

**Informe
de Resultados
Tercer Trimestre
de 2014**

14 de noviembre de 2014

Índice

Índice

I. Resumen Ejecutivo	5
II. Evolución de los Negocios	9
a. Residencial	9
b. Oficinas	14
c. Hoteles	22
III. Resumen de los Estados Financieros	27
a. Balance de Situación Consolidado	27
b. Cuenta de Resultados Consolidada	28
c. Análisis de los Estados Financieros a 30 de septiembre de 2014	29
IV. Anexos	37
a. Estructura Societaria	37
b. Estructura Accionarial	37
c. Composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones dependientes	38



I. Resumen Ejecutivo

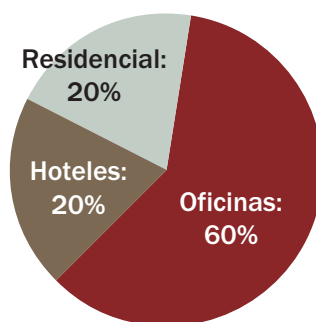
I. Resumen Ejecutivo

Desde el último informe presentado a cierre del 30 de junio de 2014 y hasta el 30 de septiembre del presente ejercicio, Hispania ha adquirido 18 nuevos activos por valor de 239,6 millones de euros, que agregados a las inversiones realizadas desde su salida a Bolsa, acumulan un total de 372 millones de euros (*inversión incluyendo el precio de adquisición y los costes capitalizados a fecha de cierre del 30 de septiembre de 2104*).

Activos en Cartera a 30/09/2014

	Edificios	Unidades ⁽²⁾	GAV ⁽⁵⁾	% OPS ⁽⁶⁾
Residencial	2 ⁽¹⁾	286 ⁽³⁾	75.352	14%
Oficinas	17	91.216 ⁽⁴⁾	223.868	42%
Hoteles	4	639	72.810	14%
TOTAL	23 Activos		372.030	70%

El total de las adquisiciones efectuadas por valor de 372 millones, desde la salida a Bolsa de Hispania hasta el 30 de septiembre se distribuye como se detalla a continuación entre las tres categorías de activos principales definidas en la estrategia de inversión de la compañía:



*Inversión por categoría de activo
a 30 de septiembre de 2014*

⁽¹⁾ Adicionalmente en julio de 2014 se adquirió un edificio residencial en Majadahonda, que al estar pendiente de autorizaciones administrativas a 30 de septiembre no se incluye en este cuadro. Dichas autorizaciones se han obtenido en el mes de octubre.

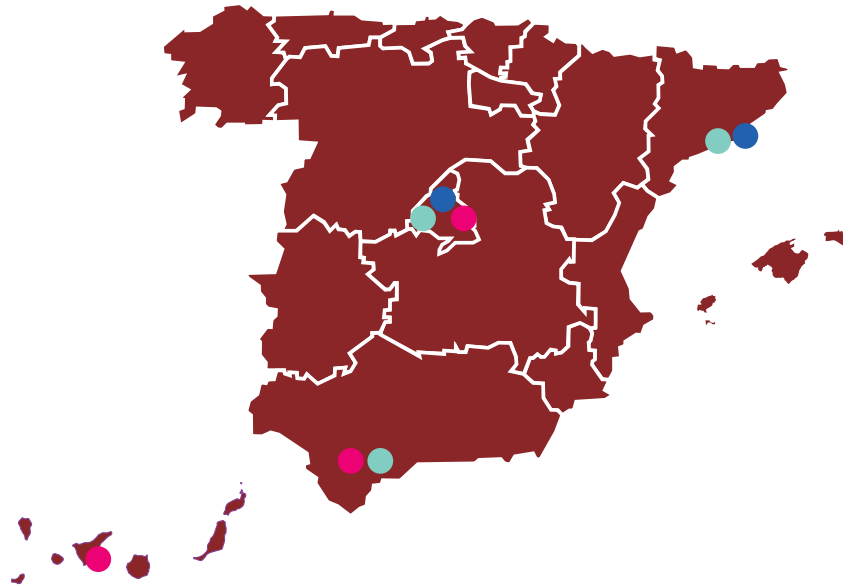
⁽²⁾ Unidades para Residencial son viviendas, para Oficinas es Superficie Bruta Alquilable (m²) y para Hoteles son Habitaciones.

⁽³⁾ Sin considerar las viviendas vendidas hasta 30/9/14 (ver detalle en la evolución de los negocios).

⁽⁴⁾ SBA de Oficinas (90.488 m²) y Zona Comercial (728 m²) considerando el 100% de ONCISA.

⁽⁵⁾ Gross Asset Vale, Valor Bruto de los Activos, expresado en miles de euros.

⁽⁶⁾ Fondos netos obtenidos en la OPS: 533,5 millones de euros.



Localización de los activos adquiridos:

Del 14 de marzo al 30 de septiembre de 2014

● **OFICINAS:**

Avenida Diagonal
Gran Vía
Pechuán
Mízar
NCR
Murano
Ramírez Arellano
Comandante Azcarraña, 5
Orense 81
Av Burgos 8
Málaga
Comandante Azcarraña, 3
Av. Bruselas
Arcis
Talos
Rafael Morales
ON Building

● **RESIDENCIAL:**

Diagonal del Mar
San Sebastián de los Reyes
Majadahonda ⁽¹⁾

● **HOTELES:**

Guadalmina
NH Pacifico
NH San Sebastián de los Reyes
Melía Jardines del Teide

⁽¹⁾ La adquisición de Majadahonda se anunció en julio, pendiente de autorizaciones administrativas que se cumplieron en octubre de 2014

Finalmente, los estados financieros consolidados a cierre de septiembre de 2014 del Grupo Hispania están marcados por la incorporación al perímetro de consolidación de la Sociedad Oncisa, S.L., en la que Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. participa en un 90%. Dicha participación se ha realizado a través de la suscripción de una ampliación de capital realizada por Oncisa por importe de 80.188 miles de euros.

Desde la fecha de adquisición, Hispania Activos Inmobiliarios consolida dicha sociedad por el método de integración global, ya que ejerce directamente el control sobre la misma.

El resultado después de impuestos del Grupo a cierre de septiembre de 2014 arroja un saldo negativo de 389 miles de euros. Este resultado es consecuencia principalmente de los gastos incurridos para la entrada en el capital de Oncisa, S.L., que no han sido capitalizados, así como del inicio de actividad de gestión de los activos adquiridos.



II. Evolución de los Negocios

II. Evolución de los Negocios

a) Residencial

Hispania gestiona en la actualidad un portfolio residencial que incluye 3 activos, uno de ellos en Barcelona y los otros dos en Madrid. En total, el portfolio cuenta con 399 viviendas (200 en Barcelona y 199 en Madrid).

Diagonal Mar

El plan de negocio de Hispania para Diagonal Mar tiene como eje principal la inversión en el activo y el incremento de prestaciones y servicios para convertirlo en un conjunto emblemático de vivienda en alquiler en Barcelona.

Siguiendo con este plan, se ha licitado y adjudicado la remodelación de zonas comunes. Esta remodelación incluye, entre otras actuaciones, mejoras en los jardines, piscina y garajes, renovación de fachadas, así como una reforma integral de todas las zonas comunes interiores de una de las dos torres del complejo. Se estima que la reforma se inicie antes de fin de año y que tenga una duración aproximada de 5 meses.

Adicionalmente, se está trabajando en un plan de inversión detallado para cada una de las viviendas. Este plan de inversión se materializará por fases, una vez finalizado el plan de remodelación de las zonas comunes.

Hispania estima que la inversión que se va a acometer redundará en una notable mejora de la calidad del activo. Esto permitirá una subida de alquileres y una revalorización significativa de los edificios.

Desde un punto de vista comercial, el comportamiento de Diagonal Mar en el tercer trimestre de 2014 ha estado en línea con lo esperado. Tras una ligera caída en los niveles de ocupación propia de la etapa de transición posterior a la adquisición, y tras la venta de varias viviendas (descrito en el párrafo siguiente), el ritmo de alquileres se ha establecido alcanzándose a finales de septiembre una ocupación del 82%.

Cumpliendo con los compromisos adquiridos por el anterior propietario con antelación a la adquisición de Diagonal Mar por parte de Hispania, se ha formalizado la venta de 13 viviendas (11 de ellas durante el tercer trimestre y dos en octubre 2014) sobre las que terceros tenían una reserva de compra. Tras la formalización de estas ventas, el número de viviendas en Diagonal Mar propiedad de Hispania es de 200. Ninguna de estas 200 viviendas está sujeta a compromisos de venta a favor de terceros.



Majadahonda

El 30 de julio de 2014 Hispania anunció la adquisición de la totalidad de un complejo residencial de 115 viviendas en Majadahonda. El complejo residencial incluye 115 plazas de garaje subterráneas y 115 trasteros. La adquisición se cerró el 29 de octubre, una vez obtenidas todas las autorizaciones pertinentes, por un importe de 16,6 millones de euros (costes de adquisición no incluidos), desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

Las viviendas ocupan cuatro edificios adyacentes dentro de una urbanización cerrada.

La superficie media de las viviendas es de 84 metros cuadrados y cada una de ellas cuenta con dos dormitorios y dos cuartos de baño, así como con una plaza de garaje y un trastero vinculados. Fueron construidas en 2006.

Las viviendas están calificadas como Viviendas de Protección Pública en régimen de Arrendamiento. El régimen de protección finaliza en febrero de 2016. Las viviendas adquiridas se encontraban ocupadas, a 30 de septiembre, al 89%, mediante contratos de alquiler.

La estrategia de Hispania para este activo contempla un programa de inversión para adecuarlo a las dotaciones de la zona y maximizar así su revalorización.

Con una población cercana a los 71.000 habitantes, Majadahonda es uno de los municipios con mayor renta per capita de la Comunidad de Madrid. Situado en el noroeste de la Comunidad, está excelentemente comunicado con el centro a través de las autopistas A-6 y M-503 y de una amplia red de transporte público.

Dentro de Majadahonda, la promoción se encuentra junto a la zona comercial El Carralero y cuenta con múltiples servicios en sus alrededores: hospitales, colegios, universidades -Francisco de Vitoria y Campus Somosaguas de la Universidad Complutense de Madrid- y zonas deportivas, incluyendo un campo de golf.

Indicadores clave de la operación

Aspectos Clave de la Transacción

- Fecha de adquisición: Julio – Octubre 2014⁽¹⁾
- Descripción: 115 viviendas, 115 garajes y 115 trasteros
- Precio de Adquisición: 16,6 M€⁽²⁾
- Superficie Bruta Alquilable: 9.695m²
- Precio de Adquisición por m²: 1.710€

Indicadores Clave de Explotación

- Renta Actual⁽³⁾: 7,23€/m²/mes
- Reversion Yield⁽⁴⁾: 4,2%
- Ocupación Actual⁽⁵⁾: 89%
- Renta de Mercado Estimada: 9€/m²/mes

⁽¹⁾ Transacción anunciada en julio, pendiente de autorizaciones administrativas que se cumplimentaron en octubre de 2014

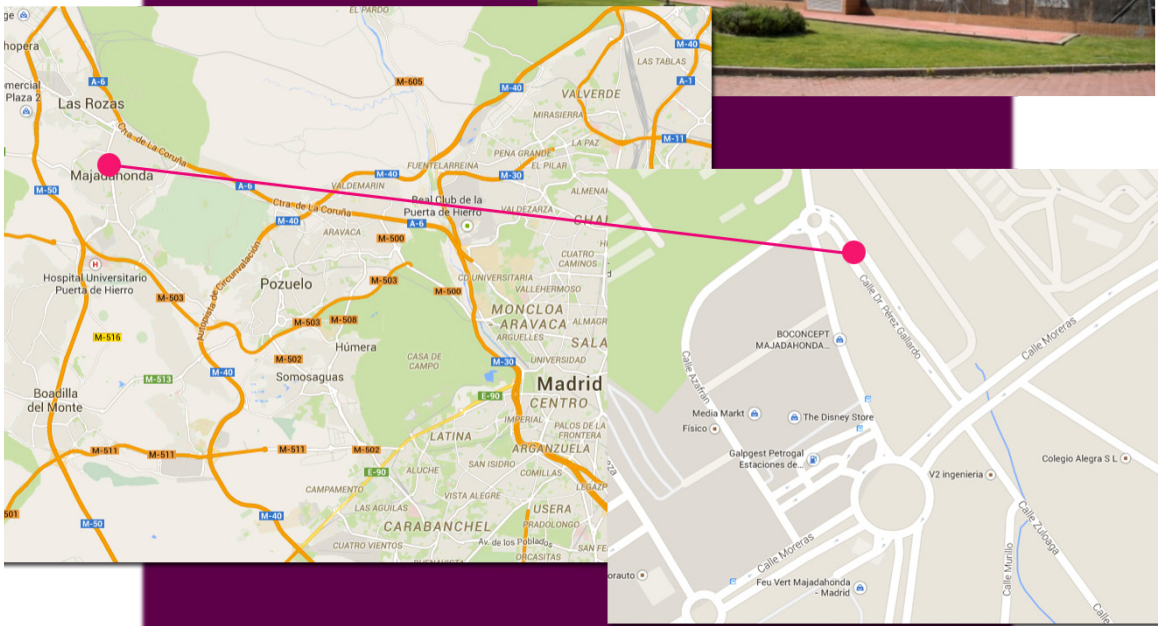
⁽²⁾ Sin incluir costes asociados a la transacción

⁽³⁾ Renta media a 30 de septiembre de 2014

⁽⁴⁾ Yield neto estimado con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales

⁽⁵⁾ Ocupación a 30 de septiembre de 2014

Localización del activo





San Sebastián de los Reyes

El 30 de julio de 2014 Hispania anunció la adquisición de 84 viviendas en San Sebastián de los Reyes. El activo incluye también 112 plazas de garaje subterráneas dentro del mismo complejo residencial y 84 trasteros. La adquisición se cerró el 17 de septiembre, una vez obtenidas todas las autorizaciones pertinentes, por un importe de 13,3 millones de euros (costes de adquisición no incluidos), de los cuales 10 millones de euros fueron desembolsados con fondos propios de Hispania y los 3,3 millones de euros restantes mediante la subrogación de Hispania en un préstamo subsidiado.

Las 84 viviendas adquiridas, de dos y tres dormitorios, se distribuyen en dos edificios y tienen una superficie media de 100 metros cuadrados. Fueron construidas en 2007.

Las viviendas están calificadas como Viviendas de Protección Pública en régimen de Arrendamiento. El régimen de protección finaliza en marzo de 2017. A 30 de septiembre de 2014, las viviendas adquiridas se encontraban ocupadas al 82%, mediante contratos de alquiler.

La estrategia de Hispania para el activo contempla un programa de inversión con el objetivo de reposicionarlo y adecuarlo a la oferta residencial de la zona, dirigido a incrementar los alquileres y maximizar su revalorización.

Con una población cercana a los 82.000 habitantes, San Sebastián de los Reyes es un municipio consolidado situado a 18 km al norte de Madrid y con acceso directo a través de la autopista A-1. La promoción se sitúa en un área de reciente desarrollo pero que ya cuenta con amplias dotaciones, incluidos hospitales, zonas deportivas, colegios o centros comerciales y de ocio.

Indicadores clave de la operación

Aspectos Clave de la Transacción

- Fecha de adquisición: Julio – Sept. 2014⁽¹⁾
- Descripción: 84 viviendas, 112 garajes y 84 trasteros
- Precio de Adquisición: 13,3 M€⁽²⁾
- Deuda Asumida: 3,3 M€⁽²⁾
- Superficie Bruta Alquilable: 8.375m²
- Precio de Adquisición por m²: 1.588€

Indicadores Clave de Explotación

- Renta Actual⁽³⁾: 7,10€/m²/mes
- Reversion Yield⁽⁴⁾: 3,8%
- Ocupación Actual⁽⁵⁾: 82%
- Renta de Mercado Estimada: 8,5€/m²/mes

⁽¹⁾ Transacción anunciada en julio, pendiente de autorizaciones administrativas que se cumplimentaron en septiembre de 2014.

⁽²⁾ Sin incluir costes asociados a la transacción

⁽³⁾ Renta media a 30 de septiembre de 2014

⁽⁴⁾ Yield neto estimado con una ocupación del 100% y rentas de mercado actuales

⁽⁵⁾ Ocupación a 30 de septiembre de 2014

Localización del activo





b) Oficinas

Hispania gestiona en la actualidad un portfolio de oficinas compuesto por 17 edificios que acumulan un total de 90.488m² de superficie bruta alquilable de oficinas (SBA), 1.635 plazas de garaje y 728m² de SBA de locales comerciales. Del total del portfolio, 9 edificios -que suman un total de 46.416m² - forman parte del portfolio adquirido a través de la toma de una participación del 90% de ONCISA.

Hispania está desarrollando su estrategia de gestión y comercialización de los activos que resultará en una definición concreta en cuanto a renta, bonificaciones, marketing, tipología de inquilino objetivo, etc.

Para ello, se han contratado los servicios de, entre otros, Savills, BNP Paribas, Cushman & Wakefield, Aguirre Newman y Knight Frank.

Adicionalmente, se han formalizado también contratos de gestión de los inmuebles con CBRE, Savills y Cushman & Wakefield para ocho de los edificios y se está licitando la contratación de la gestión del portfolio de ONCISA.

Hispania tiene un ambicioso plan de inversiones en los activos adquiridos y en la actualidad se está en el proceso de concurso con varias empresas para llevar a cabo las diferentes obras planeadas.

Portfolio de Oficinas de ONCISA

El 8 de julio de 2014 el Grupo Hispania anunció la toma de un 90% del capital de ONCISA a través de la suscripción de una ampliación de capital por valor de 80,2 millones de euros (costes de adquisición no incluidos). ONCISA, inmobiliaria del Grupo de Empresas de la ONCE y su Fundación, gestiona 46.416 m² de oficinas, distribuidos en nueve inmuebles cuyo valor global a efectos de esta operación fue de 118,8 millones de euros.

Ocho de los activos se encuentran situados en Madrid y uno de ellos en Málaga.

Todos los inmuebles de la cartera de ONCISA son de gran calidad y cuentan con excelentes ubicaciones: ocho de ellos en zonas altamente consolidadas de Madrid -en las proximidades de la M-30- y el edificio de Málaga, junto al centro histórico de la ciudad.

Edificio	Ciudad	Total SBA (m ²)	Plzs. Aparcamiento
NCR	Madrid	11.418	306
Murano	Madrid	7.574	123
Mízar	Madrid	7.348	124
Ramirez Arellano	Madrid	6.364	110
Pechuán	Madrid	3.579	68
Comandante Azcárraga, 5	Madrid	3.547	40
Orense 81	Madrid	1.535	14
Av Burgos 8	Madrid	762	5
Málaga	Málaga	4.289	0
TOTAL		46.416	790

En una operación separada ejecutada con anterioridad, el 27 de mayo de 2014, el Grupo Hispania había adquirido ya -por 4,25 millones de euros- dos plantas del edificio Murano (costes de adquisición no incluidos), el resto del cual era ya propiedad de ONCISA. Estas dos plantas se aportaron a la cartera de ONCISA -con el fin de completar la propiedad del 100% del edificio- junto con una aportación dineraria de 75,8 millones de euros, para culminar la toma del 90% en ONCISA.

Indicadores clave de la operación

Aspectos Clave de la Transacción

- Fecha de adquisición: Julio de 2014
- Descripción: 9 edificios de oficinas (8 Madrid y 1 Málaga)
- Valor de la Ampliación de Capital: 80,2M€⁽¹⁾
- Sup. Bruta Alquilable (100%): 46.416m²
- Precio de Adquisición por m²: 2.559€

Indicadores Clave de Explotación

- Renta Actual⁽²⁾: 13,0€/m²/mes
- Reversion Yield⁽³⁾: 6,9%
- Ocupación Actual⁽⁴⁾: 68%
- Principales Inquilinos: Grupo Once, Publicis, Paramount, NCR, Electrolux y AT&T
- Periodo Medio de Arrendamiento: 7,1 años⁽⁵⁾

⁽¹⁾ Sin incluir costes asociados a la transacción

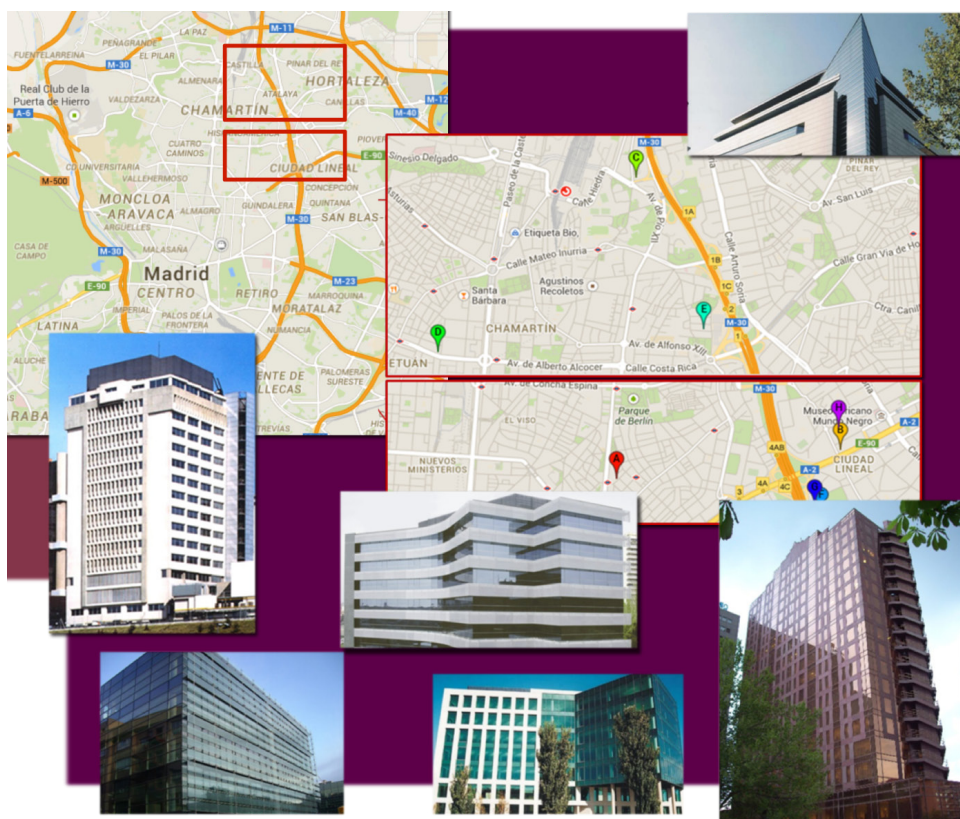
⁽²⁾ Precio medio de alquiler de la SBA de oficinas (sin garajes y zonas comerciales) a 30 de septiembre de 2014

⁽³⁾ Yield neto estimado con una ocupación del 100% y rentas de mercado actuales

⁽⁴⁾ Ocupación a 30 de septiembre de 2014

⁽⁵⁾ La duración del contrato de alquiler con ONCE (antiguo propietario de ONCISA) es de 15 años, mientras que otros inquilinos tienen contratos por un periodo medio inferior

Localización de los Activos en Madrid



- A Pechuán
- B Murano
- C Av Burgos 8
- D Orense 81
- E Comandante Azcarraga, 5
- F Mízar
- G NCR
- H Ramirez Arellano



Comandante Azcárraga, 3

El 9 de julio de 2014 Hispania anunció la adquisición de un edificio de oficinas en Madrid por 15 millones de euros (costes de adquisición no incluidos), desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

El inmueble, sito en c/ Comandante Azcárraga, nº 3, cuenta con una superficie bruta alquilable de 5.138 m² distribuidos en 7 plantas, más 189 plazas de garaje.

Este edificio está situado en el distrito de Chamartín, en el nordeste de la capital y se encuentra muy bien comunicado -a menos de 15 minutos del aeropuerto- con acceso directo a la M-30 y a menos de 10 minutos del Paseo de la Castellana, principal distrito de negocios de Madrid. Fue inaugurado en 2008 y cuenta con un diseño y calidad excepcionales; su funcionalidad es muy versátil, haciéndolo idóneo tanto para un único inquilino -como sede corporativa- como para múltiples inquilinos.

Este edificio es colindante con otro, sito en la misma calle (en el número 5), que forma parte del portfolio de ONCISA, sociedad en la que Hispania tomó el 8 de julio una participación del 90%.

Con ello, Hispania cuenta con dos edificios adyacentes con una superficie bruta alquilable total de 8.684 m² y 234 plazas de garaje, que, además de poder compartir una misma zona ajardinada de entrada, permite una gestión de inquilinos más adecuada y eleva el valor de ambos inmuebles.

Indicadores clave de la operación

Aspectos Clave de la Transacción

- Fecha de adquisición: Julio de 2014
- Descripción: Edificio de oficinas en Madrid
- Precio de Adquisición: 15 M€⁽¹⁾
- Superficie Bruta Alquilable: 5.138 m²
- Precio de Adquisición por m²: 2.919 €

Indicadores Clave de Explotación

- Renta Actual⁽²⁾: 11€/m²/mes
- Reversion Yield⁽³⁾: 6,5%
- Ocupación Actual⁽⁴⁾: 28%
- Principales inquilinos: Inmobiliaria Chamartín y Arpama
- Periodo Medio de Arrendamiento: 0,8 años

⁽¹⁾ Sin incluir costes asociados a la transacción

⁽²⁾ Renta media del espacio de oficinas únicamente a 30 de septiembre de 2014

⁽³⁾ Yield neto estimado con una ocupación del 100% y rentas de mercado actuales

⁽⁴⁾ Ocupación a 30 de septiembre de 2014



Edificio ON

El 31 de julio Hispania anunció la adquisición a MEAG Asset Management de un edificio de oficinas ubicado en Barcelona. La transacción ascendió a 18,1 millones de euros (costes de adquisición no incluidos), desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

El inmueble adquirido es el Edificio ON, ubicado en la c/ Llull 321, en la zona del Fòrum y dentro del distrito 22@ de Barcelona. Cuenta con una superficie bruta alquilable de 6.908 metros cuadrados y 134 plazas de garaje.

Se trata de un edificio Clase A, construido en el año 2006 y en muy buen estado de mantenimiento, con una ocupación actual de 82%. El edificio está estratégicamente ubicado en el eje Pujades-Llull-Diagonal, una zona consolidada y muy demandada dentro del nuevo distrito de negocio de 22@, principal zona de crecimiento del mercado de oficinas de Barcelona en el medio plazo.

Indicadores clave de la operación

Aspectos Clave de la Transacción

- Fecha de adquisición: Julio de 2014
- Descripción: Edificio de oficinas en Barcelona
- Precio de Adquisición: 18,1 M€⁽¹⁾
- Superficie Bruta Alquilable: 6,908 m²
- Precio de Adquisición por m²: 2.622 €

Indicadores Clave de Explotación

- Renta Actual⁽²⁾: 12,6 €/m²/mes
- Reversion Yield⁽³⁾: 6,4%
- Ocupación Actual⁽⁴⁾: 82%
- Principales inquilinos: CINC, CHR Hansen, PGI 2000
- Periodo Medio de Arrendamiento: 1,5 años

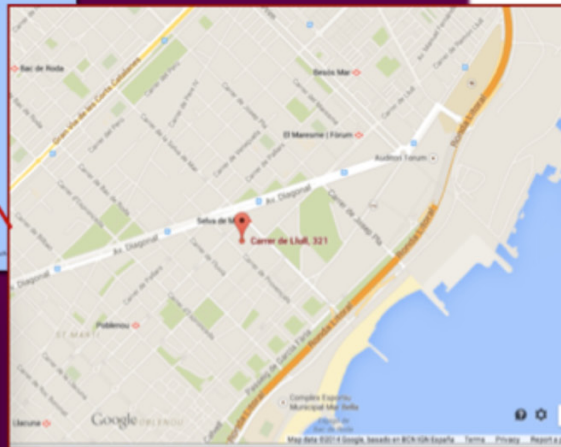
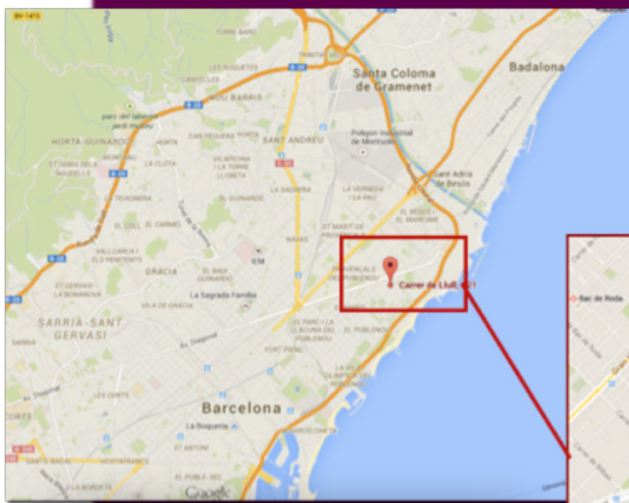
⁽¹⁾ Sin incluir costes asociados a la transacción

⁽²⁾ Renta media del espacio de oficinas únicamente a 30 de septiembre de 2014

⁽³⁾ Yield neto estimado con una ocupación del 100% y rentas de mercado actuales

⁽⁴⁾ Ocupación a 30 de septiembre de 2014

Localización del activo





Portfolio de Oficinas de IDL

El 28 de julio Hispania anunció la adquisición al Grupo IDL de una cartera de inmuebles compuesta por cuatro edificios de oficinas, con una superficie bruta alquilable total de 14.548 metros cuadrados y 384 plazas de garaje, así como por dos hoteles, el NH Pacífico y el NH San Sebastián de los Reyes, todo ello ubicado en la Comunidad de Madrid (la descripción de los activos hoteleros se encuentra en el apartado siguiente).

La transacción de oficinas ha ascendido a 29,1 millones de euros (costes de adquisición no incluidos), desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

Edificio	Ciudad	Total SBA (m ²)	Plzs. Aparcamiento
Av. Bruselas	Madrid	3.458	94
Arcis	Madrid	4.691	128
Talos	Madrid	3.636	78
Rafael Morales	Madrid	2.763	84
TOTAL		14.548	384

Indicadores clave de la operación

Aspectos Clave de la Transacción

- Fecha de adquisición: Julio de 2014
- Descripción: 4 edificios de oficinas en Madrid
- Precio de Adquisición: 29,1 M€⁽¹⁾
- Superficie Bruta Alquilable: 14,548 m²
- Precio de Adquisición por m²: 2.000 €

Indicadores Clave de Explotación

- Renta Actual⁽²⁾: 8,9 €/m²/mes
- Reversion Yield⁽³⁾: 6,8 %
- Ocupación Actual⁽⁴⁾: 71%
- Principales inquilinos: Grupo IDL, Bosch, Orange, Escuela de negocios IDEO
- Periodo Medio de Arrendamiento: 1,1 años

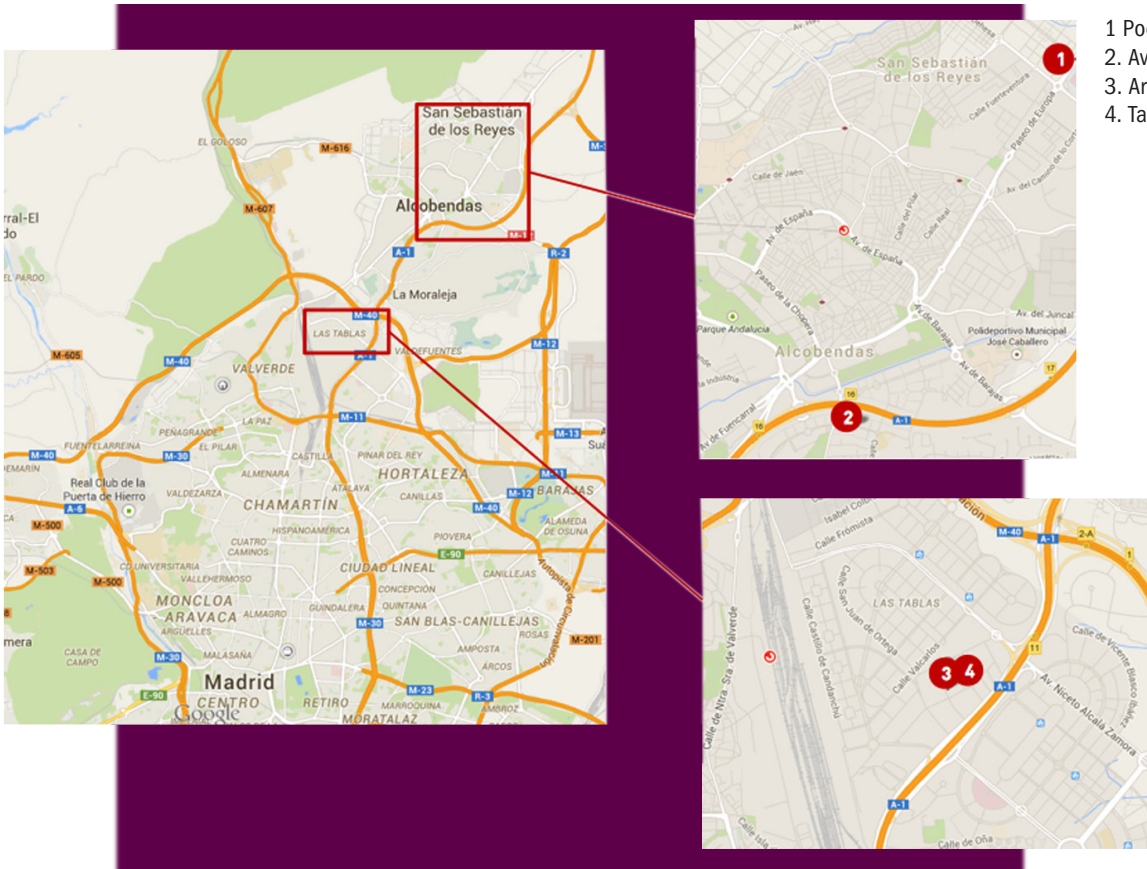
⁽¹⁾ Adquisición de los edificios de oficinas sin incluir costes asociados a la transacción

⁽²⁾ Renta media del espacio de oficinas únicamente a 30 de septiembre de 2014

⁽³⁾ Yield neto estimado con una ocupación del 100% y rentas de mercado actuales

⁽⁴⁾ Ocupación a 30 de septiembre de 2014

Localización de los Activos de Oficinas



- 1 Poeta Rafael Morales
2. Av. de Bruselas
3. Arcis
4. Talos

Inmueble de oficinas y NH San Sebastián de los Reyes:



c) Hoteles

Hispania cuenta ya con un portfolio de 4 hoteles, gestionados por diferentes operadores y ubicados en diferentes localizaciones dentro de España. Dos de esos activos, el Hotel Guadalmina y el Hotel Meliá Jardines del Teide, son de claro enfoque vacacional, mientras que los Hoteles NH localizados en Madrid están orientados al turismo urbano y de negocios.

Hotel Guadalmina

El Hotel Guadalmina, adquirido en abril de 2014, se encuentra gestionado por un operador local sujeto a un contrato de arrendamiento con vencimiento en marzo de 2015.

La estrategia de Hispania para este activo contempla un importante plan de inversión y la selección de un operador hotelero de primer nivel para su reposicionamiento como uno de los hoteles más singulares y atractivos de Marbella, que permitirá una optimización significativa del yield actual.

Hispania se encuentra en la actualidad en conversaciones muy avanzadas con varios operadores potenciales para este hotel. La elección del operador marcará también en gran medida el plan de inversión a realizar.

Hoteles NH Pacífico y NH San Sebastián de los Reyes

Los Hoteles NH Pacífico y NH San Sebastián de los Reyes fueron adquiridos en julio de 2014 en el contexto de la compraventa del Portfolio IDL, que incluía asimismo cuatro inmuebles de oficinas, por un total de 13,05 millones de euros.

El Hotel NH Pacífico, de 3* y 62 habitaciones, sito en la Av. Ciudad de Barcelona de Madrid y el Hotel NH San Sebastián de los Reyes, de 3* y 99 habitaciones, sito en el complejo Poeta Rafael Morales en San Sebastián de los Reyes, tienen contratos de arrendamiento a largo plazo con el Grupo NH Hoteles con un periodo de obligado cumplimiento hasta el año 2019 y la posibilidad de prórroga a su término de hasta un máximo de cinco años.

Ambos hoteles se encuentran en un óptimo estado de conservación, por lo que no requieren ninguna inversión material en reformas o acondicionamientos.

Desde su adquisición, ambos hoteles han seguido mostrando unos resultados en línea con lo esperado al ser activos altamente consolidados en sus respectivas zonas.



Restaurante NH San Sebastián de los Reyes



NH San Sebastián de los Reyes



NH Pacífico

Indicadores clave de la operación

Aspectos Clave de la Transacción

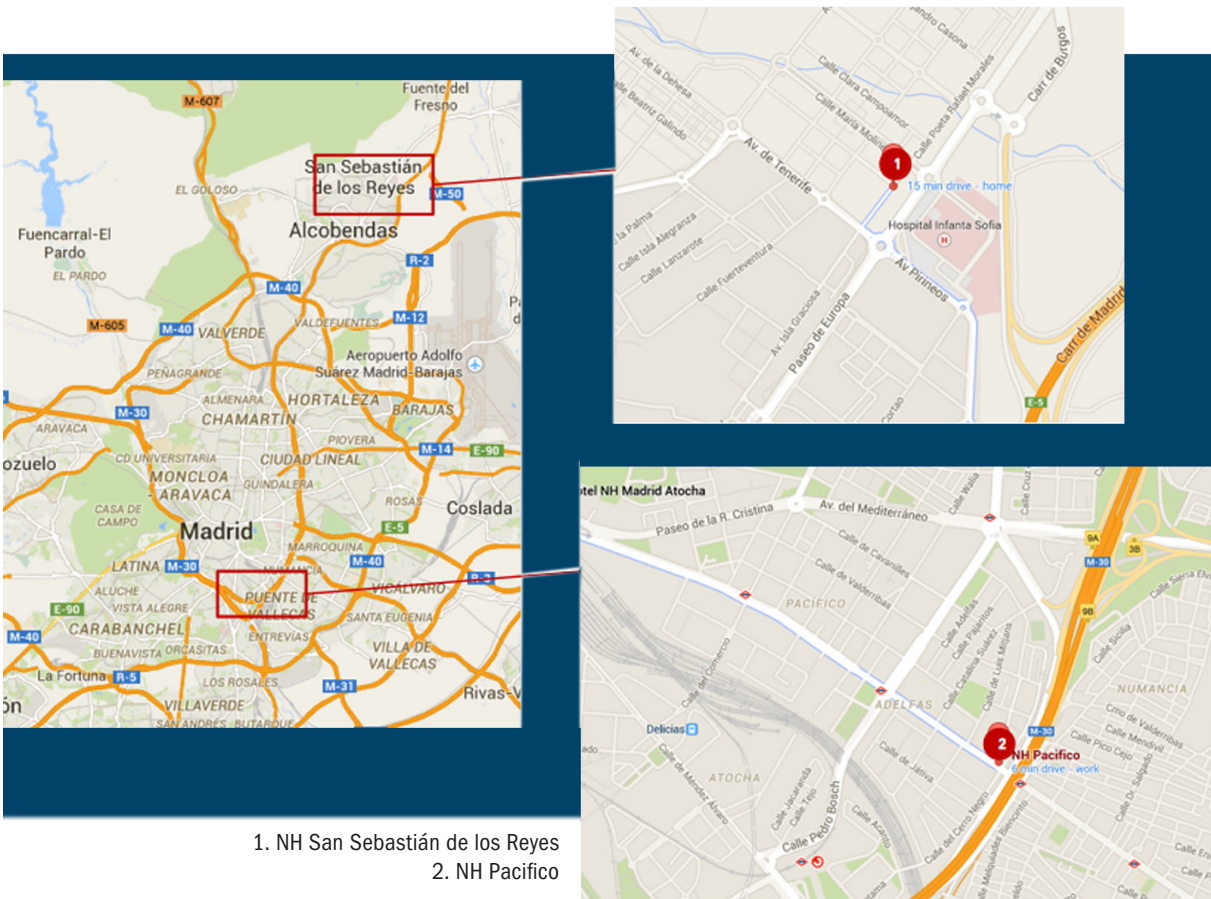
- Fecha de adquisición: Julio de 2014
- Descripción: 2 hoteles en la C. de Madrid
- Precio de Adquisición: 13,05 M€⁽¹⁾
- Habitaciones Hoteleras: 161
- Precio de Adquisición por habitación: 81.056 €

Indicadores Clave de Explotación

- Operador Actual: NH Hoteles
- Categoría: 3***
- Yield neto esperado para 2015: 7,7%
- Periodo Obligado Cumplimiento: 2019 para ambos hoteles + 5 años de prórroga
- Estructura de Renta: Renta fija + Renta variable según los resultados del hotel

⁽¹⁾ Adquisición de los hoteles sin incluir costes asociados a la transacción

Localización de los Hoteles



1. NH San Sebastián de los Reyes
2. NH Pacifico



Suite NH San Sebastián de los Reyes

Habitación NH San Sebastián de los Reyes

Restaurante NH Pacifico

Habitación NH Pacifico



Hotel Meliá Jardines del Teide

El Hotel Meliá Jardines del Teide fue adquirido en septiembre de 2014 por 36,7 millones de euros ⁽¹⁾, desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

Esta es la primera inversión de Hispania en el mercado hotelero de las Islas Canarias, una de las zonas objetivo para el Grupo dentro de este sector.

El Hotel Meliá Jardines del Teide es un hotel de categoría 4* y 300 habitaciones localizado en Costa Adeje, la zona más exclusiva del Sur de Tenerife, en las Islas Canarias. El hotel, que cuenta con 12.000 m² de jardines con especies autóctonas y terrazas, está situado en las inmediaciones de Playa del Duque y ofrece un gran número de servicios. Sus instalaciones incluyen 3 piscinas con solárium, bares y restaurantes, 3 salas de reunión con capacidad de hasta 450 personas, discoteca y pistas de squash.

El hotel, actualmente en régimen de alquiler, se encuentra gestionado por el grupo hotelero Meliá. La estrategia de Hispania para este activo contempla un plan de inversión para su reposicionamiento dentro de Costa Adeje, que se espera ejecutar durante el año 2015. El Grupo está actualmente renegociando el contrato de arrendamiento para el hotel, por lo que, tras su firma, se espera que el yield mejore sustancialmente.

Indicadores clave de la operación

Aspectos Clave de la Transacción

- **Fecha de adquisición:** Septiembre de 2014
- **Descripción:** Hotel en Tenerife
- **Precio de Adquisición:** 36,7 M€ ⁽¹⁾
- **Habitaciones Hoteleras:** 300
- **Precio de Adquisición por habitación:** 122.333 €

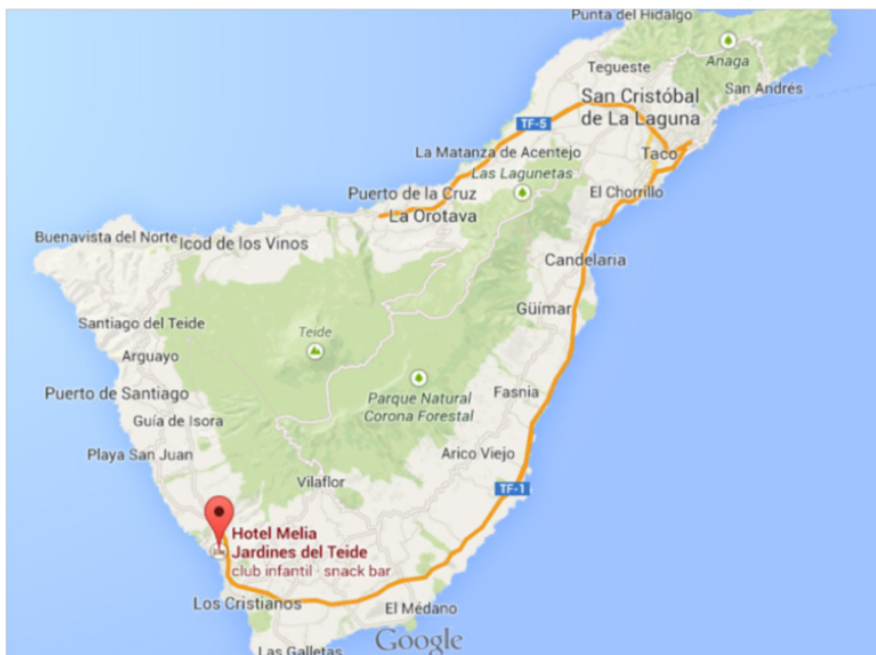
Indicadores Clave de Explotación

- **Operador Actual:** Meliá Hoteles
 - **Categoría:** "all inclusive" 4*
 - **Yield neto esperado:** Bajo renegociación de contrato
 - **Periodo Contrato:** Bajo renegociación de contrato
 - **Estructura de Renta:** Bajo renegociación de contrato
-

⁽¹⁾ Sin incluir costes asociados a la transacción



Localización del Hotel



III. Resumen de los Estados Financieros a 30 de septiembre de 2014

III. Resumen de los Estados Financieros a 30 de septiembre de 2014

Estados financieros trimestrales resumidos: Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias

a) Balance de Situación Consolidado (*)

GRUPO HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS. Miles de euros

BALANCE	31/12/13	30/09/14
Inmovilizado intangible	n/a	29
Inmovilizado material	n/a	40
Inversiones inmobiliarias	n/a	372.030
Inversiones financieras a largo plazo	n/a	3.109
Activos por impuesto diferido	n/a	9.732
ACTIVO NO CORRIENTE	n/a	384.940
Anticipos a proveedores	n/a	1.381
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	n/a	3.314
Inversiones financieras a corto plazo	n/a	165.521
Periodificaciones a corto plazo	n/a	254
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	n/a	66.954
ACTIVO CORRIENTE	n/a	237.423
TOTAL ACTIVO	n/a	622.363
BALANCE	n/a	30/6/14
Fondos propios	n/a	538.240
Capital	n/a	55.060
Prima de emisión	n/a	483.049
Otras aportaciones de socios	n/a	540
Resultado del ejercicio	n/a	-409
Intereses minoritarios	n/a	8.942
PATRIMONIO NETO	n/a	547.182
Provisiones a largo plazo	n/a	1.116
Deudas a largo plazo	n/a	63.637
Deudas con entidades de crédito	n/a	45.124
Otros pasivos financieros	n/a	18.513
PASIVO NO CORRIENTE	n/a	64.753
Deudas a corto plazo	n/a	3.888
Deudas con entidades de crédito	n/a	2.275
Otros pasivos financieros	n/a	1.613
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	n/a	6.223
Periodificaciones a corto plazo	n/a	317
PASIVO CORRIENTE	n/a	10.428
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	n/a	622.363

(*) No existe comparativo con el año 2013, ya que la sociedad se constituyó el 23/01/2014

**b) Cuenta de Resultados Consolidada (*)**

Miles de euros	30/09/13	30/09/14
IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	n/a	4.480
Otros ingresos de explotación	n/a	288
Gastos de explotación	n/a	(6.809)
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	n/a	(2.041)
Amortización del inmovilizado	n/a	(13)
Resultado por enajenación de activos	n/a	45
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	n/a	(2.009)
Ingresos financieros	n/a	2.295
Gastos financieros	n/a	(612)
RESULTADO FINANCIERO	n/a	1.683
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	n/a	(326)
Impuestos sobre beneficios	n/a	(63)
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	n/a	(389)
Resultado de actividades interrumpidas	n/a	-
INTERESES MINORITARIOS	n/a	20
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIEDAD DOMINANTE	n/a	(409)

Los estados financieros consolidados a cierre de septiembre de 2014 del Grupo Hispania están marcados por la incorporación al perímetro de consolidación de la Sociedad Oncisa, S.L., en la que Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. participa en un 90%. Dicha operación se ha considerado como una combinación de negocios, realizándose a través de la suscripción de una ampliación de capital realizada por Oncisa por importe de 80.188 miles de euros. Dicha combinación de negocios está sujeta a la finalización del PPA (*Asignación del Precio Pagado*).

Desde la fecha de adquisición, Hispania Activos Inmobiliarios consolida dicha sociedad por el método de integración global, ya que ejerce directamente el control sobre la misma.

Asimismo, durante el tercer trimestre del ejercicio se ha incorporado a los estados financieros del Grupo Hispania una serie de activos inmobiliarios que han aportado sus rentas y costes correspondientes.

(*) No existe comparativo con el año 2013, ya que la sociedad se constituyó el 23/01/2014

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

El resultado después de impuestos del Grupo a cierre de septiembre de 2014 arroja un saldo negativo de 389 miles de euros. Este resultado es consecuencia principalmente de los gastos incurridos para la entrada en el capital de Oncisa, S.L., que no han sido capitalizados, así como del inicio de actividad de gestión de los activos adquiridos.

Cifra de Negocios

La cifra de negocios del Grupo refleja los ingresos obtenidos por rentas de patrimonio, así como por la repercusión de gastos a inquilinos, neta de bonificaciones y descuentos. Esta cifra de negocios está determinada por las distintas fechas de adquisición de los diferentes activos inmobiliarios incorporados al balance de Hispania, así como por las condiciones de alquiler de dichos activos a esa fecha.

Por línea de negocio, este epígrafe de desglosa como sigue:

	Importe	%
Residencial	874	19,5%
Oficinas	2.732	61,0%
Hoteles	873	19,5%
TOTAL	4.480	100,0%

A continuación, se detallan las fechas de adquisición de los activos que componen la cartera del Grupo.

Residencial	
Edificio	Fecha Adquisición
Diagonal del Mar	12/05/14
San Sebastián de los Reyes	16/06/14

Oficinas			
Edificio	Fecha Adq.	Edificio	Fecha Adq.
Avenida Diagonal	27/06/14	Av Burgos 8	08/07/14
Gran Via	27/06/14	Málaga	08/07/14
Pechuán	08/07/14	Comandante Azcarraga, 3	09/07/14
Mízar	08/07/14	Av. Bruselas	25/07/14
NCR	08/07/14	Arcis	25/07/14
Murano	08/07/14	Talos	25/07/14
Ramirez Arellano	08/07/14	Rafael Morales	25/07/14
Comandante Azcarraga, 5	08/07/14	ON Building	31/07/14
Orense 81	08/07/14		

Hoteles			
Edificio	Fecha Adq.	Edificio	Fecha Adq.
Guadalmina	15/04/14	NH S. Sebastián de los Reyes	25/07/14
NH Pacifico	25/07/14	Melia Jardines del Teide	02/09/14



Gastos de Explotación

Con fecha 21 de febrero de 2014, Hispania y Azora Gestión SGIIC, S.A. suscribieron un contrato de gestión con el objeto de delegar en la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad.

Del total del importe registrado en gastos de explotación, 2.677 miles de euros se corresponden con los honorarios devengados por la Gestora para el periodo finalizado el 30 de septiembre de 2014.

Asimismo, la partida de gastos de explotación incluye los gastos operativos de todos los edificios en renta del grupo, los suministros, así como sus correspondientes impuestos no recuperables.

El resto de gastos están relacionados con servicios profesionales de auditoría de cuentas, tasaciones, asesoramiento legal, retribución del Consejo de Administración, etc., ligados a la actividad de la sociedad, así como con los gastos propios de explotación de los inmuebles en alquiler.

Resultado Bruto de Explotación (EBITDA):

El Resultado Bruto de Explotación del Grupo a cierre de septiembre de 2014 viene marcado por un volumen de rentas limitado debido a las fechas de adquisición de los activos y por lo tanto de sus rentas asociadas, así como por los gastos asociados a la inversión en Oncisa, S.L., lo que ha motivado el importe negativo de dicha magnitud.

Resultado por enajenación de inmovilizado:

El beneficio de este epígrafe se corresponde con la venta de 11 viviendas del inmueble Diagonal Mar que a fecha de adquisición se encontraban pre-reservadas

Resultado Financiero:

Según la política del Grupo, la tesorería no empleada se invierte en una cartera diversificada de activos financieros de bajo riesgo, con liquidez suficiente y vencimiento a corto plazo, incluyendo cuentas corrientes, depósitos, pagarés, letras del Estado, bonos a corto plazo, bonos a tipo variable y fondos de inversión con un perfil de bajo riesgo y una duración media inferior o igual a 12 meses.

A cierre de septiembre de 2014 el Grupo ha obtenido ingresos financieros significativos derivados de la colocación de la tesorería, principalmente en depósitos bancarios, cuentas corrientes remuneradas y fondos de inversión de máxima liquidez en entidades españolas de primer nivel, habiendo obtenido rentabilidades anuales superiores al 1%.

Los gastos financieros corresponden principalmente al coste financiero de los préstamos de la sociedad Oncisa, S.L., por importe de 56.298 miles de euros. De este importe, la deudas con entidades de crédito equivalen a 46.298 miles de euros y la deuda restante de 10.000 miles de euros tiene origen en un préstamo de Corporación Empresarial Once.

Adicionalmente, Hispania Activos inmobiliarios se ha subrogado en un préstamo asociado a la compra de un edificio de viviendas en alquiler en San Sebastián de los Reyes, por importe de 3.293 miles de euros.

BALANCE CONSOLIDADO

Activo no corriente

Inversiones inmobiliarias

A continuación se detalla el desglose de las inversiones inmobiliarias en función de su tipología:

	Miles de euros	%
ACTIVOS RESIDENCIAL	75.328	20,2%
ACTIVOS OFICINAS	223.868	60,2%
ACTIVOS HOTELES	72.810	19,6%
CONSTRUCCIONES EN CURSO	24	19,6%
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS	372.030	100%

Durante el tercer trimestre del año se han incorporado al balance los siguientes activos por un valor total (incluyendo costes de adquisición) de 239.636 miles de euros.

Residencial			
Edificio		Fecha Adquisición	
San Sebastián de los Reyes		16/06/14	
Oficinas			
Edificio	Fecha Adq.	Edificio	Fecha Adq.
Pechuán	08/07/14	Málaga	08/07/14
Mízar	08/07/14	Comandante Azcarraga, 3	09/07/14
NCR	08/07/14	Av. Bruselas	25/07/14
Murano	08/07/14	Arcis	25/07/14
Ramirez Arellano	08/07/14	Talos	25/07/14
Comandante Azcarraga, 5	08/07/14	Rafael Morales	25/07/14
Orense 81	08/07/14	ON Building	31/07/14
Av Burgos 8	08/07/14		
Hoteles			
Edificio		Fecha Adquisición	
NH Pacifico		25/07/14	
NH San Sebastián de los Reyes		25/07/14	
Melia Jardines del Teide		02/09/14	

Los estados financieros del grupo a 30 de septiembre de 2014 no incluyen la inversión realizada en julio de 2014 en un inmueble residencial situado en Majadahonda, debido a que a fecha de cierre del trimestre, dicha adquisición se encontraba pendiente de autorizaciones administrativas. Con fecha posterior al cierre, dichas autorizaciones han sido concedidas y se ha completado la adquisición.



Inversiones financieras a largo plazo

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

Activos por impuestos diferidos

El activo no corriente del Grupo incluye un activo por impuesto diferido neto por importe de 5.122 miles de euros generado por el registro, como menor Patrimonio Neto, de los costes directamente atribuibles a la Oferta de Suscripción de Valores llevada a cabo durante el mes de marzo de 2014.

Del resto del saldo de esta partida, 4.364 miles de euros corresponden a bases imponibles negativas de ejercicios anteriores derivadas de la inclusión en el perímetro del grupo de la sociedad Oncisa, S.L. El grupo ha activado únicamente la parte de las bases imponibles negativas de Oncisa S.L. equivalentes al pasivo por impuestos de diferido derivado de la asignación de la diferencia de primera consolidación a los activos inmobiliarios de la sociedad.

Activo corriente

Anticipos a proveedores

Esta partida incluye los anticipos realizados a notarios, registradores, gestorías y demás profesionales relacionados con las adquisiciones de los activos inmobiliarios del grupo y que son liquidadas una vez se formalizan todos los trámites legales preceptivos.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Se incluyen bajo esta denominación los saldos deudores con la Hacienda Pública, principalmente por IVA y retenciones a cuenta, por importe de 1.809 miles de euros, las remesas de cobro de alquileres emitidas y los saldos pendientes de cobro derivados de la actividad de alquiler.

Inversiones financieras a corto plazo

El epígrafe recoge, fundamentalmente, las participaciones en fondos de inversión y depósitos a plazo que el Grupo tiene la capacidad de convertir en efectivo en el corto plazo. La totalidad de estos fondos se encuentran invertidos en entidades financieras españolas de primer nivel

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 30 de septiembre de 2014, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importe de 66.954 miles de euros. No existen restricciones a la disponibilidad de este tipo de saldo, estando dichos saldos depositados en entidades financieras españolas de máxima solvencia.

PASIVO

Patrimonio Neto

Fondos Propios

A 30 de septiembre de 2014, los fondos propios del Grupo están compuestos por un Capital Social formado por 55.060.000 acciones de valor nominal 1 euro, una prima de emisión de 9 euros por acción, totalmente suscritas y desembolsadas, otras aportaciones de socios por 540 miles de euros, así como los resultados del ejercicio atribuidos a la sociedad dominante, lo que supone un total de 538.240 miles de euros

El Grupo ha registrado como menor Patrimonio Neto los costes incrementales directamente atribuibles a su Oferta Pública de Suscripción de Valores, de acuerdo con lo indicado en la NIC 32.

Con fecha 20 de junio de 2014 el Consejo de Ministros recibió un informe del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas sobre cuatro Anteproyectos de Ley destinados a reformar nuestro sistema tributario que incluyen, entre otras medidas, la modificación del tipo de gravamen general al 28% para el ejercicio 2015 y al 25% para el ejercicio 2016. A la fecha de este informe trimestral no se ha producido la aprobación definitiva de las correspondientes Leyes, por lo que Grupo está en proceso de evaluación de los impactos que podrían derivarse de la mencionada reforma.

Intereses minoritarios

Con fecha 8 de julio de 2014 Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. tomó el 90% del capital de Oncisa, S.L. a través de la suscripción de una ampliación de capital efectuada por dicha sociedad. Como consecuencia de la toma de control de Oncisa S.L., dicha sociedad se ha consolidado por el método de integración global, dando lugar a unos intereses minoritarios correspondientes a las empresas del Grupo Once.

Pasivo no corriente

Provisiones a largo plazo

El saldo de esta partida se corresponde con una provisión dotada por Oncisa, S.L para hacer frente a distintos litigios técnicos laborales y legales. El grupo considera que la provisión actual cubre perfectamente los costes que pudieran derivarse de dichos litigios.

Deudas a largo plazo con entidades de crédito

Deudas con vencimiento superior a un año de los préstamos del grupo cuyo importe asciende a 45.124 miles de euros. Estos préstamos han sido aportados en su mayoría por la sociedad Oncisa, S.L. Dichas deudas vencen en su mayoría en 2024, se encuentran garantizadas con hipotecas sobre varios de los edificios de esta sociedad y su tipo de interés está referenciado al Euribor.



Otros pasivos financieros a largo plazo

Esta rubrica incluye una deuda de Oncisa, S.L., contraída con la Corporación Empresarial Once, por importe de 10.000 miles de euros, a tipo fijo y con vencimiento tipo “bullet” en 2024.

Asimismo, se incluyen en este apartado el reconocimiento del pasivo derivado de las fianzas y depósitos adicionales entregados por los arrendatarios como garantía del cumplimiento de sus contratos.

Adicionalmente, se registra en este epígrafe el pasivo diferido surgido de la asignación de la diferencia de consolidación surgida de la integración en el perímetro de la sociedad Oncisa, S.L. El importe de este pasivo por impuestos diferido asciende a 4.364 miles de euros.

Pasivo Corriente

Deudas a corto plazo con entidades de crédito

Deudas con vencimiento inferior a un año de los préstamos del grupo cuyo importe asciende a 2.023 miles de euros. Estos préstamos han sido aportados en su mayoría por la sociedad Oncisa, S.L. Dichas deudas vencen en su mayoría en 2024, se encuentran garantizadas con hipotecas sobre varios de los edificios de esta sociedad y su tipo de interés está referenciado al Euribor.

Adicionalmente, se incluyen los intereses devengados y no vencidos de los préstamos mencionados, que a la fecha ascienden a 248 miles de euros

Otros Pasivos Financieros

Importe de las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios cuyo plazo de devolución se estima se producirá en el corto plazo y cuyo importe asciende a 629 miles de euros.

Periodificación de los tributos y tasas autonómicas y locales relacionadas con los inmuebles en arrendamiento del grupo.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

El saldo de esta partida refleja principalmente los importes pendientes de pago a terceros ajenos al grupo derivados de los servicios facilitados la grupo para el desarrollo de su actividad ordinaria, así como para las operaciones corporativas, como ha sido la toma de control de la sociedad Oncisa, S.L.



IV. Anexos

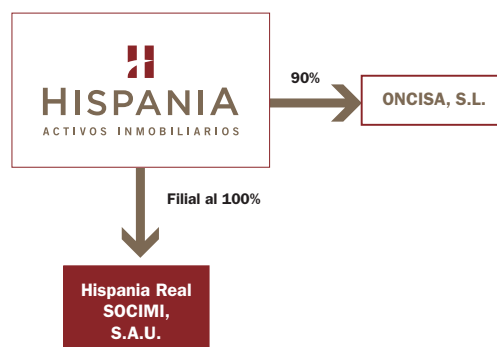
IV. Anexos

a) Estructura Societaria

El 1 de abril de 2014 Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. constituyó mediante escritura pública la filial -100% propiedad de la anterior- Hispania Real SOCIMI, S.A.U., que se ha acogido al régimen fiscal especial previsto para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs), lo que ha sido comunicado a las autoridades fiscales a los efectos oportunos.

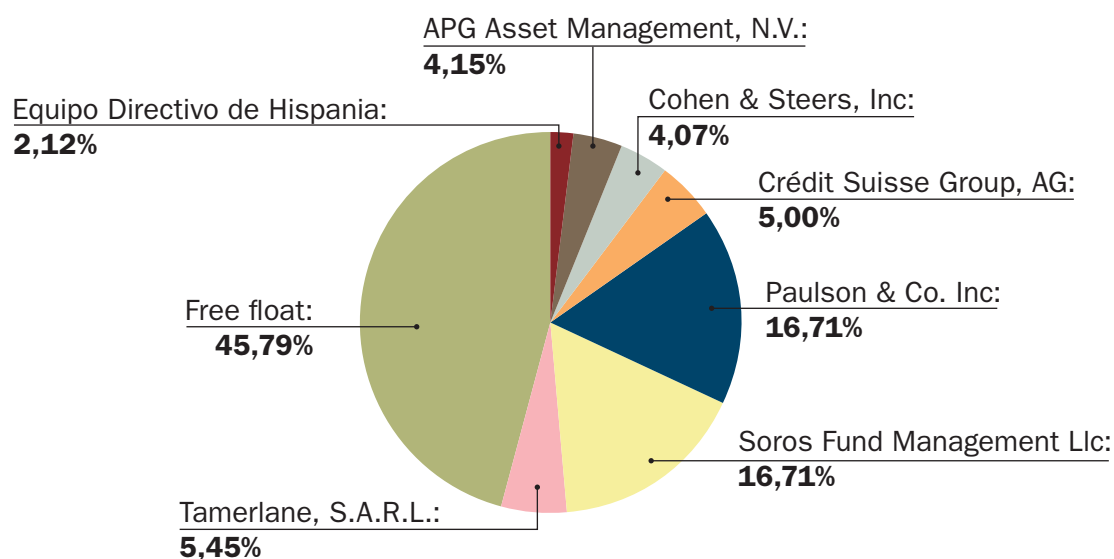
De esta forma, Hispania Real SOCIMI, S.A.U., hace las veces de la Socimi Filial a que se refería el folleto informativo elaborado por Hispania con motivo de la admisión a negociación de sus acciones en Bolsa.

La estructura societaria tras la creación de la Socimi Filial y la adquisición de Oncisa, S.L. es la siguiente:



b) Estructura Accionarial

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



Accionariado de Hispania a 30 de septiembre de 2014



c) Composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones dependientes

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

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

D. Rafael Miranda Robredo	Presidente
D. Luis Alberto Mañas Antón	Vocal
D. Joaquín Ayuso García	Vocal
D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Vocal
Dña. Concha Osácar Garaicoechea	Vocal
D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño	Vocal

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

COMISIÓN EJECUTIVA:

D. Rafael Miranda Robredo	Presidente
D. Joaquín Ayuso García	Vocal
D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño	Vocal

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Presidente
D. Rafael Miranda Robredo	Vocal
Dña. Concha Osácar Garaicoechea	Vocal

COMISIÓN DE AUDITORÍA:

D. Luis Alberto Mañas Antón	Presidente
D. Joaquín Ayuso García	Vocal
D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Vocal

