo Hispania. Asimismo, se ha impartido una sesión de formación a todo el personal de la Sociedad para revisar las políticas de control interno formalizadas durante los ejercicios anteriores y el Sistema de Gestión Riesgos. Adicionalmente se indicaron las implicaciones de las actualizaciones en la normativa general aplicable a Hispania: Abuso de Mercado, Prevención de Riesgos Penales, Prevención de Blanqueo de Capitales y la Protección de Datos, entre otras.

## F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado:

Para cada uno de los procesos y subprocesos identificados en la matriz de alcance del SCIIF se ha de mantener actualizada la siguiente documentación:

- Narrativo: Descripción escrita del proceso / subproceso y de sus actividades de control.
- Flujograma: Representación gráfica del flujo de actividades de control.

- Matriz de riesgos y controles: Identificación, para cada proceso / subproceso, de los riesgos inherentes y los controles clave diseñados para mitigarlos, así como el propietario único de cada uno de ellos.
- Matriz de oportunidades de mejora: Identificación de las oportunidades de mejora definidas para cubrir riesgos sin control y controles defectuosos.

La Dirección Financiera conservará y custodiará durante un plazo de 5 años desde la fecha de actualización del alcance del SCIIF los siguientes documentos acreditativos del procedimiento de mantenimiento del alcance del SCIIF: (i) determinación del alcance a nivel sociedad y epígrafe contable, (ii) análisis comparativo a nivel de epígrafes contables por sociedad y (iii) entrada en el perímetro de consolidación.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

Tal y como se establece en la Política de Control Interno de la Información Financiera, la finalidad principal del SCIIF es garantizar la fiabilidad de la información financiera que se difunde en el mercado. Que la información sea fiable implica el cumplimiento de los siguientes objetivos de control:

- Existencia y ocurrencia (EO): Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- Integridad (I) de la información: La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- Adecuada valoración (V): Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C): Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O): La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Tras la identificación de los controles existentes asociados a los riesgos sobre la fiabilidad de la información financiera, se ha realizado una evaluación del diseño e implantación de los procesos formalizados, con objeto de detectar las debilidades de control y las oportunidades de mejora correspondientes recogidas en la matriz de riesgos y de controles.

Los responsables de los distintos procesos del SCIIF, han mantenido actualizada la documentación de los mismos, que ha sido revisada durante el ejercicio 2018.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

La Dirección Financiera es la responsable de delimitar el perímetro de consolidación atendiendo tanto a la participación efectiva como al grado de influencia en cada sociedad participada. Asimismo, es la responsable de informar a la Comisión de Auditoría y al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del SCIIF. Para obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría supervisa la adecuada delimitación del perímetro de consolidación.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

La Dirección Financiera es la responsable de identificar los riesgos de error o fraude en la información financiera mediante la matriz de alcance del SCIIF y de documentar el diseño de los controles.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

El proceso de supervisión del sistema de control interno se realiza de forma continuada en el tiempo. El alcance de la evaluación del sistema de control interno sobre la información financiera es aprobado cada año por la Comisión de Auditoría basándose en los objetivos y riesgos de la información financiera.

### F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

Tal y como se establece en el Artículo 37.5. (q) del Reglamento del Consejo de Administración de Hispania, la Comisión de Auditoría es la responsable de revisar, antes de su aprobación por el Consejo de Administración, las Cuentas Anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión.

En este sentido, la Dirección Financiera presenta ante la Comisión de Auditoría previa a su publicación y a su aprobación por el Consejo, tanto las cuentas anuales como la información financiera periódica que se presenta a los mercados, haciendo hincapié en los principales juicios y estimaciones realizadas en aquellas áreas más complejas o en las que el impacto contable es más relevante.

El alcance de los procesos a incluir en el SCIIF se revisa anualmente por la Dirección Financiera mediante la consideración de factores cuantitativos y cualitativos. Para cada una de las cuentas y desgloses significativos se han definido los procesos y subprocesos clave asociados a los mismos, y se han identificado los riesgos que pudieran generar errores y/o fraude en la información financiera, cubriendo la totalidad de los objetivos de la información financiera. El Grupo tiene documentados a través de procedimientos aquellos procesos que considera con riesgo de impacto material en la elaboración de la información financiera. El SCIIF de Hispania para el ejercicio 2018 ha incluido los siguientes procesos: (i) Cierre y consolidación; (ii) Tesorería; (iii) Compras; (iv) Ventas; (v) Financiación; y (vi) Fiscal.

La descripción de los procesos del SCIIF se realiza por la Dirección Financiera, en colaboración con las Áreas/ Departamentos involucrados, y se presenta a la Comisión de Auditoría para su revisión. Las Áreas/Departamentos identifican los controles en los procesos críticos para asegurar la fiabilidad de la información financiera.

La Sociedad presenta de forma periódica a la Comisión de Auditoría el avance de los trabajos realizados en relación al diseño, implantación de las propuestas de mejora y mantenimiento del SCIIF. Para el seguimiento de los planes de acción se solicita periódicamente a los departamentos involucrados el envío de información actualizada sobre las diferentes acciones de mejora del ámbito de su responsabilidad.

El proceso de "cierre y consolidación" recoge los aspectos relevantes que afectan a la información financiera: (i) normativa y calendario de cierre; (ii) cierre contable de sociedades; (iii) revisión del cierre individual; (iv) revisión y actualización del perímetro de consolidación; (v) consolidación; (vi) preparación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (vii) formulación y publicación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (viii) reporte de cierres de gestión trimestrales; (ix) reporte de la información financiera a la Comisión de Auditoría, Consejo de Administración y Mercado; y (x) reporte a inversores y analistas.

- F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo Hispania utiliza como sistema de gestión de la información financiera uno de los ERPs líderes del sector inmobiliario que contempla todos los mecanismos de control y seguridad de accesos y segregación de funciones de la información financiera y de gestión. El acceso a la información financiera y de gestión de Hispania está sometido a la aprobación de la Dirección de Cumplimiento y de la Dirección Financiera.

Asimismo, para poder tener acceso a los sistemas del Grupo se requiere que el usuario haya sido informado y se haya comprometido al cumplimiento del Código de Conducta del Grupo.

Una vez autorizado, los accesos a los sistemas son gestionados de manera independiente por un tercero que no tiene relación alguna con la información financiera del Grupo, habiéndose establecido un procedimiento de alta y baja de usuarios que es monitorizado por la Dirección de Cumplimiento.

La asignación de roles y perfiles de usuarios se realiza teniendo en cuenta las matrices de riesgos y controles establecidas en el SCIIF del grupo en el que se identifican los responsables de cada función que puede afectar de forma significativa a la información financiera. Partiendo de esta información, de la petición de acceso del usuario y atendiendo las necesidades organizativas establecidas por el responsable del Área/ Departamentos solicitante, la Dirección de Cumplimiento y la Dirección Financiera autorizan en su caso dicho acceso.

La publicación de información financiera está limitada a la Dirección de Cumplimiento y a la Dirección de Relación con Inversores, con el objetivo de asegurar la segregación de funciones entre las Áreas/Departamentos de elaboran la información financiera.

**F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.**

En virtud del Contrato de Gestión que Hispania tiene formalizado con la Gestora, ésta última presta los servicios de gestión contratados tanto directamente, por medio de sus propios empleados.

Adicionalmente, debe recibir la aprobación previa del Consejo de Administración o de la Comisión Ejecutiva, en función del importe total de los trabajos subcontratados. En concreto, conforme al Reglamento del Consejo de Administración (Artículos 4.4 (h) y 36.1(c), respectivamente) y a los términos del propio Contrato de Gestión, la contratación de servicios con terceros cuyo precio por contrato exceda de 500.000 euros debe ser aprobada por la Comisión Ejecutiva y, a partir de 1.500.000 euros, se requiere la aprobación previa del Consejo de Administración. El consentimiento previo del Consejo de Administración de Hispania se requerirá además en todo caso, independientemente del importe de la contratación, cuando la Gestora decida subcontratar la prestación de tales servicios a empresas de su propio Grupo.

Dicho lo anterior, la principal actividad subcontratada susceptible de afectar de modo material a los estados financieros del Grupo Hispania es la relativa a la valoración de activos (que la Sociedad acomete con periodicidad anual y actualiza semestralmente). Para el seguimiento concreto de esta subcontratación, la Sociedad mantiene reuniones de trabajo periódicas a las que asisten las Direcciones de Negocio, la Dirección Financiera y la Dirección General. Además, una vez realizado el trabajo valorador, las valoraciones resultantes son revisadas por el auditor externo de la compañía para garantizar que los criterios y estimaciones realizadas por el tercero independiente son razonables.

Cabe destacar que durante el ejercicio 2018 Grupo Hispania adquirió el control de otras sociedades que han continuado con la gestión administrativa y financiera hasta 31 de diciembre de 2018, pero bajo el control y supervisión del Grupo Hispania. Al cierre del ejercicio 2018, las mencionadas entidades han sido incorporadas al marco del Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo Hispania.

**F.4. Información y comunicación.**

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

**F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.**

Hispania dispone de un Manual de Políticas Contables que es revisado y actualizado por la Dirección Financiera junto con el asesoramiento de expertos externos, en su caso. La actualización del Manual de Políticas Contables (sólo cuando el cambio venga motivado por una elección de criterio y la elección del mismo tenga un impacto material en el Grupo), deberá ser aprobada por la Comisión de Auditoría.

**F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.**

Este apartado está regulado en el proceso de Cierre y Consolidación incluido en el SCIIF. Se extractan a continuación los aspectos principales relativos a este punto.

Para la información financiera gestionada en el ERP de la compañía, dicho ERP contiene las estructuras, parámetros y formatos homogéneos en los que se debe introducir la información y del que se obtienen los estados financieros de cada sociedad. Todos los formatos aplican a todas las sociedades gestionadas dentro del ERP del Grupo.

Para las sociedades no gestionadas en el ERP del Grupo, la información financiera es reportada al Departamento Financiero siguiendo los desgloses, formatos detalles y las fechas establecidas en las instrucciones y calendario de reporte que se remite periódicamente.

La Dirección Financiera es el encargado de la preparación de las Cuentas Anuales, tanto individuales como consolidadas.

En este sentido, solicita y recopila la información necesaria de las Áreas/Departamentos implicados en la redacción de las diferentes Notas de la Memoria. Las Notas de la Memoria que incluyan información que preparan o facilitan otras Áreas/ Departamentos específicos deberán ser revisadas por el responsable del Departamento afectado. Una vez preparadas las cuentas anuales se remiten a la Dirección Financiera para su revisión.

Del mismo modo, los auditores externos, en el proceso de la auditoría de las Cuentas Anuales, si detectan algún error que requiera la modificación de las mismas, lo comunicarán a la Dirección Financiera, quien lo analizará y validará en su caso.

Una vez autorizados los cambios por la Dirección Financiera, el equipo de la Dirección Financiera de Hispania procederá al registro contable de los mismos y a la modificación de la información afectada en las Cuentas Anuales.

Asimismo, la Dirección de Auditoría Interna realiza una revisión de las Cuentas Anuales, y en caso de detectar cualquier necesidad de modificación, se procede del mismo modo que con los auditores externos.

#### **F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.**

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

- F.5.1** Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

El Reglamento del Consejo de Administración regula en su Artículo 37 la Comisión de Auditoría.

A continuación se extractan los apartados de dicho artículo que hacen referencia al Sistema de Control Interno de la Información Financiera y a la función de Auditoría Interna.

5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo, la Comisión de Auditoría ejercerá las siguientes funciones básicas:

(j) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno;

(k) proponer la selección, designación y sustitución del responsable de los servicios de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajos, asegurándose de que su actividad está enfocada principalmente, hacia los riesgos relevantes de la Sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;

(m) revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada;

(n) aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.

En relación a estas funciones durante el 2018 ha presentado el seguimiento periódico del SCIIF a la Comisión de Auditoría, a través de la Dirección de Auditoría Interna y de la Dirección Financiera.

Finalmente, el auditor externo de la Sociedad ha realizado una evaluación del Sistema de Control de la Información financiera cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría.

Dicha revisión ha consistido en aplicar los procedimientos específicos indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido del informe.

- F.5.2** Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El auditor externo de la sociedad ha realizado una evaluación del SCIIF cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría. De la evaluación del SCIIF por parte del auditor externo de la sociedad no se han puesto de manifiesto deficiencias que pudieran tener impacto en la información financiera.

Como resultado de la revisión del diseño e implantación de los procesos formalizados, la Comisión de Auditoría ha aprobado el plan de auditoría interna del ejercicio 2019 que incluye la supervisión de los procesos SCIIF para asegurar el correcto funcionamiento del SCIIF durante 2019.

#### **F.6. Otra información relevante.**

No aplica

**F.7. Informe del auditor externo.**

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

[ La información del SCIIF ha sido sometida a revisión del auditor externo (ver Anexo). ]

## **Diligencia de formulación**

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. formuló con fecha 27 de febrero de 2019 las cuentas anuales consolidadas (estado de situación financiera consolidado, estado de resultados consolidado, estado del resultado global consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, las cuales están visadas por la Vicesecretaria del Consejo.

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el informe de gestión consolidado incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

**D. RAFAEL MIRANDA ROBREDO**  
Presidente del Consejo de Administración  
Presidente de la Comisión Ejecutiva  
Presidente de la Comisión de Auditoría  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones

**D. ABHISEK AGARWAL**  
Vocal del Consejo de Administración  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Auditoría  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones

*No firma por no haber asistido presencialmente a la  
reunión del Consejo <sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> No obstante, el señor Agarwal participó en la reunión del Consejo a través de conexión telefónica, habiendo votado a favor de la formulación de las cuentas anuales e informes de gestión individuales y consolidados y de la firma de la declaración de responsabilidad de los consejeros.

D<sup>a</sup>. MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS  
Vocal del Consejo de Administración  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Auditoría  
Presidenta de la Comisión de  
Nombramientos y Retribuciones

D. FARHAD MAWJI KARIM  
Vocal del Consejo de Administración  
Vocal de la Comisión de Auditoría

*No firma por no haber asistido presencialmente a la  
reunión del Consejo<sup>2</sup>*

D. CLAUDIO BOADA PALLÉS  
Vocal del Consejo de Administración

D<sup>a</sup>. MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU  
Consejero Dominical  
Vocal del Consejo de Administración

D. ALEJANDRO HERNÁNDEZ-  
PUÉRTOLAS PAVÍA  
Consejero Dominical  
Vocal del Consejo de Administración

---

<sup>2</sup> No obstante, el señor Karim delegó su representación en la reunión del Consejo en el consejero don Claudio Boada Pallerés para votar a favor de la formulación de las cuentas anuales e informes de gestión individuales y consolidados y de la firma de la declaración de responsabilidad de los consejeros.