







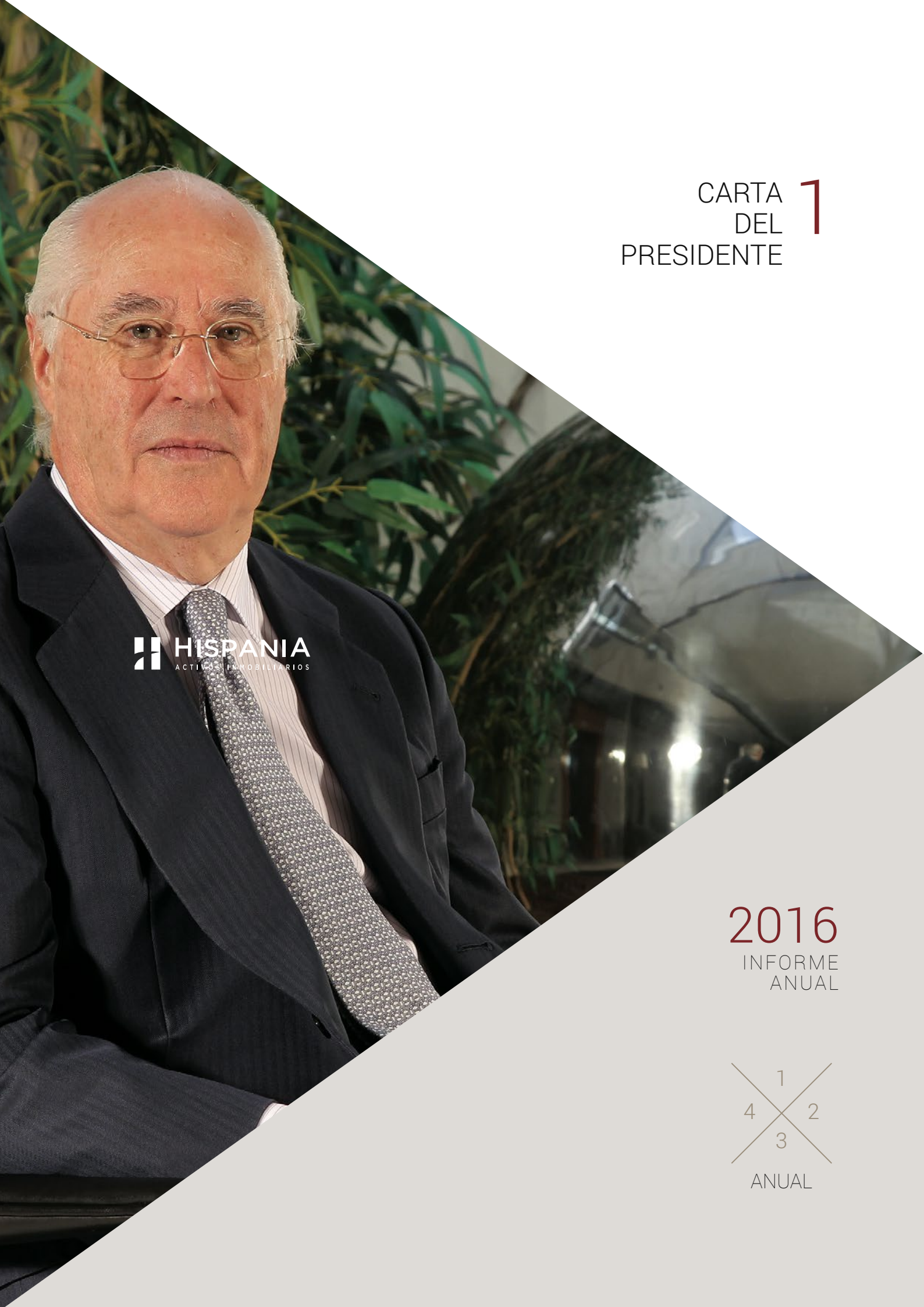


2016

INFORME
ANUAL



1	CARTA DEL PRESIDENTE		P3
2	HISPANIA DE UN VISTAZO		P8
3	MODELO OPERATIVO		P15
4	GOBIERNO CORPORATIVO		P22
5	ESTADOS FINANCIEROS ANUALES DE 2016		P31
	A Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada		P32
	B Balance de Situación Consolidado		P37
	C Situación de Estado de Flujos de Efectivo		P42
	D Operaciones Corporativas		P44
	E Operaciones Posteriores al Cierre del Periodo		P47
6	INFORMACIÓN EPRA		P48
7	ACTIVIDAD DEL PERIODO		P54
	H Hoteles		P55
	O Oficinas		P66
	R Residencial		P71
8	ANEXOS		P74
	A Resumen de la cartera de Hoteles		P75
	B Resumen de la cartera de Oficinas		P80
	C Resumen de la cartera Residencial		P85
	D Medidas alternativas de rendimiento y conciliación con NIIF		P89
	E Glosario		P94



CARTA DEL PRESIDENTE 1

 **HISPANIA**
ACTIVOS INMOBILIARIOS

2016
INFORME ANUAL


ANUAL

Queridos accionistas,

Hispania ha completado el ejercicio 2016 con unos resultados que han excedido las previsiones que inicialmente teníamos. Las tres líneas de negocio – hoteles, oficinas y residencial - han mostrado unos resultados excepcionales, generando unos ingresos por rentas de 143 millones de euros en 2016, lo cual más que triplica los ingresos del ejercicio 2015. Durante el ejercicio hemos seguido además con un importante ritmo inversor, comprometiendo fondos por valor de aproximadamente 360 millones de euros en activos hoteleros, entre los que destacan el portfolio de Dunas o el portfolio de San Miguel, en la compra de un solar en el que construiremos dos edificios con certificación LEED Platino y en un edificio de viviendas residenciales en Madrid.

A mediados del ejercicio se completó con éxito una ampliación de capital con derechos de suscripción por un total de 231 millones de euros, la cual nos permitirá seguir ejecutando la importante cartera de oportunidades hoteleras que tenemos.

El EBITDA recurrente de la Compañía ha sido de 93 millones de euros y el beneficio de 3,17€/acción, que es 4,6 veces más alto que el registrado a cierre del 2015. Los activos de la compañía se han revalorizado un 29% frente a la inversión total, superando los 2.000 millones de euros. Todo ello resulta en un valor neto de los activos (EPRA NAV) de 13,72€/acción lo que supone un 25% frente al cierre ajustado del 2015.

Tanto la importante revalorización como el incremento en los resultados operativos se han logrado gracias a la firme y clara estrategia que ha guiado nuestra actuación desde el primer momento basada en la búsqueda de adquisiciones atractivas, una ejecución impecable de su reposicionamiento y una gestión excelente en cuanto a costes, ocupación y rentas.

Otro hito importante durante el ejercicio ha sido la fusión entre Hispania Activos Inmobiliarios y su filial participada al 100% Hispania Real, convirtiendo así la sociedad

dominante al régimen SOCIMI y manteniendo la antigüedad de los edificios previamente adquiridos por Hispania Real. Adicionalmente en 2016 Hispania pagó por primera vez dividendos a sus accionistas, habiendo desembolsado ya un total de 27 millones de euros, y quedando pendiente un pago de dividendos sobre los resultados del ejercicio, que será desembolsado tras celebrarse la junta general de accionistas del ejercicio, y supondrá un pago de 17 millones de euros, alcanzando un total de casi 45 millones de euros desembolsados, lo que supone 0,4€/acción.

Finalmente quiero destacar que en 2016 hemos realizado nuestro primer informe de sostenibilidad y eficiencia energética, en el que se demuestra nuestro compromiso con el deber de protección al medio ambiente y el desarrollo sostenible. Nuestro objetivo en los próximos años es seguir avanzando en el campo de la responsabilidad social corporativa hasta alcanzar la excelencia en la gestión de los residuos, la eficiencia energética y reducción de emisiones, el consumo responsable de agua y la reducción de consumos de materiales en todos nuestros activos

Liderazgo en inversión hotelera vacacional

Hispania se ha convertido en el primer propietario no operador de hoteles en España, con un portfolio de 36 hoteles que acumulan más de 10,500 habitaciones y que a cierre del ejercicio estaban valorados en 1.257 millones de euros, representando un 63% del portfolio total de la compañía. Adicionalmente, en febrero de 2017 Hispania añadió a dicho portfolio el hotel NH Málaga, que incluyendo su capacidad existente y la ampliación que se acometerá, añade un total de 245 habitaciones al portfolio total, superando así las 10.750 habitaciones.

España ha registrado un incremento de más del 10% en el número de turistas extranjeros que visitaron nuestro país durante el 2016, superando la histórica cifra de 75 millones de turistas. Junto con este crecimiento de turistas se han registrado importantes crecimientos en la rentabilidad de los hoteles medida por el crecimiento de los ingresos medios

El objetivo de Hispania es crear un portfolio vacacional único, en las mejores zonas turísticas y vacacionales de España

por habitación disponible (RevPar) que ha superado el 12% de media para el país y alcanzando el 14% en las Islas Canarias, principal mercado de Hispania.

La rentabilidad anualizada de la cartera hotelera sobre el coste de inversión de Hispania se situó en 2016 en un 10,3%, lo cual la convierte en la clase de activo más rentable para la Sociedad, así como uno de los activos más rentables del mercado inmobiliario. La rentabilidad obtenida en los activos estabilizados ha sido de 11,1%, lo cual demuestra el potencial que aún tenemos en la cartera. Hispania tiene en su portfolio importantes proyectos de reposicionamiento transformacionales, como San Miguel y Holiday Inn, que seguirán aumentando la calidad y rentabilidad total de nuestra cartera de hoteles.

Hispania ha seguido demostrando su capacidad de crear alto valor añadido a través de adquisiciones muy atractivas y de ejecuciones complejas. Un claro ejemplo es la conclusión de la adquisición del portfolio de Dunas, que de haber registrado rentas para la totalidad del ejercicio 2016 hubiese generado una rentabilidad del 14% sobre la inversión realizada. El objetivo de Hispania es dedicar la

capacidad de inversión actual de aproximadamente 230 millones de euros en seguir creciendo en el segmento hotelero.

Además, este importante portfolio no solo nos convierte en el inversor de referencia del mercado español, sino que abre las puertas para generar sinergias en los costes de los hoteles a través de la creación de una plataforma de compras conjunta, así como en sus ingresos al tener más poder de negociación frente a turoperadores y agencias online entre otros.

Aún después de haber visto 4 años consecutivos de record de turistas, las perspectivas del sector hotelero vacacional español se presentan prometedoras y se confirman en la buena marcha de los activos ya en cartera, como por ejemplo, los del portfolio gestionado por Grupo Barceló, que ya encaraba los primeros meses de 2017 con un aumento del 13% en los ingresos por reservas de febrero, marzo y abril frente al ejercicio anterior, y han cerrado el mes de enero un con un incremento en el GOP de los hoteles del 30% frente a enero de 2016.

El objetivo de Hispania es crear un portfolio vacacional único, en las mejores zonas turísticas y vacacionales españolas, de alta rentabilidad superior a la media y resistente a los ciclos del sector.

Sólido portafolio de oficinas

A cierre del ejercicio 2016 Hispania contaba con un portfolio de 27 edificios de oficinas en Madrid y Barcelona con casi 187.000m².

Hispania ha seguido reposicionando sus activos bajo los mayores estándares de calidad, habiendo completado la reforma de muchos de sus edificios, entre los que cabe destacar la culminación de la obra de Torre M30, la reforma de mayor envergadura del portfolio de oficinas.

Por otro lado la Sociedad ha continuado activamente gestionando la ocupación del portfolio, alcanzando una ocupación

Hispania cuenta ya con más de 2.000 millones de euros de activos inmobiliarios en España, habiendo generado un 27% de rentabilidad para sus accionistas

a cierre del ejercicio del 82%, 5,8 puntos porcentuales más que a cierre del 2015. En cuanto a la activa gestión de los alquileres cabe mencionar el alquiler del 100% del edificio renombrado como Aurelio Menéndez a la firma de abogados Uría & Menéndez por un periodo de 8 años con dos posibles renovaciones de 5 años cada una y con una renta muy superior a la renta existente previa la reforma.

Parte fundamental de dicha gestión de la ocupación del portfolio son las rentas asociadas a los contratos existentes, fuente de crecimiento para Hispania, habiendo registrado un crecimiento de 7% de la renta media del portfolio frente a la renta a cierre del ejercicio 2015. La Sociedad ha alcanzado dicho crecimiento en rentas principalmente como consecuencia de los reposicionamientos realizados en los activos, a través de los que se ha conseguido aumentar la calidad y eficiencia de los mismos.

Durante el ejercicio Hispania adquirió un solar en la zona del campo de las naciones donde construirá dos edificios que sumaran un total de más de 33.000m² bajo las más altas calidades posibles y con la certificación de LEED platinum. La gestión activa y excelentes capacidades de negociación

del equipo gestor se han visto reconocidas con la revalorización registrada sobre el solar que ha supuesto un incremento del 46% desde su adquisición en octubre de 2016.

Exposición única al mercado residencial en alquiler

En cuanto al segmento residencial, Hispania ha continuado con la renovación de sus activos habiendo completado la mayoría de las reformas de las zonas comunes y continuando con la reforma de las viviendas según el plan establecido. Las reformas están repercutiendo positivamente en las rentas de las viviendas que han registrado un 71% de incremento en Isla del cielo y un 29% en Sanchinarro frente al cierre del 2015. Adicionalmente el reposicionamiento y la buena gestión de los activos se han reflejado en la revalorización de los mismos que han registrado un incremento en valor de 28% frente a la inversión total realizada.

Durante el año 2016 Hispania vendió el primer piso en Isla del Cielo comprobando el interés inversor en el activo y alcanzando un precio de venta que un 69% superior a la inversión de dicha vivienda. La Compañía continuará con la renovación de los pisos en todos sus activos e iniciará la venta paulatina de los mismos en el mercado minorista para cristalizar la importante rentabilidad obtenida.

El mercado de la vivienda ha continuado con su senda alcista comenzada durante el 2015, habiendo registrado un incremento del 14% en las transacciones de viviendas en 2016 frente al año anterior y un 27% frente al 2012, y presentando unas perspectivas para el 2017 y en adelante muy positivas.

2017, nuevo año de rentabilidad sostenida y sostenible para Hispania

Hispania comienza el ejercicio 2017 con más de 2.000 millones de euros en activos inmobiliarios en España, habiendo generado una rentabilidad de 27% para nuestros accionistas en términos de creación de valor de activos y dividendos distribuidos. Estos resultados tan importantes

y satisfactorios no hubieran sido posibles sin la eficaz labor realizada por nuestra gestora Azora, por la dedicación, la calidad y la excelencia de sus ejecutivos, a los que es de justicia agradecer su esfuerzo y los resultados alcanzados.

Quiero dar las gracias también, a nuestros inversores en el nombre de todos los miembros del Consejo de Administración y en el mío propio, por haber seguido confiando en Hispania y habernos apoyado en la última ampliación de capital, la cual nos va a permitir seguir avanzando en nuestra estrategia hotelera y seguir generando una alta rentabilidad para ellos.

En el ejercicio 2017 se alcanza el ecuador del proyecto inicialmente planteado en la salida a bolsa para Hispania, en el que Azora, la gestora de Hispania, se comprometió a realizar una revisión estratégica, en la que definir la mejor alternativa para poner en valor la cartera de Hispania. Bajo esta premisa, la gestora confirma su intención de proceder con el plan inicialmente previsto en el contrato de gestión de venta de todos los activos de la Sociedad, la distribución de todos los fondos provenientes de tales ventas según se vayan ejecutando así como la devolución de todos los fondos propios remanentes en la Sociedad, antes de marzo del 2020, fecha en la que finaliza el contrato de gestión con Azora.

En el contexto de la revisión estratégica, dado que la Sociedad tiene aún capacidad de inversión y la gestora tiene una gran cartera de oportunidades hoteleras que siguen en línea con la estrategia de la Sociedad y que contribuirán positivamente a aumentar la generación de valor y rentabilidad para los accionistas, la Gestora ha propuesto poder seguir invirtiendo hasta el 31 de diciembre de 2017. Dicha extensión del periodo de inversión, que según el contrato de gestión termina el 14 de marzo de 2017, será sometida a consideración de los accionistas en la próxima junta general.

Salvo dicha extensión del periodo de inversión no se contempla ninguna modificación adicional al contrato de gestión.

Por último, me gustaría transmitir a los accionistas nuestra convicción de que Hispania tiene una oportunidad única de generar una alta rentabilidad, completando su estrategia hotelera a través de la ejecución de las oportunidades de inversión que se materialicen durante el año 2017, culminando los planes de reposicionamiento tanto en hoteles como en el resto de los activos, y gestionando activamente todo el patrimonio de la Sociedad. La propuesta de puesta en valor aquí descrita junto con la extensión del periodo de inversión, permitirán a la Gestora continuar generando valor en la Sociedad y cristalizarlo para sus accionistas, con un perfecto alineamiento de intereses entre ambos.

El ejercicio de 2017 se presenta con magníficas perspectivas en los tres sectores en los que opera Hispania. Nuestros principales objetivos serán la maximización del valor de los hoteles y oficinas bajo reposicionamiento, la generación de sinergias y mejoras de gestión en los hoteles ya estabilizados, el comienzo de nuestro programa de venta minorista en residencial y el uso de nuestra capacidad remanente de inversión.

Rafael Miranda

Presidente De Hispania Activos Inmobiliarios

HISPANIA
DE UN
VISTAZO **2**

 **HISPANIA**
ACTIVOS INMOBILIARIOS

2016
INFORME
ANUAL


ANUAL

Hotel Barceló Castillo Beach Resort

HISPANIA EN CIFRAS

MILLONES DE EUROS

CIFRA NETA
DE NEGOCIO

142,9

NOI

111,5

EBITDA

90,7

REVALORIZACIÓN
DE ACTIVOS

298,5

BENEFICIO NETO
ATRIBUIBLE

308,6

DEUDA
FINANCIERA

634,4

GAV

2.008,0

EPRA NAV

1.495,2

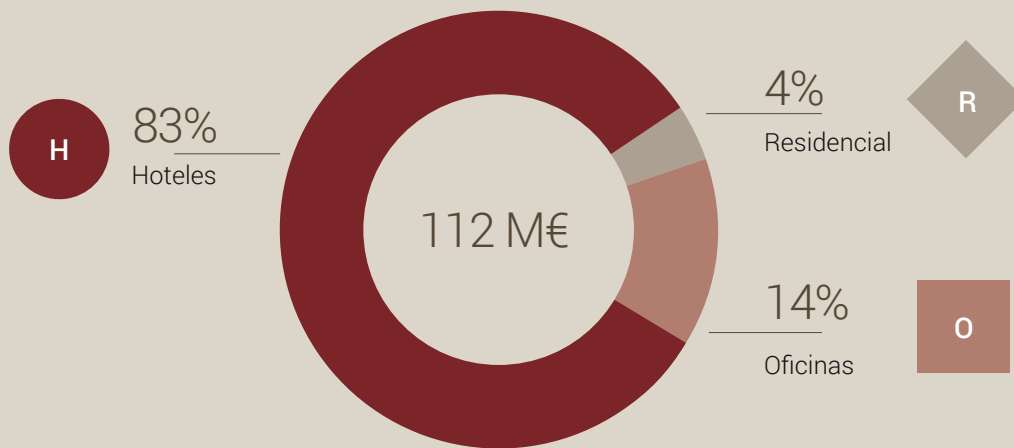
EPRA NAV/ACCIÓN

13,72

| HISPANIA EN CIFRAS

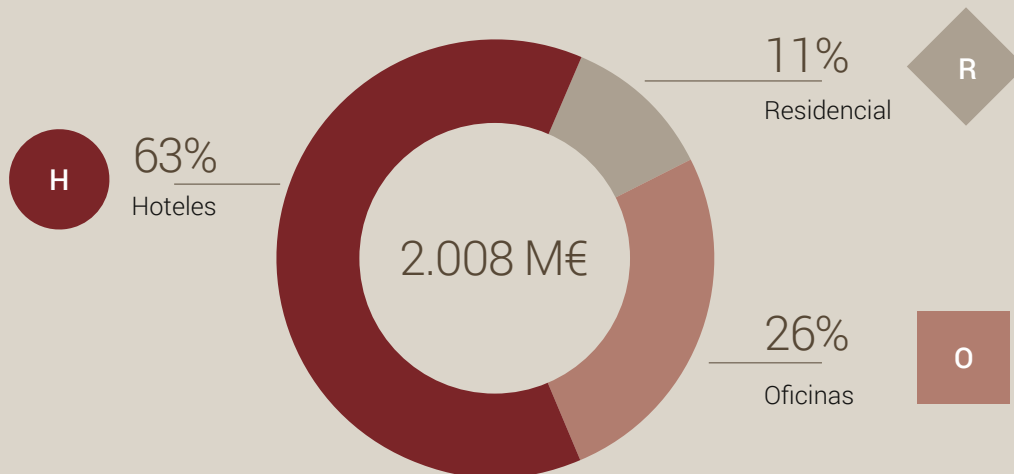
NOI por clase de activo

(Porcentaje)

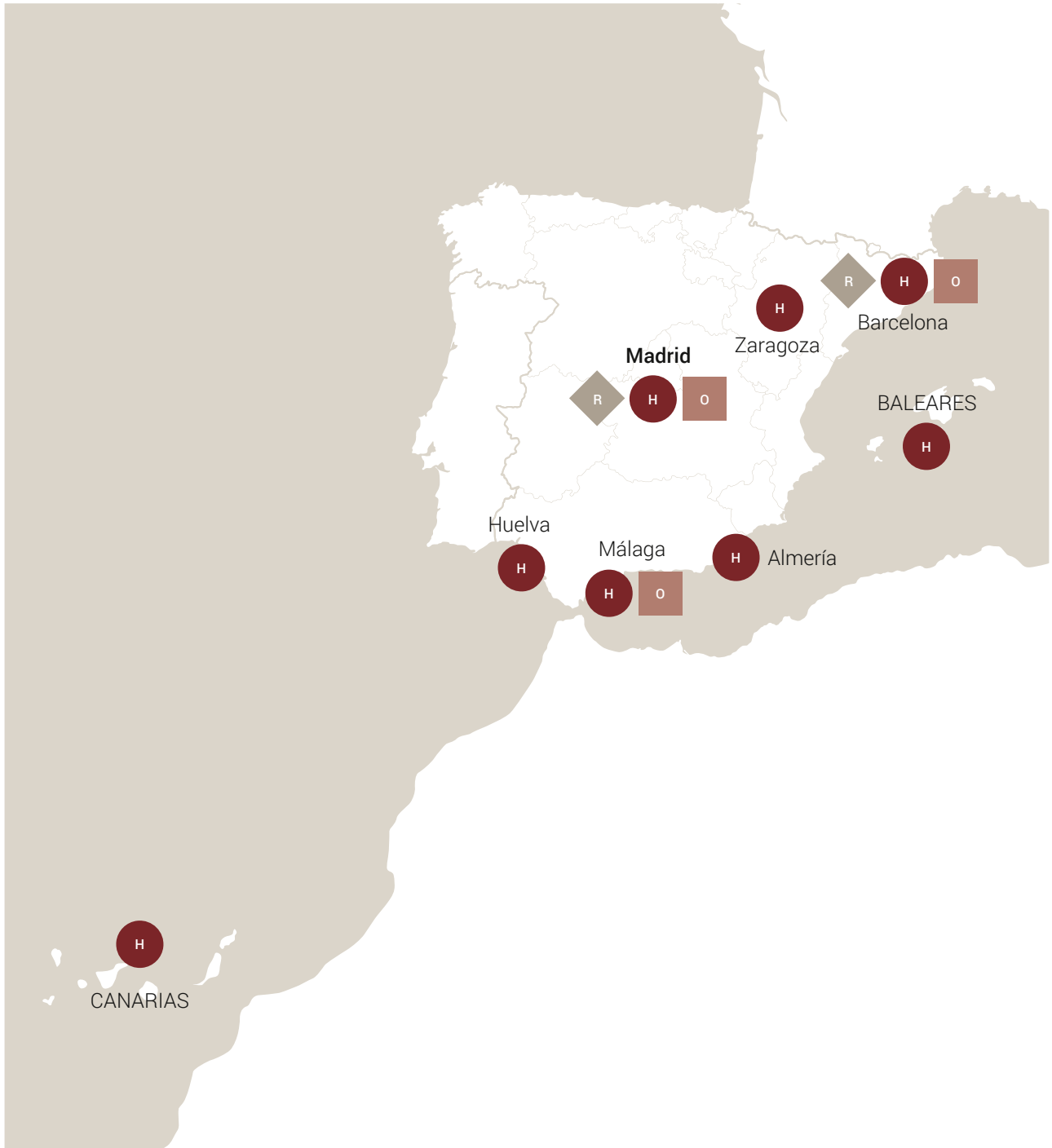


GAV por clase de activo

(Porcentaje)

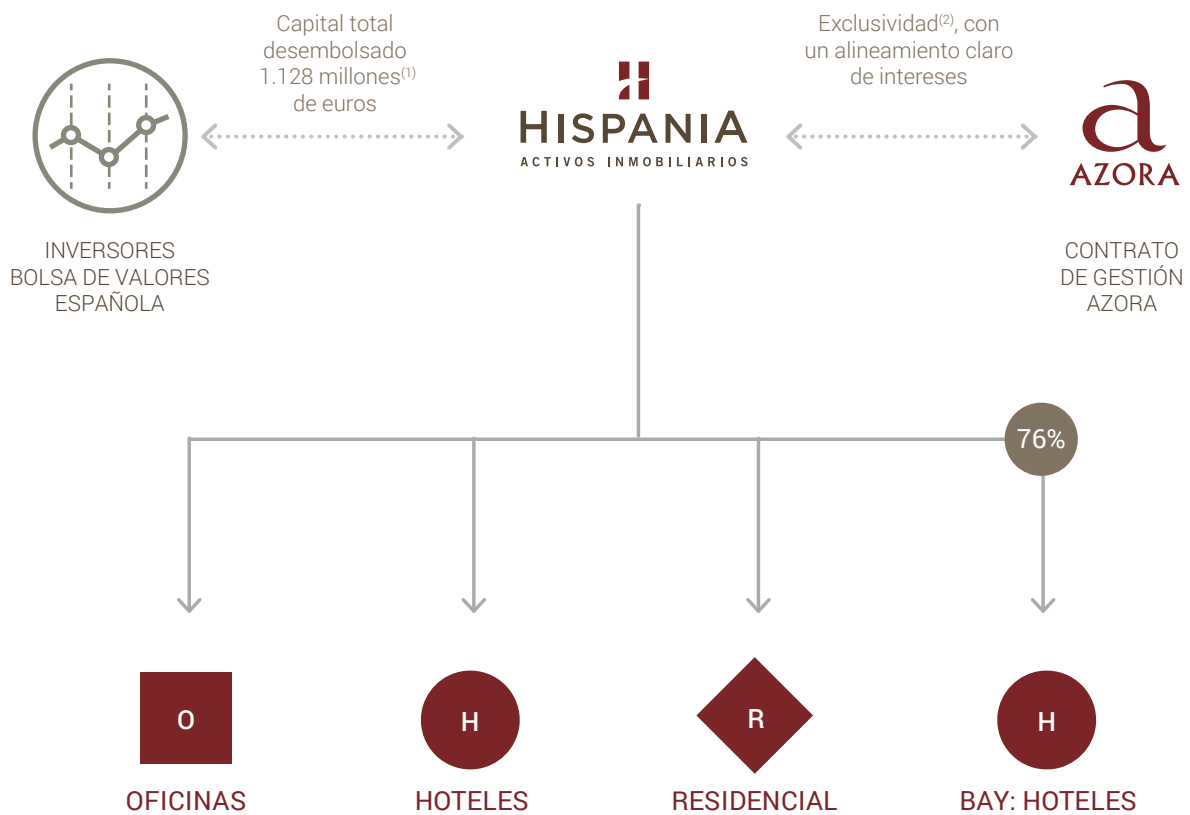


PRESENCIA
EN ESPAÑA



ESTRUCTURA SOCIETARIA

Estructura societaria



1. Capital desembolsado a 31-12-2016.

2. Excluyendo las inversiones en materia de residencias de estudiantes, así como otros mandatos anteriores.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN DE HISPANIA

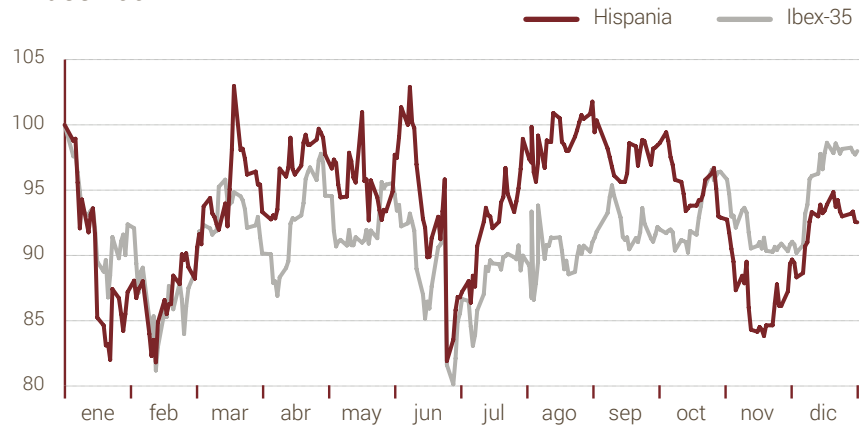
Datos de la acción

(€) **30-DIC-16**

Precio inicio del Periodo	12,10
Precio final del Periodo	11,20
Máximo del Periodo	12,46
Mínimo del Periodo	9,90
Promedio del Periodo	11,31

Cotización del periodo

Base 100



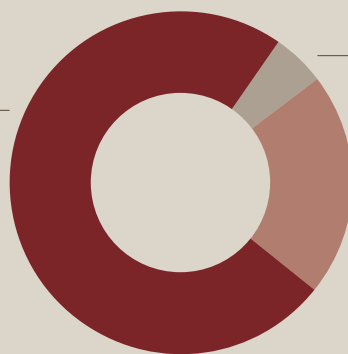
RECOMENDACIONES DE ANALISTAS FINANCIEROS

Recomendaciones de analistas financieros

(Porcentaje)

74%
COMPRAR

19 analistas tenían cobertura en Hispania en diciembre de 2016



5%
VENDER

21%
MANTENER

Precio objetivo de consenso

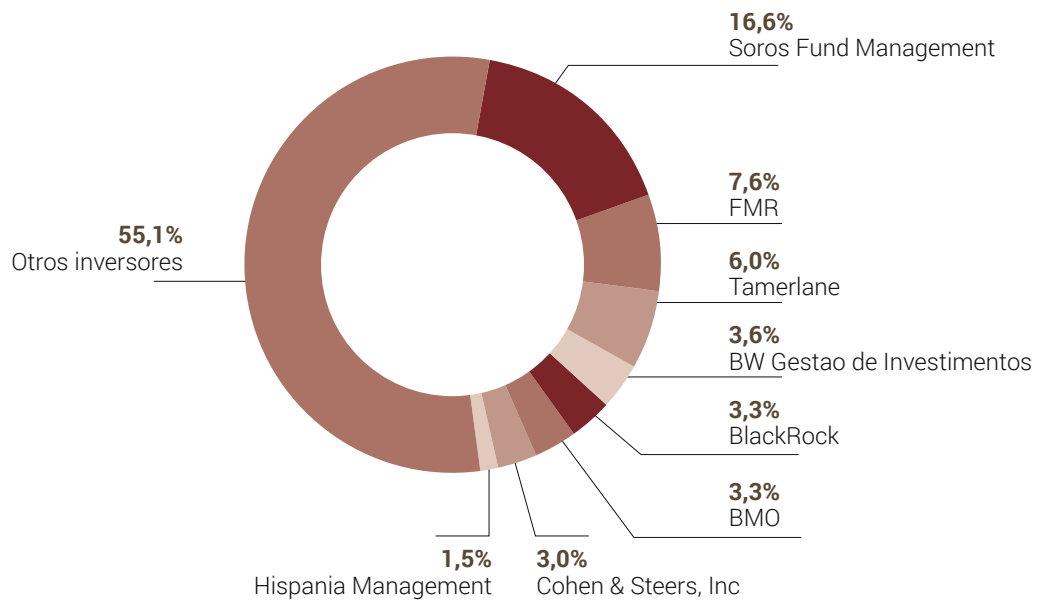
13,33€

A 31/12/2016

ESTRUCTURA ACCIONARIAL

Base Accionarial de Hispania a 31/12/16

(Porcentaje)



MODELO OPERATIVO 3



HISPANIA
AGENCIJA INMOBILIARNA

2016
INFORME
ANUAL



ANUAL

VISIÓN Y VALORES

Hispania pretende crear, a través de sus inversiones y de la gestión activa de Azora, una cartera de activos inmobiliarios de alta calidad y alta generación de rentas y revalorización invirtiendo principalmente en hoteles. Adicionalmente a dichos activos hoteleros, Hispania posee una cartera de activos de oficinas y viviendas residenciales bajo alquiler,

sobre los que existen planes de reposicionamiento y alquiler para maximizar sus ingresos y revalorización.

Hispania aspira a generar retornos superiores a los del mercado a través de adquisiciones atractivas en términos de riesgo-retorno y de una gestión activa del patrimonio.

Valores corporativos

Estricto Gobierno Corporativo

Gestión externa de Azora supervisada por un Consejo de Administración con mayoría independiente.

Rigor en la Inversión

Rigurosos criterios de inversión, análisis y gestión de riesgos que aseguran la creación de un portfolio de calidad que genere rentabilidades atractivas y sostenibles a largo plazo.



Alineación con inversores

Equipo gestor firmemente alineado con los accionistas a través de su inversión en Hispania, sus compromisos de exclusividad y su esquema de remuneración.

Transparencia

Hispania forma parte del principal índice de referencia del sector inmobiliario europeo, FTSE EPRA/Nareit Global Real State y es miembro de la European Public Real State Association (EPRA), ofreciendo transparencia y homogeneización de la información.

Experiencia y Excelencia

Experiencia en inversión, promoción y gestión inmobiliaria, así como en mercado de capitales, financiación y, fusiones y adquisiciones que permiten la creación de valor añadido.

ESTRATEGIA

Hispania focaliza principalmente su inversión en activos hoteleros con un claro enfoque turístico, en cuanto a su localización y potencial reposicionamiento

El objetivo de Hispania es generar rentabilidad mediante el aprovechamiento de las oportunidades de inversión que surgen en el mercado inmobiliario español. De este modo, fiel a sus criterios de actuación, Hispania continua acumulando una cartera de activos inmobiliarios, principalmente hoteleros, de alta calidad cuyo reposicionamiento estratégico contribuye a alcanzar sus objetivos de generación de flujos de caja estables a largo plazo y de valor para el accionista.

Hispania invierte fundamentalmente en activos de hoteles terminados con un claro enfoque turístico en cuanto a su localización y con potencial de reforma y/o reposicionamiento que permite crear valor adicional sobre la inversión inicial. Hispania focaliza su inversión en destinos turísticos consolidados y con alto componente de cliente internacional, como las islas Canarias o Baleares, y selectivamente en zonas urbanas de primer nivel. Existe un límite de inversión por activo de 100 millones de euros de fondos propios y un objetivo de mantener una estructura conservadora de financiación con un LTV del 40%.

El objetivo es lograr una rentabilidad del 15% en de las inversiones acometidas a través de la gestión activa que concluya en una generación de caja estable y sostenible así como un potencial de revalorización de los activos en el tiempo.

Hispania gestiona un portfolio que incluye 36 hoteles con un total de 10.406 habitaciones y un solar donde se construirán 125 habitaciones adicionales, 25 edificios de oficinas con 153.621m² y un solar donde se construirán más de 33.000m² adicionales y un portfolio residencial que incluye 5 edificios con un total de 754 viviendas.

| ESTRATEGIA



**LA ESTRATEGIA EN LA GESTIÓN DE HOTELES
INCLUYE ENTRE OTRAS, INICIATIVAS DIRIGIDAS A:**

- Optimizar la calidad de los activos
- Reposicionar los activos
- Seleccionar el operador mas adecuado
- Mejorar los modelos operativos implementando procedimientos de buenas prácticas en la gestión de activos hoteleros
- Ofrecer el mejor producto al mejor precio



**LA ESTRATEGIA EN LA GESTIÓN DE OFICINAS
INCLUYE INICIATIVAS DIRIGIDAS A:**

- Conseguir la sostenibilidad de sus edificios a largo plazo
- Gestionar activamente a los inquilinos
- Reposicionar y mejorar la funcionalidad de los edificios
- Optimizar los niveles de ocupación



**LA ESTRATEGIA EN LA GESTIÓN DE RESIDENCIAL
INCLUYE ENTRE OTRAS, INICIATIVAS DIRIGIDAS A:**

- Mejorar los edificios hasta los máximos estándares de calidad
- Optimizar los niveles de ocupación
- Mantener proactivamente los edificios
- Conseguir la excelencia en la atención a los inquilinos
- Obtener economías de escala en la gestión de los costes
- Ser eficientes en los procesos de back office (facturación, cobro, liquidación, etc)

MODELO DE GESTIÓN EXTERNA

La gestión de la estrategia de inversión de activos de Hispania está en manos de Azora, que dispone de más de 400 profesionales y gestiona más de 4.000 millones de euros de activos inmobiliarios

La gestión de la estrategia de inversión y generación de beneficios de la cartera de activos de Hispania está en manos de Azora Gestión S.G.IIC, S.A, entidad regulada por la CNMV y perteneciente al Grupo Azora, con la que firmó un acuerdo marco por el que la gestora otorga exclusividad a Hispania para inversiones en España, excepto residencias de estudiantes durante el periodo de inversión.

El Grupo Azora, fundado en 2003, se ha desarrollado como una plataforma multidisciplinar de inversión y gestión formada por más de 400 profesionales y más de 4.000 millones de euros de activos inmobiliarios que gestiona en España, Europa y Estados Unidos. Es una de las más importantes en España, lo que le permite actuar en toda la cadena de creación de valor desde la planificación, estructuración y ejecución de inversiones, hasta el reposicionamiento de activos, nuevos desarrollos y la gestión y el asset management integral.

Azora aporta un equipo gestor formado por ejecutivos con una amplia experiencia en gestión y promoción inmobiliarias, inversiones, reestructuraciones, fusiones y adquisiciones y mercado de capitales, tanto en España como en los mercados europeos y americanos.

| **MODELO DE GESTIÓN EXTERNA**

CONTRATO DE GESTIÓN (IMA)

Hispania y Azora firmaron el 21 de febrero de 2014 el Contrato de Gestión (o Investment Manager Agreement, en adelante IMA) que regula y marca las principales líneas estratégicas del plan de inversión del grupo.

En el IMA vienen recogidas las materias reservadas al Consejo y a la Comisión Ejecutiva, las líneas generales de algunas políticas tales como la de endeudamiento y gestión de la liquidez, y los pilares del Gobierno Corporativo de Hispania, incluyendo la composición del Consejo de Administración (cuya mayoría de miembros debe ser independiente, incluido su Presidente) y la manera en la que se tratan los posibles conflictos de interés.

También establece el esquema de remuneración para Azora, con un parte fija y otra variable, por su labor de gestión:

- Honorarios base (parte fija): 1,25% anual calculado sobre el EPRA NAV hasta un EPRA NAV de 1.200 millones de euros, y 1% sobre el exceso.
- Los honorarios variables ("Honorarios de Incentivo") que se pueden devengar a favor de la Gestora, dependen de los fondos efectivamente distribuidos a los accionistas 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) y se calculará como sigue:
 - Los Honorarios de Incentivo sólo se devengarán una vez los accionistas hayan obtenido una rentabilidad anual acumulada del 10% sobre los fondos brutos aportados a la Sociedad.
 - Una vez alcanzada esta rentabilidad, cualquier retorno adicional se devengará 50% para la gestora y 50% para los accionistas.
 - Cuando la Gestora haya recibido el equivalente a un 20% del retorno total, cualquier rentabilidad adicional se devengará un 80% para los accionistas y un 20% para la Gestora.

La duración del IMA es de seis años desde la salida a bolsa de Hispania, prorrogable de mutuo acuerdo en cualquier momento de dicho periodo, con la aprobación de los accionistas.

RESPONSABILIDAD CORPORATIVA Y SOSTENIBILIDAD EN HISPANIA

El cumplimiento de la normativa y las buenas prácticas en RSC es un aspecto clave de la gestión

Hispania observa y cumple con las mejores prácticas de Gobierno Corporativo con la intención de generar confianza y transparencia a los inversores nacionales y extranjeros así como para establecer una sólida relación con el resto de grupos de interés a través de una adecuada segregación de funciones, deberes y responsabilidades.

El cumplimiento de la normativa y las buenas prácticas en materia de Responsabilidad Corporativa y Sostenibilidad es un aspecto clave de la gestión y un factor esencial para la generación de valor y mejora de eficiencia económica.

Hispania publica su informe de responsabilidad social corporativa del ejercicio 2016 que está disponible para descargar en su página web www.hispania.es

GOBIERNO CORPORATIVO 4

 **HISPANIA**
ACTIVOS INMOBILIARIOS

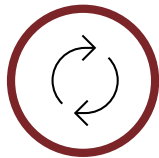
2016
INFORME ANUAL


ANUAL

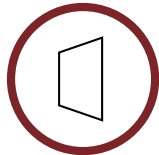
Hotel Barceló Castillo Beach Resort

MODELO DE GOBIERNO CORPORATIVO

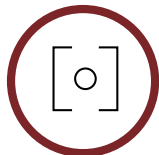
Con un riguroso cumplimiento de las normas además del desarrollo continuo de las mejores prácticas en materia de Gobierno Corporativo, Hispania mantiene una gestión transparente de cara a sus inversores y grupos de interés. Confianza, transparencia e independencia de los órganos de gobierno son los tres pilares del modelo de Gobierno Corporativo que aplica Hispania y que se traducen en una adecuada organización y distribución de las funciones, deberes y responsabilidades entre sus órganos de dirección y decisión.



Confianza



Transparencia



Independencia

MARCO ÉTICO

Hispania dispone de un Código de Conducta y un Reglamento interno de Conducta en el Mercado de Valores, que aplica rigurosamente y que garantizan que las actividades empresariales y profesionales del grupo se desarrollen en un estricto cumplimiento de la legalidad vigente y las mejores prácticas. A través de este código,

la compañía se compromete a preservar y manejar con confidencialidad la información que obtenga en el marco de sus relaciones con grupos de interés. Para ello Hispania se basa en unos principios de transparencia en la información y un canal de denuncias, perfectamente regulado y con un trato riguroso de la información.

GESTIÓN DEL RIESGO

Las políticas de gestión del riesgo dentro del sector en el que opera Hispania 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.

Los riesgos clave identificados por la compañía relativos a la consecución de los objetivos de negocio y atendiendo a sus categorías de riesgo son:



Riesgos estratégicos:

- Riesgo reputacional y de imagen corporativa.
- Pérdida de personal clave.
- Inadecuada planificación, aprobación y/o seguimiento de las inversiones / desinversiones.
- Evolución negativa del mercado inmobiliario.
- Inadecuada gestión de inversores y analistas.



Riesgos operativos:

- Incorrecta formalización de contratos / acuerdos de inversión, dependencia de terceros.
- Riesgo de no ejecución de operaciones atípicas
- Indisponibilidad de fondos para acometer inversiones.
- Inadecuada gestión de licencias y/o pólizas de seguros.



Riesgos de cumplimiento:

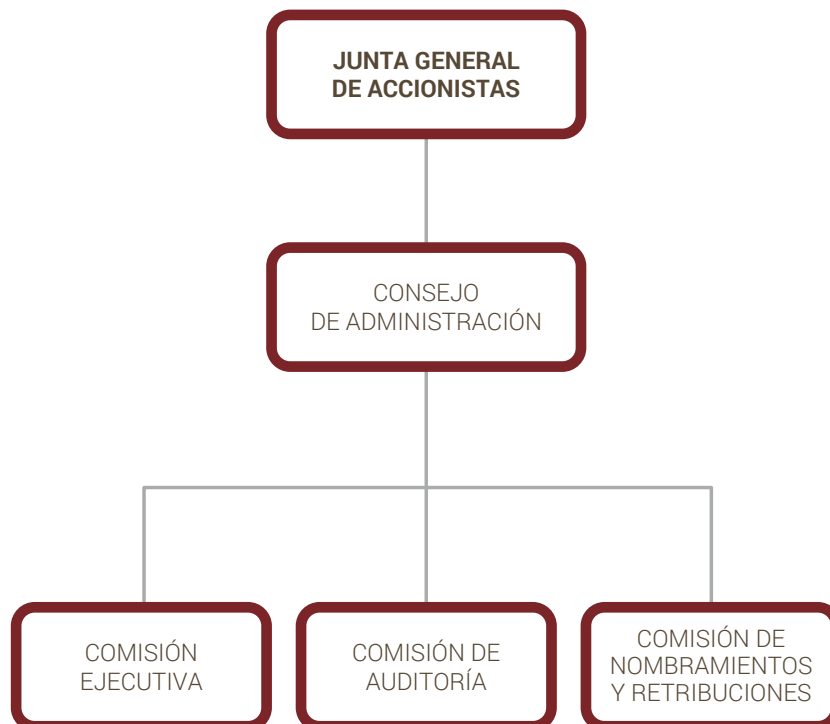
- Incumplimiento de contrato de gestión.
- Fuga de información clave.



Riesgos financieros:

- Riesgo de Crédito.
- Riesgo de Liquidez.
- Riesgo de Tipo de Interés.

ÓRGANOS DE GOBIERNO CORPORATIVO



JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

*La Junta General
de Accionistas es
el órgano máximo
de decisión*

La Junta General de Accionistas (JGA) es el órgano máximo de decisión y delega en el Consejo de Administración el gobierno, administración y gestión de Hispania con las facultades que, respectivamente, se les asignan tanto por la normativa vigente como en los Estatutos Sociales, así como en el reglamento de ambos órganos.

Las principales competencias que reúne este órgano de gobierno son las siguientes:

Principales Competencias JGA

- Nombrar y separar a los consejeros, así como ratificar o revocar los nombramientos provisionales de tales consejeros efectuados por el propio Consejo de Administración, y examinar y aprobar su gestión.
- Ejercer la acción de responsabilidad contra los consejeros, liquidadores y auditores de cuentas.
- Aprobar, en su caso, las cuentas anuales y resolver la aplicación del resultado, así como aprobar las cuentas anuales consolidadas.
- Acordar la emisión de obligaciones u otros títulos de renta fija, el aumento o reducción de capital, la transformación, fusión o escisión, la cesión global de activo y pasivo, el traslado de domicilio al extranjero y la disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los estatutos sociales.
- Autorizar al consejo de administración para aumentar el capital social, conforme a lo previsto en la normativa societaria de aplicación y en estos Estatutos.
- Autorizar la adquisición de acciones propias.
- Decidir acerca de la aplicación de sistemas de retribución consistentes en la entrega de acciones o de derechos sobre ellas, así como de cualquier otro sistema de retribución que esté referenciado al valor de las acciones.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración está compuesto por seis miembros con una mayoría independiente

El Consejo tiene delegadas las más amplias atribuciones para la administración de la Sociedad y, salvo en materias reservadas a la Junta General, es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, pudiendo hacer y llevar a cabo todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social.

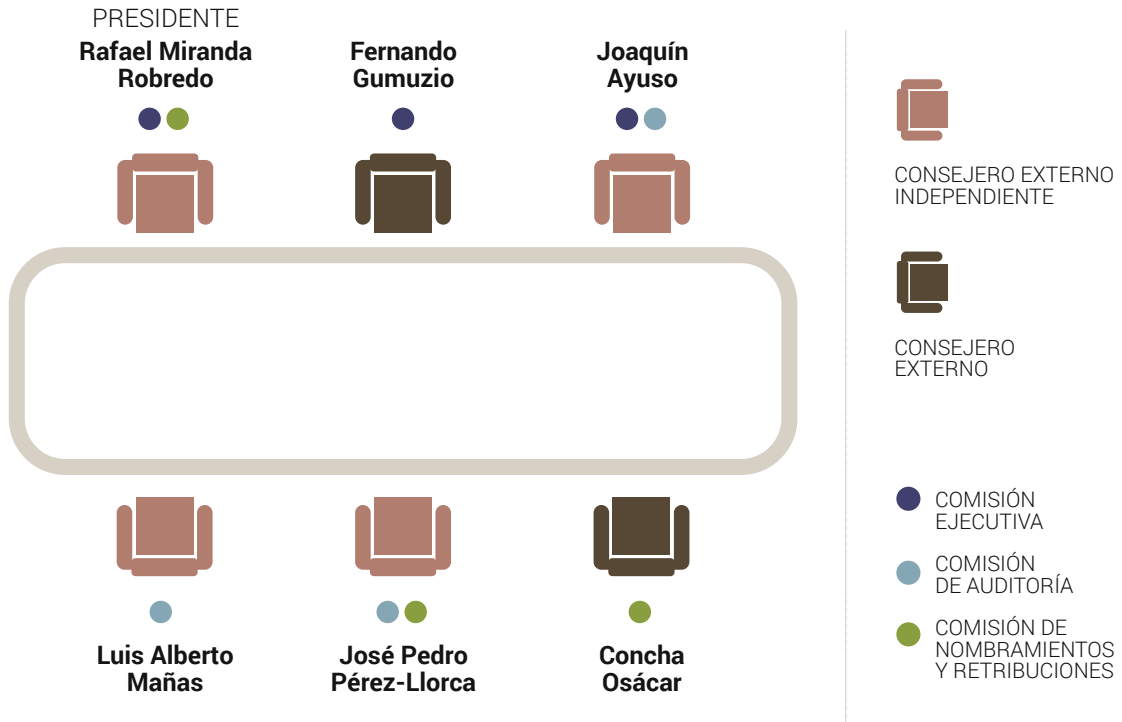
Las principales competencias del Consejo de Administración se resumen en los siguientes puntos:

Principales Competencias Consejo de Administración

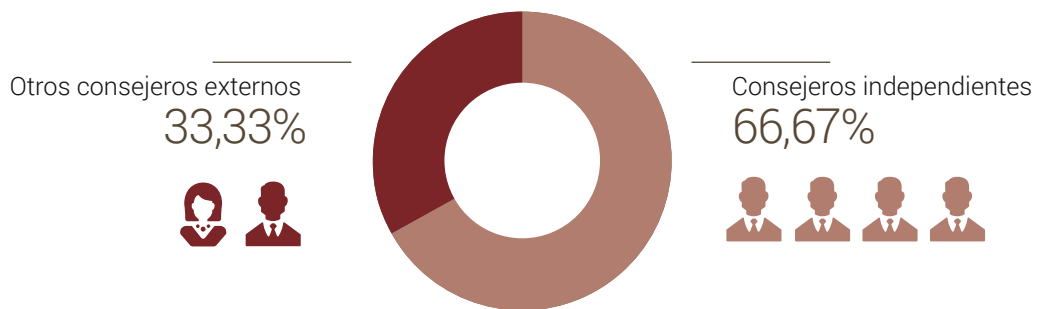
- Revisión, aprobación y toma de razón de las decisiones tomadas por las Comisiones Delegadas.
- Análisis y aprobación de las operaciones de inversión reservadas por sus características a la autorización del propio Consejo.
- Revisión del progreso en asuntos de Gobierno Corporativo: (i) aprobación de Políticas Corporativas y de Control Interno, (ii) seguimiento de los Sistemas de Control Interno y (iii) evaluación del cumplimiento del Contrato de gestión.
- Examen y aprobación de la información financiera trimestral y anual correspondiente, y de los informes a remitir a la CNMV.
- Revisión y aprobación de los presupuesto anuales y seguimiento del mismo.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Composición



Estructura



COMISIÓN EJECUTIVA

La Comisión Ejecutiva se configura como un órgano de gestión de las directrices y los acuerdos de la Junta

Directiva. Los acuerdos de la Comisión no tendrán carácter vinculante, y sus principales tareas son las siguientes:

Principales Competencias

- Inversiones minoritarias 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 determinados tipos de deuda.
- Inversiones, desinversiones o financiaciones externas de activos con un cierto límite preestablecido.
- Contratación de servicios con terceros, con un determinado precio máximo preestablecido.

COMISIÓN DE AUDITORÍA

La Comisión de Auditoría es la responsable de las actuaciones de Hispania en materia de fiabilidad de la información financiera, gestión de riesgos y cumplimiento

normativo. Entre sus funciones principales se incluyen las siguientes:

Principales Competencias

- Tareas relacionada con la actividad de auditores externos.
- Sistemas de gestión de riesgos relevantes.
- Cumplimiento de los códigos internos de conducta y las reglas de Gobierno Corporativo.
- Establecer y supervisar el mecanismo de comunicación confidencial y las irregularidades de especial transparencia para el grupo.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones es la encargada de proponer y revisar periódicamente la idoneidad y preparación de los miembros del Consejo de Administración, así como el sistema de retribución de los mismos.

Las principales tareas llevadas a cabo por este organismo son las siguientes:

Principales Competencias

- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia de los miembros del Consejo.
- El tiempo de dedicación preciso para que los consejeros puedan desempeñar su contenido.
- Definir y revisar su política de retribuciones y elaborar los informes de retribución de los consejeros independientes en otras compañías.

POLÍTICAS DE REMUNERACIÓN

Según lo previsto en los Estatutos Sociales y reglamentos internos de Hispania, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, es el órgano competente para fijar la retribución de los consejeros.

En los procesos de adopción de sus respectivas decisiones, se cuenta con el asesoramiento de consultores externos, teniendo en consideración las recomendaciones

y políticas en materia de retribuciones más reconocidas a nivel internacional.

Para más información sobre las distintas secciones que componen el apartado de Gobierno Corporativo pueden consultar el informe anual de Gobierno Corporativo en la correspondiente sección de su página web www.hispania.es

ESTADOS
FINANCIEROS
ANUALES DE
2016

5

 **HISPANIA**
ACTIVOS INMOBILIARIOS

2016
INFORME
ANUAL


ANUAL

A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

RENTAS
ANUALIZADAS EPRA**

112,3

MILLONES DE EUROS*

*Excluyendo hoteles bajo gestión.

**Excluyendo activos en reposicionamiento.

Estado de resultados consolidado

('000€)	DIC 2016	DIC 2015
Hoteles con Renta Fija y Variable	83.661	10.898
Hoteles con Renta Fija	9.553	5.793
Hoteles en Gestión	24.568	4.294
Total Hoteles	117.782	20.985
Total Oficinas	18.836	12.147
Total Residencial	6.249	4.666
IMPORTE NETO CIFRA NEGOCIOS	142.867	37.798
Hoteles con Renta Fija y Variable	79.523	10.077
Hoteles con Renta Fija	9.113	5.371
Hoteles en Gestión	3.600	(2.410)
Total Hoteles	92.236	13.038
Total Oficinas	15.215	9.588
Total Residencial	4.095	3.366
NOI TOTAL	111.546	25.992
Comisión de Gestión	(15.113)	(10.361)
Gastos recurrentes	(1.875)	(2.127)
Gastos No Gestionables	(1.587)	(878)
EBITDA Recurrente	92.971	12.626
Gastos No Recurrentes	(2.273)	(2.612)
EBITDA	90.698	10.014
Resultado Financiero	(20.593)	(4.286)
EBTDA	70.105	5.728
Amortización	(1.351)	(9)
Otros resultados	(479)	-
Revalorización de Activos	286.212	54.966
Diferencia negativa de consolidación	10.687	23.463
Resultado venta de Activos	364	23
EBT	365.538	84.171
Impuestos	(6.564)	(10.794)
BENEFICIO NETO	358.974	73.377
Minoritarios	(50.402)	(6.696)
BENEFICIO ATRIBUIDO	308.572	66.681
Beneficio por Acción	3,17	0,90
Nº medio de acciones periodo	97.340.271	73.726.643

A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

NOI
ANUALIZADO EPRA**



*Excluyendo hoteles bajo gestión.

**Excluyendo activos en reposicionamiento.

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 143 millones de euros (38 millones de euros a cierre del año 2015). Este importe refleja los ingresos obtenidos por rentas de patrimonio, netos de bonificaciones y descuentos junto con los ingresos obtenidos por la gestión directa de los hoteles Holiday Inn Bernabéu, Hotel Maza, Hotel Guadalmina SPA & Golf Resort y de los tres hoteles del Portfolio de San Miguel.

El segmento hoteles ha tenido un comportamiento muy positivo, apoyado principalmente en los hoteles situados en Canarias con una mejora del ADR de un 4,4%, de la ocupación en un 1,7 puntos porcentuales y del RevPar en 6,3%, sobre las estimaciones iniciales del Grupo.

El segmento de oficinas ha experimentado una mejora en la ocupación de 5,8 puntos porcentuales respecto al cierre de 2015 alcanzando la ocupación del portfolio el 82% tras el alquiler de una superficie neta adicional de 8.852 m² en el ejercicio.

En el segmento residencial se han incrementado las rentas principalmente debido a las inversiones realizadas para reformar 166 viviendas hasta cierre del ejercicio 2016 en el Edificio Residencial Isla del Cielo y en el Edificio Residencial Sanchinarro. Los nuevos contratos firmados durante el 2016 han supuesto un incremento de renta del 71% y del 29% en Isla del Cielo y Sanchinarro respectivamente, frente al cierre del ejercicio 2015.

A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Ingresos por rentas

Por tipología de activo	Hoteles	Oficinas	Residencial	Total
Ingresos por Rentas 2015	20.985	12.147	4.666	37.798
EPRA Like for Like ⁽¹⁾	1.561	1.298	154	3.013
Proyectos finalizados o en curso ⁽²⁾	-	(232)	-	(232)
Nuevas adquisiciones 2015 ⁽³⁾	69.673	5.623	891	76.187
Nuevas adquisiciones 2016 ⁽⁴⁾	10.624	-	636	11.260
Bajas	-	-	(98)	(98)
Cambios en la estructura contractual ⁽⁵⁾	7.689	-	-	7.689
Otros efectos ⁽⁶⁾	7.250	-	-	7.250
Ingresos por Rentas 2016	117.782	18.836	6.249	142.867
Variación Total (%)	461%	55%	34%	278%
Variación Like for Like (%)	33%	13%	5%	17%
Base de cálculo LFL	4.722	9.782	3.315	17.819

Por localización	Madrid	Barcelona	Andalucía	Canarias	Baleares	Zaragoza	Total
Ingresos por Rentas 2015	15.551	7.144	2.331	10.989	1.783	-	37.798
EPRA Like for Like ⁽¹⁾	1.215	364	140	1.294	-	-	3.013
Proyectos finalizados o en curso ⁽²⁾	(232)	-	-	-	-	-	(232)
Nuevas adquisiciones 2015 ⁽³⁾	8.955	1.176	3.433	50.704	11.386	534	76.187
Nuevas adquisiciones 2016 ⁽⁴⁾	636	-	-	1.703	8.922	-	11.261
Bajas	(85)	(13)	-	-	-	-	(98)
Cambios en la estructura contractual ⁽⁵⁾	-	-	7.688	-	-	-	7.688
Otros efectos ⁽⁶⁾	-	-	-	7.250	-	-	7.250
Ingresos por Rentas 2016	26.041	8.670	13.593	71.939	22.091	534	142.867
Variación Total (%)	67%	21%	483%	555%	1139%	-	278%
Variación Like for Like (%)	15%	5%	49%	53%	-	-	17%
Base de cálculo LFL	8.030	7.074	289	2.427	-	-	17.819

1. Incluye los activos que han permanecido en la cartera los últimos 24 meses, excluyendo activos en reposicionamiento, según EPRA, cuyo GAV al 31/12/16 asciende a 470,7 millones de euros.

2. Efecto en la renta derivado de los inmuebles mantenidos en cartera en los últimos 24 meses que han sido objeto de obras de reposicionamiento.

3. Recoge la variación de la renta respecto al año anterior de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2015 que no permanecieron en la cartera los 12 meses de ese año.

4. Recoge la renta generada en 2016 procedente de los inmuebles adquiridos en el presente ejercicio.

5. Recoge el efecto del cambio en la explotación del hotel Guadalmina Golf (contrato de arrendamiento en 2015, y gestión interna en 2016).

6. Corresponde a los ingresos asociados al cierre de la operación Dunas.

A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

EPRA EARNINGS

54,0

MILLONES DE EUROS

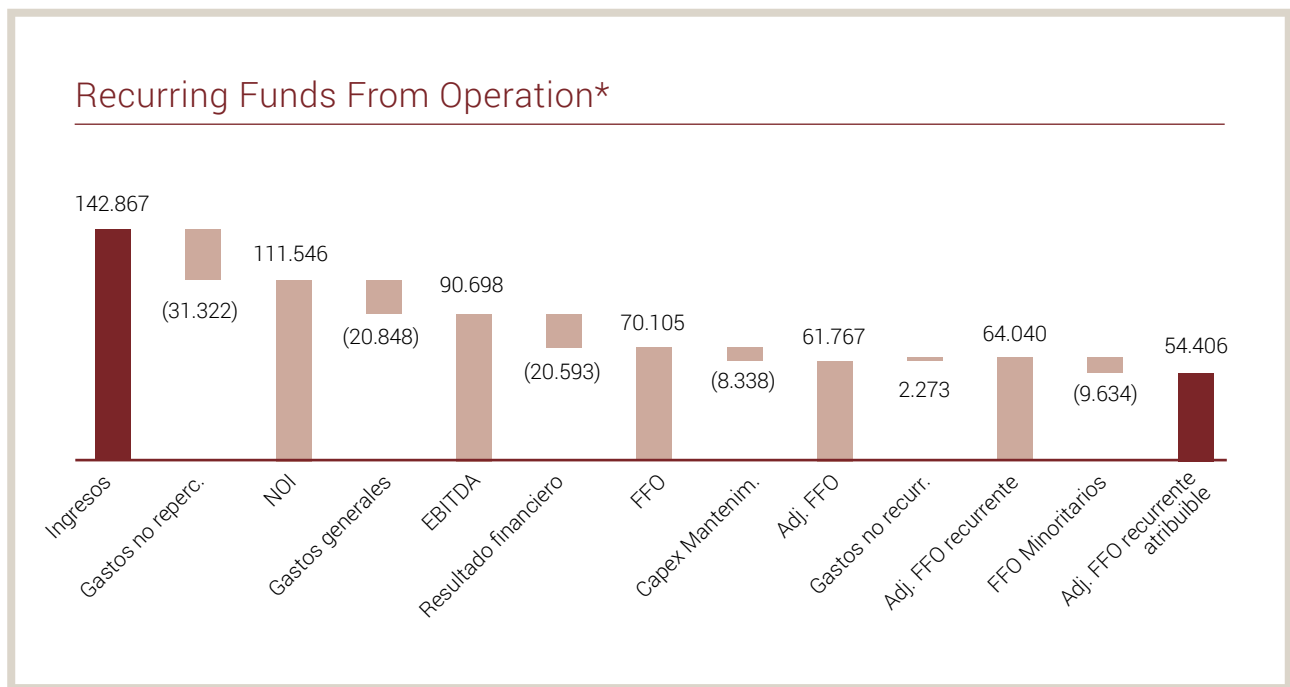
Revalorización de los activos

A cierre del periodo la revalorización de los activos inmobiliarios del Grupo según la valoración realizada por CBRE en base metodología RICS a 31 de diciembre de 2016 ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados de 286 millones de euros, y de 6 millones de euros en reservas. Pueden consultar el informe de valoración del experto independiente en la sección de Información Económico-Financiera de su página web www.hispania.es

Revalorización activos

(€)	GAV	Precio de adquisición	% Revalorización frente a adquisición	Inversión total (incl. capex)	% Revalorización total frente a inversión
Hoteles con renta fija y variable	987.640	709.428	39%	729.073	35%
Hoteles con renta fija	154.700	115.362	34%	123.643	25%
Hoteles en gestión	114.710	89.089	29%	90.952	26%
Total Hoteles	1.257.050	913.879	38%	943.668	33%
Edificio con reforma completa	252.490	194.217	30%	214.516	18%
Edificios en fase de reforma	195.600	152.640	28%	163.842	19%
Edificios pendiente de reforma	23.300	20.127	16%	20.736	12%
Edificios en desarrollo	50.000	33.251	50%	34.142	46%
TOTAL Oficinas	521.390	400.234	30%	433.236	20%
Viviendas en fase de reforma	175.100	120.928	45%	135.086	30%
Viviendas pendiente de reforma	54.450	42.769	27%	44.886	21%
TOTAL Residencial	229.550	163.698	40%	179.972	28%
TOTAL	2.007.990	1.477.811	36%	1.556.877	29%

Esta revalorización supone un incremento del 36% respecto a su precio de adquisición y un 29% frente a la inversión total incluyendo capex implementado en los diferentes activos.



*Excluyendo efectos de linealización de rentas.

El ratio de Funds From Operation del ejercicio 2016 representa un incremento de 12,3 veces frente a la cifra registrada a cierre del ejercicio 2015.

B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

Activo			Pasivo		
('000€)			('000€)		
	DIC 2016	DIC 2015		DIC 2016	DIC 2015
Inmovilizado material	113.210	64.200	Capital	109.170	82.590
Inversiones inmobiliarias	1.888.418	1.360.613	Reservas	1.039.367	791.683
Activos financieros no corrientes	32.701	31.469	Acciones propias	(2.177)	(1.088)
Fianzas y depósitos entregados	10.324	7.113	Revalorización	6.303	0
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	11.731	8.024	Resultado del periodo	308.572	66.681
ACTIVO NO CORRIENTE	2.056.384	1.471.419	Dividendo a cuenta	(17.000)	0
			Socios externos	116.337	78.582
			PATRIMONIO NETO	1.560.572	1.018.448
			Deudas con entidades de crédito	595.066	535.656
			Derivados de cobertura	23.254	12.527
			Otros pasivos financieros no corrientes	29.919	19.451
			Fianzas y depósitos recibidos	12.821	11.645
			Pasivos por impuesto diferido	73.959	53.544
			PASIVO NO CORRIENTE	735.019	632.823
Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	40.634	24.193	Deudas con entidades de crédito	24.221	13.995
Créditos con Administraciones Públicas	11.998	5.489	Derivados de cobertura	7.452	6.175
Inversiones financieras corrientes	5.319	0	Otros pasivos financieros corrientes	17.686	28.776
Otros activos financieros corrientes	1.333	1.009	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	21.264	15.840
Efectivo y equivalentes al efectivo	266.612	220.690	Deudas con Administraciones públicas	16.066	6.743
ACTIVO CORRIENTE	325.896	251.381	PASIVO CORRIENTE	86.689	71.529
TOTAL ACTIVO	2.382.280	1.722.800	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.382.280	1.722.800

B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO
Inversiones Inmobiliarias

El valor de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2016 según el valorador independiente CBRE es de 2.008 millones de euros, lo que supone un 41% de aumento en valor frente al cierre del ejercicio de 2015.

Evolución del GAV a cierre del ejercicio

('000€)	HOTELES	OFICINAS	RESIDENCIAL	TOTAL
GAV al inicio del ejercicio	844.950	405.120	175.150	1.425.220
Incorporaciones al perímetro ¹	186.025	38.290	16.345	240.660
Bajas del perímetro	-	-	(2.310)	(2.310)
Capex implementado	19.406	18.502	7.984	45.892
Revalorización	206.668	59.479	32.381	298.528
<i>Con impacto en la cuenta de resultados</i>	196.696	57.135	32.381	286.212
<i>Con impacto en reservas²</i>	6.303	-	-	6.303
<i>Efecto linealización de rentas³</i>	3.669	2.344	-	6.013
GAV al final del ejercicio	1.257.050	521.390	229.550	2.007.990
% Revalorización	20%	13%	16%	17%
Aumento del GAV	49%	29%	31%	41%

(1) GAV de los activos incorporados en el año al perímetro del Grupo, e incluidos costes de transacción

(2) Excluido el impacto fiscal

(3) Incluido en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de acuerdo a la normativa contable

Datos like-for-like

	HOTELES	OFICINAS	RESIDENCIAL	TOTAL
GAV al inicio del ejercicio	844.950	405.120	175.150	1.425.220
Incorporaciones parciales al perímetro ¹	6.642	153	18	6.814
Bajas parciales del perímetro	-	-	(2.310)	(2.310)
Capex implementado	18.581	17.611	7.865	44.056
Revalorización	202.086	48.507	30.377	280.970
<i>Con impacto en la cuenta de resultados</i>	192.506	46.163	30.377	269.046
<i>Con impacto en reservas²</i>	5.911	-	-	5.911
<i>Efecto linealización de rentas³</i>	3.669	2.344	-	6.013
GAV al final del ejercicio Like for Like⁴	1.072.260	471.390	211.100	1.754.750
% Revalorización	23%	11%	17%	19%
Aumento del GAV	27%	16%	21%	23%

(1) Incluidos costes de transacción

(2) Excluido el impacto fiscal

(3) Incluido en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de acuerdo a la normativa contable

(4) Integrado por los activos propiedad del Grupo al inicio del ejercicio

B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

Desglose del CAPEX por finalidad

('000€)

	HOTELES	OFICINAS	RESIDENCIAL	TOTAL
Asociado a adquisiciones	814	0	119	933
Asociado a desarrollos	12	891	0	903
Portfolio like for like ¹	18.580	17.611	7.865	44.056
TOTAL CAPEX	19.406	18.502	7.984	45.892

(1) Integrado por los activos propiedad del Grupo al inicio del ejercicio.

GAV

2.008

MILLONES DE EUROS

Patrimonio Neto

Como resultado de la autorización otorgada por parte de la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2015, el Consejo de Hispania acordó, con fecha 11 de mayo de 2016, ampliar el capital social de la Sociedad Dominante del Grupo por importe de 230,7 millones de euros mediante la creación de 25.775.002 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 7,95 euros de prima de emisión.

Adicionalmente durante el mes de diciembre se procedió a completar la adquisición del 10% de Hispania Fides, propiedad del Grupo Ilunion. Dicha compra se ejecutó a través de la creación de 804.540 nuevas acciones que fueron atribuidas al Grupo Ilunion. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2016 el capital social está representado por 109.169.542 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas (82.590.000 acciones de 1 euro de valor nominal a 31 de diciembre de 2015).

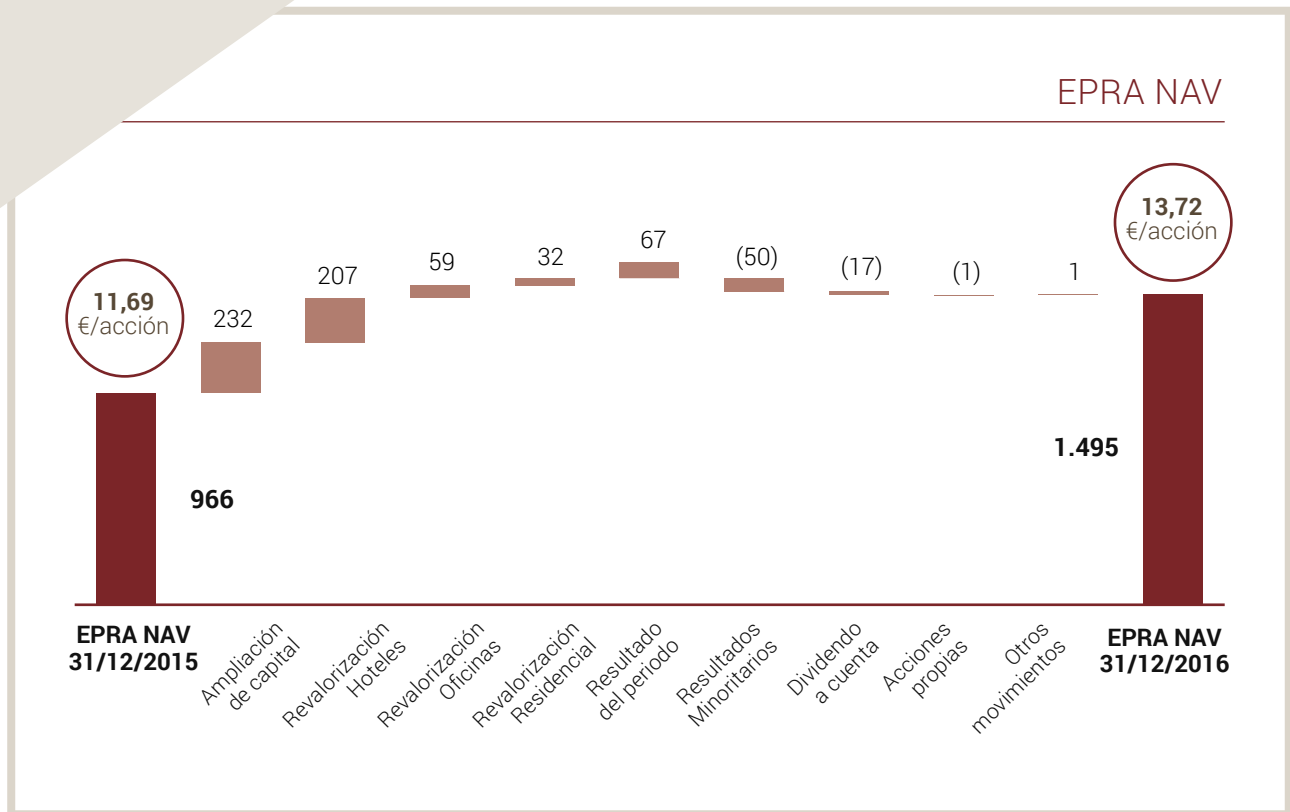
B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

EPRA
NAV



Con fecha 1 de noviembre de 2016 la Sociedad Dominante canceló el contrato de liquidez suscrito en junio de 2015 con con la entidad Beka Finance, S.V., S.A. A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante posee 188.121 acciones propias, por un importe total que asciende a 2.177 miles de euros.

El NAV según recomendaciones de EPRA supone 1.495,2 millones de euros equivalente a 13,72€/acción, lo que ha supuesto un incremento del 17% frente al cierre de 2015.



B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

DEUDA
FINANCIERA

634,4

MILLONES DE EUROS

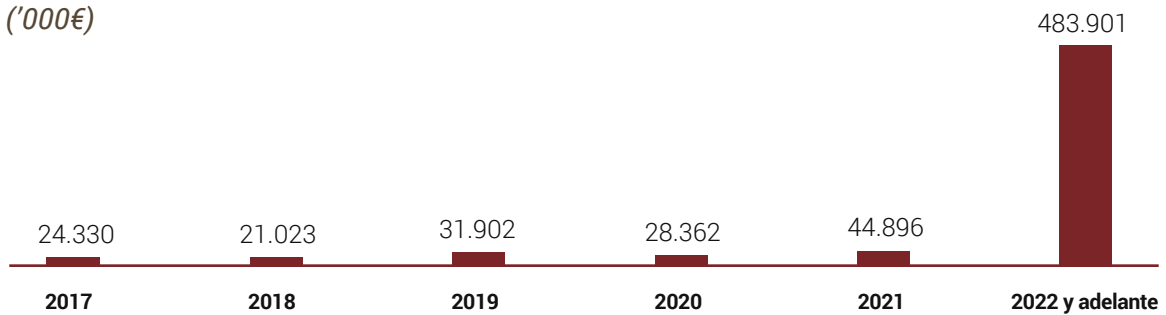
Endeudamiento

Hispania ha registrado una deuda financiera total de 634,4 millones de euros a final del periodo, con un coste medio de 2,7% con el riesgo de tipo de interés de las financiaciones del grupo cubierto mediante la contratación de determinados swaps que cubren el 100% del nominal pendiente de pago durante el periodo de vigencia de los mismos, con un vencimiento entre 5 y 10 años. A 31 de diciembre de 2016 el porcentaje de deuda cubierta sobre el total asciende a un 95%.

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

Calendario de amortización de préstamos bancarios

('000€)



C | ESTADO DE FLUJOS
CONSOLIDADO

SITUACIÓN
DE TESORERÍA

266,6

MILLONES DE EUROS

Estado de flujos de efectivo

('000€)	DIC-16	DIC-15
EBITDA	90.698	10.014
Pagos netos de intereses	(17.248)	(2.755)
Variación neta circulante explotación	(24.571)	3.915
Variación neta AAPP	(3.353)	0
Variación otros activos y pasivos	(9.873)	(2.949)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	35.653	8.225
Pagos por inversiones inmobiliarias y materiales	(192.921)	(670.553)
Pagos por inversiones financieras	(60.710)	0
Cobros por desinversiones inmobiliarias	1.953	0
Cobros por desinversiones de activos financieros	0	1.862
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	(251.678)	(668.691)
Emisión de instrumentos de patrimonio	221.979	327.122
Otras operaciones con socios externos	7.431	29.899
Acciones propias	(1.089)	(1.088)
Dividendos	(36.027)	0
Variación neta deudas entidades de crédito	69.653	321.022
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	261.947	676.955
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo de actividades continuadas	220.690	204.201
Efectivo o equivalentes al final del periodo	266.612	220.690
Flujo de caja del periodo de actividades continuadas	45.922	16.489

C | ESTADO DE FLUJOS CONSOLIDADO

CAPEX
DEL PERIODO

45,9

MILLONES DE EUROS

A cierre del ejercicio de 2016 el Grupo Hispania ha incrementado su tesorería en 46 millones de euros respecto a la misma fecha del año anterior.

El flujo de efectivo de las actividades de explotación ha supuesto una entrada de efectivo de 36 millones de euros. La diferencia entre el EBITDA generado y el flujo de caja de las actividades de explotación está motivado principalmente por el pago de los intereses de la deuda del Grupo, y por el decalaje temporal entre el devengo y el cobro del tramo variable de la renta de los hoteles.

El flujo efectivo de las actividades de inversión ha supuesto una salida neta de caja del Grupo por importe de 244 millones de euros. Esta salida de caja se ha materializado en las adquisiciones de activos inmobiliarios así como en el capex ejecutado en los activos ya adquiridos para su mejora y reposicionamiento.

Finalmente el flujo de efectivo de las actividades de financiación ha supuesto una entrada neta de caja para el Grupo de 254 millones de euros, con origen principalmente en la ampliación de capital realizada durante el mes de mayo, y en las financiaciones acometidas durante el periodo, minorado por los dividendos distribuidos durante el ejercicio 2016, por importe de 36 millones de euros.

D | OPERACIONES CORPORATIVAS

En mayo Hispania se acogió al régimen SOCIMI a través de la fusión con su filial Hispania Real

Conversión en SOCIMI

Como resultado de la aprobación recibida en la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2016, Hispania Activos Inmobiliarios formalizó el 11 de mayo del 2016 el cambio de régimen societario al régimen SOCIMI, cambiando su denominación de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. a Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. ("Hispania")

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

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

Ampliación de Capital

Como resultado de la autorización recibida en el marco de la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2015, el 11 de mayo de 2016 Hispania anunció una ampliación de capital con derecho preferente de suscripción, cuyos fondos se destinarán a continuar aprovechando oportunidades de inversión que se ajusten a la estrategia planteada por Hispania.

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

En la primera ronda de la suscripción de los derechos de la ampliación de capital, se suscribió un total del 98,76%

D | OPERACIONES CORPORATIVAS

Hispania completó en el ejercicio 2016 la fusión con Hispania Fides, filial participada al 90%

de las acciones ofertadas (25.456.285 acciones), con una petición de acciones adicionales de 8,9 veces el total de acciones ofertadas (228.683.705 acciones).

Fusión de Hispania Activos Inmobiliarios e Hispania Fides

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

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

La fusión fue inscrita en el registro el 23 de diciembre de 2016.

Dividendos

Dividendo con cargo a prima de emisión

Tras la aprobación en la pasada Junta General de Accionistas celebrada el 5 de Mayo de 2016, Hispania pagó su primer dividendo el 5 de julio de 2016. Este dividendo, estructurado como pago de prima de emisión, ha supuesto una distribución total de 10,4 millones de euros o 0,096 €/acción.

D | OPERACIONES CORPORATIVAS

Hispania realizó el primer pago de dividendos a sus accionistas durante el ejercicio de 2016

Dividendo a cuenta

El 11 de noviembre el Consejo de Administración de Hispania aprobó el pago de un dividendo a cuenta que se efectuó el día 30 de noviembre. Dicho dividendo supuso una distribución total de 17 millones de euros, ó 0,157€/acc.

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

Otras operaciones

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

A raíz de dicho pacto de socios, el 22 de julio Hispania traspasó el Hotel Meliá Jardines del Teide a la Sociedad BAY. El hotel fue adquirido por Hispania en septiembre del 2014, y fue objeto de una reforma integral durante el ejercicio 2015.

Hispania ha realizado una inversión total en el hotel de 44,8 millones de euros incluyendo los costes de adquisición y el coste total de la reforma. El acuerdo con el Grupo Barceló, definía el traspaso del hotel a la Sociedad BAY al valor de tasación con fecha 30 de junio de 2016 de 48,6 millones de euros, menos la deuda hipotecaria asociada al activo por valor de 22 millones de euros. La transacción se ha realizado mediante una ampliación de capital en Bay en la que Hispania ha acudido a través de la aportación no dineraria del Hotel y el Grupo Barceló mediante una aportación dineraria para mantener su porcentaje de participación en la sociedad. El hotel seguirá siendo gestionado por Meliá bajo el contrato de arrendamiento vigente.

**HECHOS POSTERIORES AL
CIERRE DEL PERIODO**



Adquisición NH Málaga

El 9 de febrero de 2017, Hispania adquirió el hotel NH Málaga, de categoría 4*, ubicado en el centro de Málaga junto al río Guadalmedina, por un importe total de 41 millones de euros, que incluye el hotel existente y su futura ampliación. El hotel NH Málaga cuenta actualmente con 133 habitaciones y grandes espacios de salones para eventos, y se llevará a cabo la ampliación de este con la construcción de 112 habitaciones adicionales, sumando un total de 245. La obra de ampliación está prevista que se inicie en primavera del 2017 y que esté completamente finalizada en el año 2019, momento en el cual se procederá a la transmisión de la ampliación.

NH Hotel Group seguirá operando el hotel a través de un contrato de arrendamiento a largo plazo. Este contrato contempla una estructura de renta fija para los primeros dos años, que se complementará con componente variable sobre ingresos, una vez ejecutada la ampliación del hotel.

- 1. Hotel existente
- 2. Infografía de la ampliación



HISPANIA
ACTIVOS INMOBILIARIOS

2016
INFORME ANUAL



Hotel Barceló Castillo Beach Resort

Indicadores *

('000€)

	31/12/16	31/12/16 (€/acción)	Hoteles	Oficinas	Residencial	31/12/15
EPRA Earnings	54.000	0,55				(1.020)
EPRA NAV	1.495.189	13,72				965.646
EPRA NNNAV	1.431.497	13,14				927.388
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,5%		7,6%	3,6%	n.a	5,7%
EPRA "Topped-up" NIY	6,6%		7,7%	4,1%	n.a	5,8%
Net Reversion Yield on GAV	7,1%		7,9%	5,4%	n.a	7,1%
EPRA Vacancy Rate	18,9%		n.a.	16,9%	22,8%	22,4%
EPRA Cost Ratio (incluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos)	27,5%					65,6%
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos)	26,5%					67,8%

* Ver Glosario para descripción de terminología.

EPRA EARNINGS - Reconciliación *

('000€)	31/12/16	31/12/15
Resultado del ejercicio bajo IFRS	308.572	66.681
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(286.212)	(54.966)
Resultado de venta de activos inmobiliarios	(364)	(23)
Efecto en resultado por fondo negativo de comercio / deterioro de fondos de comercio	(10.208)	(23.463)
Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas	-	-
Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	100	(171)
Costes de adquisición de participaciones financieras	990	2.254
Efecto fiscal de los ajustes EPRA	2.770	2.224
Intereses minoritarios respecto a los ajustes anteriores	38.352	6.444
Resultado EPRA	54.000	(1.020)
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	97.340.271	73.726.643
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,55	(0,01)

EPRA NAV - Reconciliación *

('000€)	31/12/16	31/12/15
Valor de activos netos según balance de situación	1.444.236	939.866
Revalorización de activos "no corrientes"	-	-
Valor razonable de instrumentos financieros	14.686	3.701
Impuesto diferido	36.267	22.079
Valor razonable de instrumentos financieros en empresas asociadas	-	-
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	-
EPRA NAV	1.495.189	965.646
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	108.981.421	82.590.000
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	13,72	11,69

* Ver Glosario para descripción de terminología.

EPRA NNAV - Reconciliación *

('000€)	31/12/16	31/12/15
EPRA NAV	1.495.189	965.646
Valor razonable de instrumentos financieros	(14.686)	(3.701)
Gastos formalización de deuda	(12.739)	(12.478)
Impuesto diferido	(36.267)	(22.079)
Valor razonable de instrumentos financieros en empresas asociadas	-	-
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	-
EPRA NNAV	1.431.497	927.388
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	108.981.421	82.590.000
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	13,14	11,23

EPRA Vacancy Rate - Reconciliación *

('000€)	31/12/16				31/12/15
	Hoteles	Oficinas	Residencial	Total	Total
Superficie vacía ERV	n.a.	3.636	2.560	6.196	7.114
Total ERV	n.a.	21.506	11.239	32.745	31.752
EPRA Vacancy Rate	n.a.	16,9%	22,8%	18,9%	22,4%

* Ver Glosario para descripción de terminología.

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

('000€)				31/12/16	31/12/15
	Hoteles	Oficinas	Residencial	Total	Total
Cartera de Activos - en propiedad	1.257.050	521.390	229.550	2.007.990	1.425.220
Cartera de Activos - con JVs/Fondos	-	-	-	-	-
Activos en reposicionamiento	(139.700)	(72.500)	(229.550)	(441.750)	(96.000)
Valoración de la cartera excluidos los activos en reposicionamiento	1.117.350	448.890	-	1.566.240	1.329.220
Costes estimados de transacción	31.034	17.882	n.a	48.915	37.651
Valoración bruta de la cartera sin activos en reposicionamiento (A)	1.148.384	466.772	n.a	1.615.155	1.366.871
Rentas brutas pasantes anualizadas	93.148	19.164	n.a	112.311	86.549
Gastos operativos no repercutidos	(5.708)	(2.342)	n.a	(8.050)	(8.782)
Rentas netas pasantes anualizadas (B)	87.439	16.822	n.a	104.261	77.767
Carencias y otros incentivos de arrendamiento	473	2.395	n.a	2.868	1.375
"Topped-up" Rentas netas pasantes anualizadas (C)	87.912	19.217	n.a	107.129	79.142
EPRA Net Initial Yield (NIY) - (B/A)	7,6%	3,6%	n.a	6,5%	5,7%
"Topped-up" EPR Net Initial Yield (NIY) - (C/A)	7,7%	4,1%	n.a	6,6%	5,8%

* Ver Glosario para descripción de terminología.

EPRA Cost Ratios - Reconciliación *

('000€)	31/12/16	31/12/15
Gastos de estructura	20.848	15.978
Gastos de explotación netos de refacturaciones	11.746	6.013
Ingreso por comisión de gestión	-	-
Otros ingresos / refacturaciones destinados a cubrir gastos de estructura netos	-	-
Gastos procedentes de participaciones en empresas asociadas	-	-
Excluir (si es parte de lo anterior):		
Depreciación de inversiones inmobiliarias	-	-
Coste de alquiler por concesiones	-	-
Costes operativos incluidos en las rentas pero no facturados por separado	(64)	(68)
EPRA Costs (incluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (A)	32.530	21.923
Costes asociados a activos inmobiliarios vacíos	(1.182)	761
EPRA Costs (excluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (B)	31.348	22.684
Ingresos por rentas bajo IFRS	118.299	33.504
Comisiones de servicio	-	-
Ingresos por rentas procedentes de participaciones en empresas asociadas	(64)	(68)
Ingresos por rentas (C)	118.235	33.436
EPRA COST RATIO (INCLUYENDO GASTOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS VACÍOS) (A/C)	27,5%	65,6%
EPRA COST RATIO (EXCLUYENDO GASTOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS VACÍOS) (B/C)	26,5%	67,8%

* Ver Glosario para descripción de terminología.

ACTIVIDAD DEL PERIODO 7



 **HISPANIA**
ACTIVOS INMOBILIARIOS

2016
INFORME
ANUAL



ANUAL

Hotel Barceló Castillo Beach Resort

H

HOTELES

España ha registrado un crecimiento del 10% en número de turistas, alcanzando casi 76 millones

Evolución de la Industria Turística

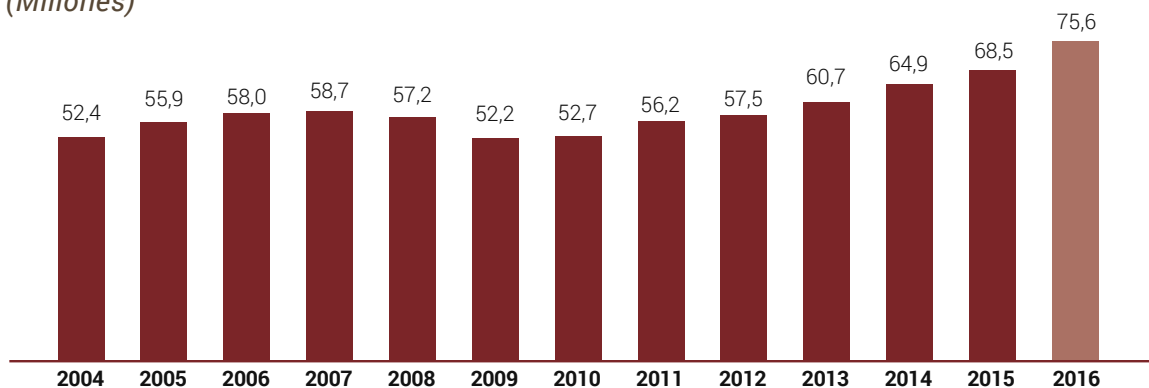
El sector turístico en España ha registrado un crecimiento del 4,9% en el ejercicio 2016, representando más del 11,2% del PIB español, alcanzando los 125 mil millones de euros. La expansión del PIB turístico ha superado en 1,7pp. la tasa de crecimiento de la economía española (+3,2%), en línea con el diferencial observado entre ambas variables desde 2010, según Exceltur.

La elevada tasa de crecimiento del turismo en 2016 ha venido determinada por un notable incremento en las llegadas de turistas extranjeros, así como por el aumento del gasto de los mismos, debido a la favorable situación macroeconómica, y a la ganancia de competitividad de los hoteles españoles gracias a las inversiones de reposicionamiento acometidas en los últimos años. En 2016, llegaron a España 75,6 millones de turistas, 7,1 millones más o un 10,3% superior a 2015. El gasto total de los turistas extranjeros en España ascendió a cerca de 78 mil millones de euros, con un incremento observado sobre 2015 del 9%.

Evolución del número total de turistas en España

Fuente: INE

(Millones)





HOTELES

Los turistas británicos han continuado su senda alcista registrando un crecimiento del 12% frente al 2015

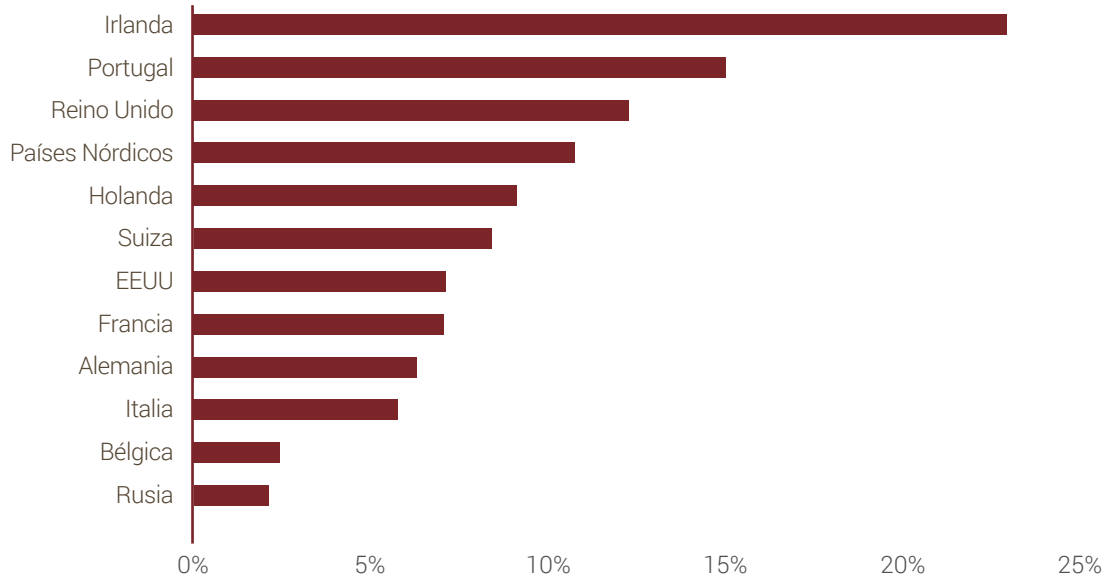
Uno de los factores que ha favorecido el crecimiento del número de turistas en España ha sido la inestabilidad de los países competidores del Mediterráneo, que han registrado una caída de cerca de 15 millones en llegadas de turistas extranjeros, destacando la caída de 10,7 millones de turistas en Turquía.

Entre los principales países emisores, destaca el crecimiento en llegadas de turistas británicos, con un aumento del 12,4% (con impacto nulo del Brexit hasta el momento), seguido de los escandinavos (+10,9%), los franceses (+7,1%) y los alemanes (+6,4%). Juntos, estos países emisores representan el 60% del total de turistas extranjeros en España. Cabe destacar el incremento de nuevos mercados emisores como Irlanda (+23,0%) y Portugal (+15,1%).

Fuente: INE

Incremento del número de turistas por país. 2016 vs 2015

(Porcentaje)



H | HOTELES

El crecimiento del gasto de turistas ha seguido un perfil similar, con crecimientos del 12,8% en el caso de turistas británicos, 7,8% escandinavos, 8,2% franceses y 5,3% alemanes.

Fuente: STR Global

ADR, ocupación y RevPar

	ADR			Ocupación			RevPar		
	2016	2015	Crecimiento	2016	2015	Crecimiento	2016	2015	Crecimiento
España	108,1	100,3	8%	74%	72%	2%	80,0	71,7	12%
Madrid	97,3	90,8	7%	70%	68%	2%	68,5	61,8	11%
Canarias	110,6	101,3	9%	86%	82%	4%	95,0	83,4	14%

Canarias y Baleares han registrado crecimientos superiores a la media española, consolidándose como destinos turísticos de referencia

Los datos de los principales destinos donde Hispania tiene presencia han sido muy positivos, con crecimientos en Canarias de llegadas de turistas (+13%), ocupación (+9%), ADR (+4%) y RevPar (+14%), y crecimiento en llegadas de turistas en Baleares (+12%), todos ellos superiores a la media nacional, confirmando el atractivo de los destinos vacacionales de sol y playa en España.

Los hoteles ubicados en Canarias han registrado crecimientos superiores a la media del mercado regional

Evolución del Negocio

A nivel operativo, el segmento hoteles ha tenido un comportamiento muy sólido, impulsado por el segmento vacacional y principalmente por los hoteles de Canarias, que han registrado crecimientos en Ocupación, ADR y RevPar del 4%, 11% y 16%, respectivamente, superando la media del mercado regional.

La estructura de los contratos de arrendamiento de Hispania, con componente fijo y variable, ha permitido capturar el crecimiento del mercado en 2016, manteniendo

Ratios de la cartera de hoteles¹

	Hab.	Ocupación		Total ADR ²		Total RevPar ³	
		31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Hoteles de Renta Fija y Variable	7.229	85%	82%	128,3	117,2	109,0	95,6
Canarias	4.611	86%	84%	132,0	119,6	113,4	99,2
Baleares	2.049	84%	80%	126,0	113,9	105,7	91,5
Andalucía	569	81%	75%	106,4	109,8	85,4	81,8
Hoteles de Renta Fija	966	85%	79%	152,5	136,6	133,4	110,6
Madrid	161	65%	65%	81,8	82,5	53,3	53,9
Barcelona	70	82%	81%	135,9	128,0	111,9	103,5
Tenerife	630	91%	82%	177,9	156,3	161,3	129,5
Andalucía	105	86%	82%	119,1	107,2	103,0	88,3
Hoteles Bajo Gestión	975	74%	73%	131,5	121,6	95,6	86,1
Madrid	313	60%	63%	109,2	99,3	65,3	62,7
Andalucía	178	60%	57%	209,6	204,9	124,9	115,8
Baleares	484	89%	86%	117,3	105,5	104,4	90,4

1. Datos acumulados a 31 de diciembre, excluyendo el portfolio Dunas

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

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

Caso Base Inicial de BAY y Atlantis¹

	Y/E 2016 Real ²	Y/E 2015 Real ²	% Y/E 2016 vs 2015	Caso Base Inicial Anual 2016
Ingresos Totales de los Hoteles	242.439	210.884	15%	202.424
BAY ³	204.809	176.420	16%	166.603
Atlantis	37.629	34.464	9%	35.821
EBITDAR de los Hoteles	85.030	66.747	27%	67.372
BAY ³	71.892	54.349	32%	54.621
Atlantis	13.138	12.398	6%	12.751
Renta Fija Propiedad	33.520	n/a	n/a	33.520
BAY ³	27.145	n/a	n/a	27.145
Atlantis	6.376	n/a	n/a	6.376
Renta Variable Propiedad	37.083	n/a	n/a	26.575
BAY ³	31.404	n/a	n/a	21.577
Atlantis	5.678	n/a	n/a	4.998
Total Renta Propiedad	70.603	n/a	n/a	60.095

1. Caso Base Inicial contemplado en el contrato de arrendamiento inicial

2. No incluye ingresos de centros comerciales ni derivados de linealizaciones de renta fija

3. Incluye Portinatx y Oasis y Excluye Jardines del Teide por ser un contrato fijo

una sólida base de ingresos fijos. En los principales contratos con dicha estructura (BAY y Atlantis), la renta total ha superado en 2016 en un 17% la cifra prevista en el Plan de Negocio firmado con los operadores, suponiendo el componente fijo un 48% del total de ingresos.

En 2016, los ingresos totales de los hoteles de Hispania han alcanzado cerca de 118 millones de euros. Excluyendo los hoteles bajo gestión, el componente fijo supone un 56% del total de ingresos de la cartera de Hispania.

Ingresos del segmento de hoteles a 31/12/16

('000€)	Renta fija	Renta Variable	Total renta
Hoteles de Renta Fija	9.403	150	9.553
Hoteles de Renta Fija y Variable	38.714	37.697	76.411
Hoteles Bajo Gestión	0	24.568	24.568
Otros ingresos de hoteles ¹	0	0	7.250
Total Hoteles	48.117	62.415	117.782

1. Ingresos asociados al cierre de la operación Dunas



Proyectos de Reposicionamiento

Hasta el momento, los principales proyectos de reposicionamiento finalizados han sido el Barceló Teguisse Beach, el Barceló Pueblo Ibiza y el Meliá Jardines del Teide. En el caso del Barceló Teguisse Beach, el ADR se ha triplicado, comparado con los datos anteriores a la reforma. El Hotel Barceló Pueblo Ibiza, con una mejora de categoría de 3* a 4*, completó su reforma durante el mes de mayo de 2016, registrando un crecimiento del ADR del 140% comparado con datos anteriores a la reforma. Finalmente, el Hotel Meliá Jardines del Teide, aun manteniendo la misma

categoría (4*), ha visto incrementado su ADR en un 70% frente a datos pre-reforma.

En cuanto a las reformas en ejecución durante el 2016, cabe mencionar la finalización de las obras de reposicionamiento de las habitaciones del Hotel Suite Atlantis Fuerteventura Resort, creando una nueva categoría, "Premium and Design", en la cual se han incluido un tercio de las habitaciones. También se ha completado la actualización del área de restauración del hotel, quedando pendiente la modernización de las zonas comunes exteriores, piscinas y lobby, que finalizará durante la primera mitad del ejercicio 2017. Se estima que la inversión total de la reforma del hotel sea aproximadamente 9 millones de euros, lo que se espera que posibilite un crecimiento del 33% en el ADR del hotel una vez completada la reforma.

Adicionalmente, se ha dado comienzo a las obras de reposicionamiento de la primera fase del hotel Paradise Portinatx, que contempla la renovación de todas las habitaciones y las zonas comunes, y que finalizará previsiblemente en mayo de 2017, quedando pendiente la segunda fase, prevista para después del cierre de la temporada de 2017 y en la que se realizará una ampliación de la zona de ocio con un restaurante con vistas al mar y una zona fitness.

Hispania también ha trabajado durante 2016 en otros proyectos de reforma, que se ejecutarán a partir de 2017. Durante el cuarto trimestre de 2016 se ha comenzado el proyecto arquitectónico de la reforma del portfolio San Miguel, cuyas obras comenzarán en octubre de 2017. El proyecto contempla la renovación de los hoteles Cartago y Galeón, cuya finalización está prevista en el mes de mayo de 2018, y la demolición y reconstrucción del hotel Club San Miguel, que estará plenamente operativo para la temporada 2019. Al finalizar las obras de reposicionamiento, el nuevo complejo San Miguel estará formado por 3 hoteles de entre 4* y 5*.

Además, se ha presentado el proyecto de reforma del hotel Dunas Don Gregory cuyas obras comenzarán en

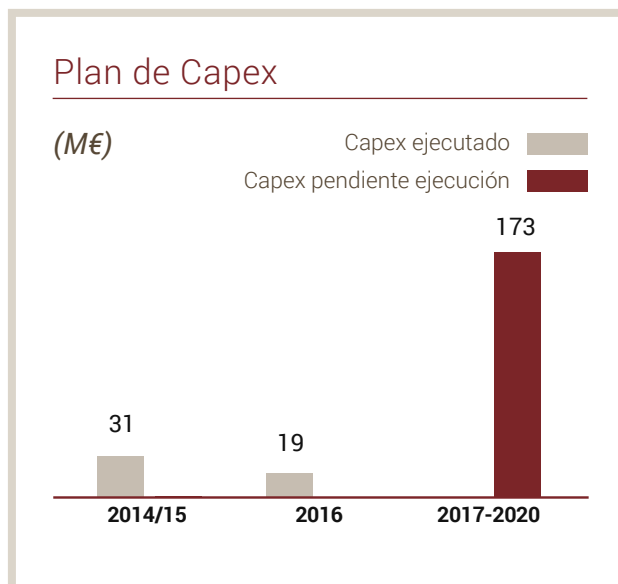
*Hispania continúa
añadiendo valor
a través del
reposicionamiento de
los hoteles*

H | HOTELES

abril de 2017. En el hotel Dunas Don Gregory se contempla la renovación de las habitaciones y la ampliación de las zonas de restauración y piscina. Se espera que la obra finalice durante el tercer trimestre de 2017, y supondrá una inversión aproximada de 10 millones de euros.

Finalmente cabe destacar que Hispania está manteniendo conversaciones avanzadas con uno de los principales operadores a nivel mundial para la gestión del hotel Holiday Inn Bernabeu, habiendo comenzado la gestión del ante-proyecto de reforma.

El plan de capex de reforma previsto para el portfolio de hoteles asciende a 173 millones para los ejercicios 2017-20.



Revalorización del Portfolio Hotelero

Debido a la positiva evolución del mercado en el año y a la finalización de proyectos de reposicionamiento, los hoteles de Hispania se han revalorizado notablemente, alcanzando un incremento de valor del 33% frente a la inversión total realizada.

Revalorización Hoteles

(€)	GAV	Precio de adquisición	% Revalorización frente adquisición	Inversión total (incl. Capex)	% Revalorización frente a inversión
Hoteles de Renta Fija y Variable	987.640	709.428	39%	729.073	35%
Hoteles de Renta Fija	154.700	115.362	34%	123.643	25%
Hoteles Bajo Gestión	114.710	89.089	29%	90.952	26%
TOTAL HOTELES	1.257.050	913.879	38%	943.668	33%



Actividad Inversora

Las Agujas

En el mes de febrero Hispania adquirió Las Agujas, una parcela colindante al Gran Hotel Atlantis Bahía Real 5* GL, que cuenta con 200 metros de línea de playa. El proyecto inicial contempla la ampliación del hotel, añadiendo un máximo de 125 habitaciones de lujo con el fin de crear una zona Premium en el nuevo complejo, a través de un contrato de arrendamiento a largo plazo firmado con el Grupo Atlantis. El precio de adquisición de esta parcela ha ascendido a 12 millones de euros, y se espera realizar una inversión de aproximadamente 27 millones de euros para construcción. El inicio de las obras está previsto para principios de 2018, y el hotel estaría operativo en verano de 2019. La inversión acometida hasta el cierre del ejercicio 2016 ha sido de 12 millones de euros. La renta de la ampliación en el momento de apertura estará vinculada al EBITDAR registrado por el hotel.

1. Parcela Las Agujas

Portfolio de San Miguel

En el mes de junio, Hispania ejecutó la adquisición de los únicos tres hoteles existentes en la cala San Miguel, en Ibiza, con un total de 484 habitaciones, por 32 millones de euros. Los hoteles mantendrán su operativa actual hasta la finalización de la temporada de 2017.

Como parte de la estrategia de adquisición de los hoteles, Hispania realizará un importante plan de inversión en los mismos, en función de la categoría final de los hoteles y de las negociaciones finales con los operadores, optimizando el potencial que ofrece la Cala de San Miguel. La reforma comenzará al finalizar la temporada de 2017, y se prevé finalice antes del comienzo de la temporada de 2018 (a excepción del Club San Miguel, que no reabrirá hasta la temporada de 2019).

2. Portfolio San Miguel

H

HOTELES



Occidental Lanzarote Playa

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

El plan de inversión contempla la integración del hotel con el Hotel Barceló Lanzarote, para la creación de un gran complejo turístico de cerca de 800 habitaciones. De esta forma se podrá ampliar la oferta actualmente existente, tanto en servicios ofrecidos como en la creación de distintos ambientes, permitiendo adaptarlo a las necesidades de cada cliente. Dicha integración permitiría la obtención de sinergias operativas entre ambos hoteles.

1. Hotel Occidental Lanzarote Playa

Portinatx

En el mes de julio, Hispania anunció la adquisición, a través de su filial BAY (filial participada al 76%), del 100% de las acciones de la sociedad Later Deroser, S.L., propietaria del Hotel Paradise Portinatx, en el norte de Ibiza, por un total de 11 millones de euros. El activo incluye un total de 134 apartamentos con categoría de 3*. El activo se encuentra en una localización privilegiada, a pie de playa y en un entorno natural único.

Como parte del plan de inversión, Hispania ha cedido la gestión del hotel al Grupo Barceló, que operará el hotel a través de un contrato de renta fija y variable, en línea con los otros contratos que Hispania tiene con el grupo. Durante el mes de octubre se han comenzado las obras en el hotel, por un valor aproximado de 7,5 millones de euros, para elevar la categoría a 4* "sólo adultos". Dichas obras finalizarán durante el segundo trimestre del 2017 y el hotel abrirá sus puertas con el inicio de la temporada de 2017.

2. Hotel Paradise Portinatx

H

HOTELES



Hispania completó la adquisición del portfolio de Dunas en diciembre de 2016

Dunas Hotels & Resort

El 30 de diciembre de 2016 se inscribió en el registro mercantil la adquisición del 100% de la acciones de Sahara Propco, S.L., sociedad propietaria de cuatro hoteles en Maspalomas, Gran Canaria, por un importe total de 77 millones de euros.

La adquisición incluye el Hotel Dunas Don Gregory (4*-241 habitaciones), el Hotel Dunas Suites & Villas (4*-301 habitaciones), el Hotel Dunas Maspalomas (4*-205 habitaciones) y el Hotel Dunas Mirador (3*-436 habitaciones).

Esta transacción se ha llevado a cabo mediante la ejecución de diversos acuerdos que incluían la compra de la deuda hipotecaria de Dunas Hotels & Resorts, cuya formalización se anunció el pasado 11 de abril de 2016. Durante 2016, Hispania y Dunas han estado trabajando en un proyecto de actualización de los Hoteles de, aproximadamente, 14 millones de euros, que incluye un reposicionamiento completo del Hotel Dunas Don Gregory, y obras de menor envergadura en el resto de hoteles del portfolio.

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

Perspectivas del Sector

2017 seguirá siendo un año positivo para el crecimiento del sector turístico en España. Aunque no existe visibilidad a día de hoy, podría observarse cierta moderación con respecto a las tasas de crecimiento observadas en 2016. La estabilización en la caída de turistas a mercados competidores en el Mediterráneo y el menor crecimiento esperado en el Reino Unido (principal mercado emisor de turistas a España) podrían actuar de freno al crecimiento del turismo en España. Sin embargo, el crecimiento

H | HOTELES

*El PIB turístico
continuará creciendo
en 2017 por encima
del PIB español*

estructural del gasto turístico en los principales países emisores continuará en niveles elevados, debido a que el gasto turístico aún no ha recuperado niveles pre-crisis en relación al total de consumo privado, especialmente en el Reino Unido. Con todo ello, se espera que el turismo siga creciendo en España a un ritmo superior al de expansión del PIB, alrededor del 3% (Exceltur prevé un 3,2%).

En cuanto al mercado de inversión, según JLL, se espera que la inversión hotelera en 2017 siga mostrando el dinamismo de años precedentes, teniendo en cuenta las positivas perspectivas y el creciente interés por parte de inversores internacionales. Por otra parte, los operadores continuarán su tendencia de aligeramiento de balance, vendiendo activos y concentrándose en sus actividades de operación hotelera, lo cual debería proveer al mercado con un elevado volumen de oferta de inversión. Las compras de carteras de préstamos con subyacente hotelero van a traducirse en una mayor transaccionalidad a lo largo de 2017.

0

OFICINAS

Evolución del Mercado de Oficinas

Según el informe de Aguirre Newman de diciembre de 2016, durante el ejercicio 2016 se ha observado una contratación de superficie de oficinas en Madrid de 496.108 m², dejando la tasa de disponibilidad en un 11,4%, y registrándose una reducción de aproximadamente 3pb respecto al mismo periodo del año anterior, consolidando el crecimiento del take-up.

Por otro lado, las rentas en Madrid continúan en tendencia ascendente, llegando a alcanzar los 29€/m²/mes en CBD, 16,50€/m²/mes en zonas secundarias y 14,25€/m²/mes en periferia, mostrando un crecimiento de las rentas máximas del 6,4%, 4,8% y 5,6% respectivamente frente al final del año 2015, según el informe de JLL de diciembre de 2016.

Contemplando el mercado de inversión en oficinas en Madrid, durante el año 2016 se ha registrado un volumen de 2.240 millones de euros, continuando por encima de la barrera de los 2.000 millones de euros desde 2015. Durante el periodo se han firmado 37 operaciones, 12 de ellas en CBD y 10 en secundaria.

Por otro lado Barcelona, según el informe de Aguirre Newman de diciembre de 2016, se ha seguido reduciendo su tasa de disponibilidad en oficinas, situándose en el 9,5%. La contratación del periodo ha ascendido a 330.282 m², se ha registrado principalmente en el CBD, las zonas que más han crecido en cuanto a contratación han sido las del centro de la ciudad.

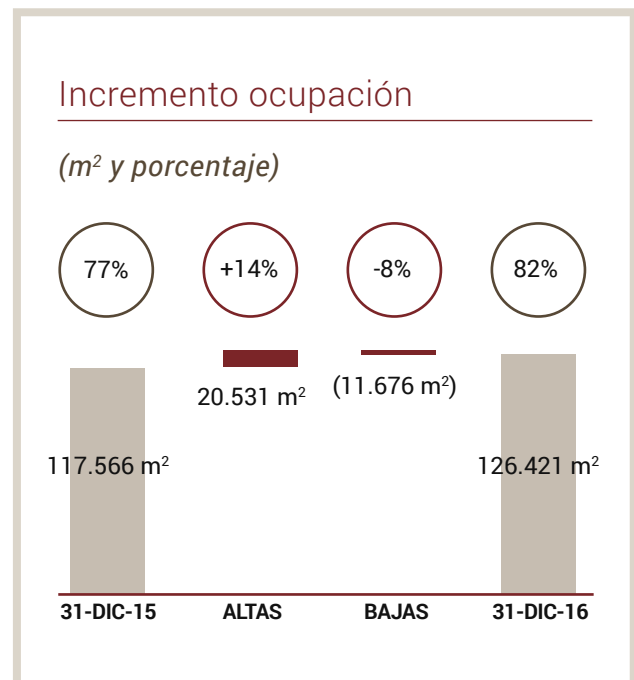
Según el informe de JLL de diciembre de 2016, la fuerte contratación de superficie en la ciudad condal ha ido de la mano de un incremento de las rentas máximas del 7,5% en Paseo de Gracia/Diagonal alcanzando rentas medias de 21,5€/m²/mes, seguido del Centro Ciudad que ha registrado rentas medias de 18,3€/m²/mes, con un crecimiento de las rentas del 9,0%. Por otro lado las rentas de las nuevas áreas de negocio han registrado un crecimiento del 12% y rentas medias de 18,5€/m²/mes.

En cuanto al mercado de inversión en oficinas en Barcelona, durante los primeros nueve meses del año se ha superado los 520 millones de euros en inversión, con una inversión de 130 millones de euros durante el cuarto trimestre aislado, un 66% superior la inversión del mismo trimestre del periodo anterior.

Evolución del Negocio

Hispania ha continuado con un intenso esfuerzo de comercialización de los activos, llegando a alcanzar una ocupación del 82% al final del ejercicio 2016, que considerando únicamente el portfolio like for like a diciembre supondría un incremento en la ocupación de un 5,8%.

La superficie neta contratada en Madrid ha sido de 9.411 m², lo que supone un incremento del 9 puntos porcentuales en el portfolio de Madrid, tras la firma de los contratos de arrendamiento de 18.556 m².



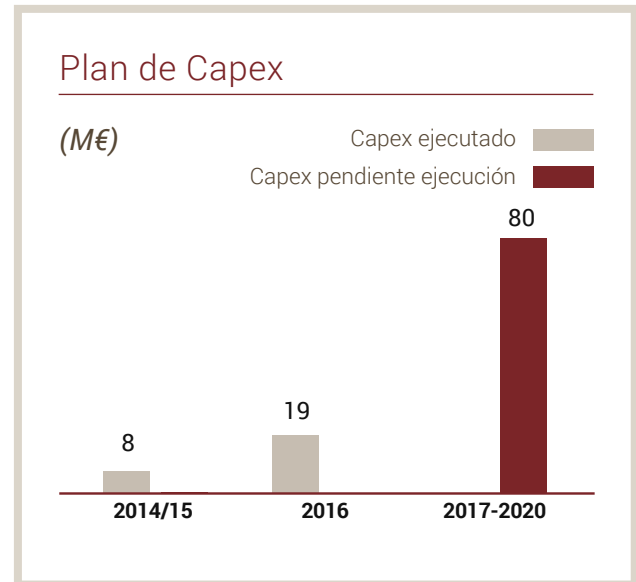
0 | OFICINAS

Hispania continúa apostando por una estrategia de valor añadido a través del reposicionamiento de los activos

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

Durante el primer trimestre de 2017 se ha formalizado un acuerdo de alquiler de 4.300 m² en el edificio Murano, el contrato triple neto entró en vigor en el mes de febrero de 2017, y contempla una duración de 4 años y 2 renovaciones de 2 años cada una, pasando así a tener una ocupación del 100% en el edificio.

En cuanto a obras de reposicionamiento, Hispania continúa apostando por una estrategia de valor añadido a través del reposicionamiento de los activos. Cabe destacar que durante el tercer trimestre se completaron las obras del Edificio Torre M30, la obra de mayor envergadura del portafolio de oficinas.



Durante el cuarto trimestre de 2016, se ha completado la demolición interior del edificio renombrado como Aurelio Menéndez, en el que ya se está procediendo a ejecutar las unidades correspondientes de las plantas de oficinas y la fachada del edificio. Se estima que la reforma se complete durante el cuarto trimestre de 2017.

Además, durante el cuarto trimestre de 2016, se ha comenzado con la demolición de la estructura existente en la parcela recientemente renombrada como Helios, previamente denominada Village, esperando que quede completada durante el segundo trimestre de 2017, momento en el que comenzaran las obras de construcción de los dos nuevos edificios de oficinas que se espera estén plenamente operativos durante el cuarto trimestre de 2018.

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

0 | OFICINAS

Revalorización Oficinas

	GAV	Precio de adquisición	% Revalorización vs adquisición	Inversión total (incl. Capex)	% Revalorización vs inversión
Edificio con Reforma completa	252.490	194.217	30%	214.516	18%
Edificios en fase de reforma	195.600	152.640	28%	163.842	19%
Edificios pendiente de reforma	23.300	20.127	16%	20.736	12%
Edificios en desarrollo	50.000	33.251	50%	34.142	46%
TOTAL Oficinas	521.390	400.234	30%	433.236	20%

Durante el cuarto trimestre han continuado las obras de reforma del edificio Foster Wheeler, donde se está llevando a cabo la reforma progresiva de las plantas en función del acuerdo firmado con el arrendatario, que contempla el desplazamiento progresivo de pequeños grupos de trabajo con el fin de no interferir en la operatividad de la compañía, además se realizará una mejora en la climatización del edificio y la renovación de los acabados de las oficinas, esta obra se espera finalizar en el cuarto trimestre de 2017. También en este periodo han finalizado las obras del edificio Arcis donde se ha llevado a cabo el rediseño de la fachada con actuación en la zona central y lobby.

En este trimestre también han continuado las obras en el edificio América, en el que se realizará una obra en dos fases, la primera contempla la renovación de acabados de urbanización, el fit-out de las oficinas y la impermeabilización de los sótanos, mientras que la segunda fase contempla el rediseño de la fachada, ascensores y lobbies, se espera completar la reforma durante el año 2017.

Por otro lado en Barcelona se ha completado las obras de las zonas comunes del edificio Glories-Diagonal 188 y 210, comenzado con la reposición de las superficies privativas y zonas comunes en Glories Diagonal, entregadas por la compañía Atos el pasado 24 de enero de 2017, y que estarán finalizadas el mes de mayo. Las obras de reposicionamiento de las zonas comunes de Gran Vía en el Centro

Comercial Glories están en fase final, se ha actuado sobre espacios comunes, baños, climatización de zonas comunes, mejoras en el aire acondicionado enfriadoras, retorno de aire de espacios privativos, ascensores y lobbies que finalizaran y estarán terminados el proximo mes de abril.

El plan de capex de reformas pendientes previsto en el portafolio de oficinas asciende a 80 millones de euros para los ejercicios 2017-20.

El segmento de oficinas ha visto una importante revalorización en sus activos, alcanzando un 20% frente a la inversión total realizada.

0

OFICINAS



*Hispania construirá
dos edificios con
certificación LEED
Platinum en Madrid*

Actividad inversora

Helios

El 24 de octubre, Hispania anunció la adquisición del 100% de la sociedad Mangareva Development, S.L., propietaria de un solar, esta inversión ha supuesto un desembolso total de 32 millones de euros, la inversión total del proyecto de desarrollo prevista esperamos que ascienda a aproximadamente 100 millones de euros. Las rentas brutas una vez finalizado el proyecto considerando un 100% de ocupación y las rentas de mercado actuales sería de 6,7 millones de euros. El solar se encuentra ubicado en la zona de Campo de Las Naciones, en Vía de los Poblados, 1, junto al parque empresarial Cristalía. Hispania plantea la construcción de un complejo inmobiliario de 56.000 m² (33.124 m² sobre rasante) y 791 plazas de aparcamiento, con dos edificios de oficinas Clase A de última generación, bajo especificación de la certificación LEED Platinum. El complejo será construido bajo los mayores estándares de calidad internacionales y criterio de máxima flexibilidad, de modo que los dos edificios y sus plantas serán divisibles, permitiendo su reconfiguración. Hispania inició la demolición de la estructura existente en el solar durante el cuarto trimestre de 2016 y espera completar las obras durante el cuarto trimestre de 2018. La inversión incurrida a cierre del ejercicio 2016 ascendió a 34 millones de euros.

Perspectivas del Sector

Según el informe de Aguirre Newman la formación de Gobierno en España, junto con las buenas perspectivas macroeconómicas del 2016 que han registrado un crecimiento del PIB del 3,2%, permitirán alcanzar unos niveles de contratación en torno al 540.000 m² durante el año 2017 en Madrid. Se espera un comportamiento heterogéneo en el próximo año en términos de desocupación, mientras que las zonas periféricas y resto de la ciudad seguirán ajustando sus niveles de desocupación. Se prevee que el Distrito de Negocios mantenga sus niveles o incluso

Se espera que las rentas registren un crecimiento superior al 5% en Madrid durante el año 2017

pueda llegar a incrementarlos, como consecuencia de la nueva oferta rehabilitada disponible que se incorporará al mercado.

En cuanto a las previsiones de crecimiento de las rentas en Madrid se observará en 2017 un crecimiento moderado, con incrementos entre el 5% y el 10% en Centro del Distrito de Negocios y Resto del Distrito de Negocios, como consecuencia de la nueva oferta disponible que se incorporará al mercado.

En Barcelona se espera que la contratación se mantenga estable, alcanzando los 340.000 m² para el total del año 2017, pero con una previsión de crecimiento del ritmo de subidas en rentas, especialmente en las zonas con menor disponibilidad. Se prevee que la tasa de desocupación continúe ajustandose, dado el buen comportamiento de la demanda y los bajos niveles de nueva oferta disponible que saldrán al mercado, 35.550 m² en 2017.

Por otro lado las previsiones de crecimiento de las rentas en Barcelona serán positivas en el periodo 2017-2020, mostrando un crecimiento medio anual de las rentas superior al 4%, según JLL.

En lo relativo al volumen de inversión en oficinas, durante el año 2017 se continuará observando un alto nivel de actividad, debido al contexto internacional de liquidez y a que los fundamentales del mercado español continuaran siendo muy positivos.



RESIDENCIAL

Evolución del Mercado Residencial

En 2016 el stock de vivienda ha sido un 12% inferior a la que se contabilizaba en el año 2015. Se estima que el 90,2% de las 340.000 viviendas que conforma esa sobreoferta se liquidará en menos de cuatro años, si bien es cierto que la velocidad de absorción ha sido dispar en función de las ubicaciones, en Madrid por ejemplo la desocupación ha pasado del 25% al 16% en este último año, por lo que estimamos que el stock se acabará bastante antes, según el último informe reportado por Tinsa.

Según el Colegio de Registradores, el tercer trimestre de 2016 fue el segundo trimestre consecutivo en que el número de compraventas registradas superaron las 100.000, lo que supone el segundo resultado trimestral más elevado de los últimos veintidós trimestres, constatando la recuperación del mercado inmobiliario por lo que respecta al número de compraventas de vivienda. La distribución de compraventas de vivienda con distinción entre nueva y usada ha supuesto la consecución de nuevos mínimos y máximos históricos, respectivamente. De este modo, las compraventas de vivienda usada supusieron el 82,9% del total, quedando las de vivienda nueva en el 17,1%.

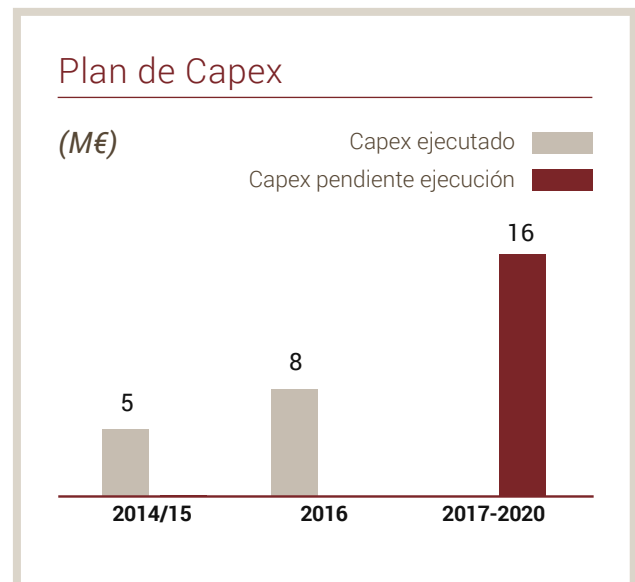
En cuanto al precio de la vivienda en alquiler, ha acabado el año con un incremento del 15,9% y un precio medio de 8,2€/m²/mes. En el cuarto trimestre cabe destacar el comportamiento sufrido en las rentas de alquiler en Madrid, con una renta media de 14,4€/m²/mes, un incremento del 15,6% superior al año anterior, y Barcelona con una renta media de 17,9€/m²/mes, una subida del 16,5%, según los últimos datos publicados por Idealista.

Evolución del Negocio

El portfolio residencial en el cuarto trimestre de 2016 estaba ocupado en un 80%, con una renta media de 10,4€/m² lo que supone un incremento del 12% frente al cierre del ejercicio 2015.

A cierre del ejercicio de 2016 el complejo de Sanchinarro cuenta ya con un total de 93 viviendas reformadas desde su adquisición, mientras que en el complejo de Isla del Cielo, la cifra total de viviendas reformadas se cifra en 73. Esta estrategia de reposicionamiento de los activos residenciales está permitiendo alquilar las viviendas reformadas a una renta 43% superior a la renta media existente previa la reforma en Sanchinarro y 77% en Isla del Cielo.

Contemplando los contratos nuevos firmados en el cuarto trimestre de 2016 aislado, la renta media de Isla del Cielo se ha visto incrementada en un 71% frente al cierre del ejercicio anterior, y en un 29% para Sanchinarro.



R

RESIDENCIAL

La estrategia de reforma se está reflejando en una revalorización importante de los activos residenciales

En cuanto a las viviendas de Isla del Cielo, se ha estado analizando el interés comprando, para ello se procedió a la venta de una de las unidades en la Torre A, lo que ha permitido conocer los niveles a los que se podrían llegar a comercializar las distintas viviendas.

Adicionalmente cabe mencionar que durante el ejercicio 2016 se ha dado comienzo a las reformas en el complejo residencial Hispanidad, en el que se reformarán tanto viviendas individuales como zonas comunes, reforma que se irá realizando en función de la disponibilidad de las unidades libres.

Además, durante el primer trimestre de 2016 finalizó el periodo de protección del edificio de viviendas de

Revalorización Residencial

	GAV	Precio de adquisición	% Revalorización frente adquisición	Inversión total (incl. Capex)	% Revalorización frente a inversión
Viviendas en fase de reforma	175.100	120.928	45%	135.086	30%
Viviendas pendiente de reforma	54.450	42.769	27%	44.886	21%
TOTAL RESIDENCIAL	229.550	163.698	40%	179.972	28%

Majadahonda. Con esta finalización culminan las opciones de compra que existían sobre 20 viviendas, que se ha ejecutado durante el periodo. En el segundo trimestre 2016 expiró también el periodo de protección de la tercera fase de viviendas de Sanchinarro, quedando el complejo totalmente libre.

El plan de capex de reformas pendientes previsto en el portfolio de residencial asciende a 16 millones de euros para los ejercicios 2017-20.

R

RESIDENCIAL

1

Actividad Inversora

Hispanidad

Durante el primer trimestre de 2016, Hispania ha adquirido el complejo residencial Hispanidad, en Madrid. El activo cuenta con 6.296 m² construidos, distribuidos en 91 viviendas de 1 y 2 dormitorios, piscina exterior y amplias zonas ajardinadas. Todas las viviendas se encuentran en buen estado de conservación. Se encuentra ubicado en la zona noroeste de la capital, en el barrio de Alameda de Osuna. El precio de adquisición ha ascendido a 16 millones de euros (excluyendo costes de transacción).

1. Complejo residencial Hispanidad

Perspectivas del Sector

Según un informe de Santander, las perspectivas para los próximos años, reflejan un descenso del número de viviendas en stock para 2017 de cerca del 19% frente a las cifras registradas en 2016. La disminución del stock derivará por tanto en un incremento del precio medio anual de la vivienda en España de entre el 4-5% superior a las cifras recogidas en 2016, sin embargo las ciudades que mejor comportamiento están mostrando, como son el caso de Madrid y Barcelona, podrían experimentar crecimientos de entre el 8-10% en el próximo año.

Por último en lo que respecta al mercado de alquiler, España cierra el año con un porcentaje del 21% de viviendas en alquiler, cifra que aún está muy lejos de la media europea del 30%. Consideramos que esta tendencia comenzará a ganar mayor peso durante el próximo año, dada la escasa disponibilidad de vivienda observada, principalmente en Madrid y Barcelona, lo que nos llevará como ya hemos observado durante el año 2016 en un crecimiento de las rentas.

 **HISPANIA**
ACTIVOS INMOBILIARIOS

2016
INFORME
ANUAL



ANUAL

Hotel Barceló Castillo Beach Resort

A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

El portfolio de hoteles cuenta con un GAV según CBRE a 31 de diciembre de 2016 de 1.257 millones de euros

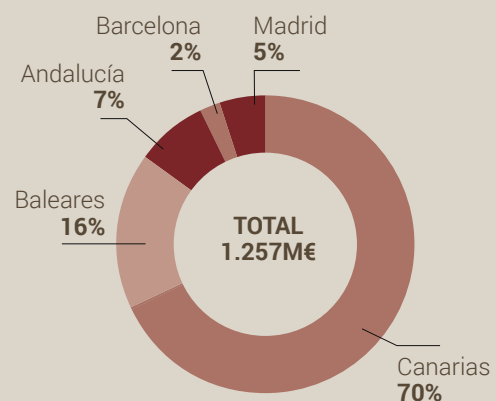
El portfolio de hoteles de Hispania a cierre del ejercicio de 2016 incluye un total de 10.406 habitaciones hoteleras distribuidas en 36 hoteles, 2 centros comerciales y una parcela, donde se construirán 125 habitaciones adicionales.

El portfolio de hoteles cuenta con un GAV según tasaciones del valorador independiente CBRE a 31 de diciembre de 2016 suma un total de 1.257 millones de euros.

En la actualidad Hispania gestiona directamente seis activos hoteleros: el Hotel Guadalmina, el Hotel Holiday Inn, el Hotel Maza y los tres hoteles adquiridos en Ibiza durante el segundo trimestre de 2016. Esta gestión se realizará a través de la empresa Gestión de Activos Turísticos, S.L. ("GAT") hasta que se alcance un acuerdo con el futuro operador de los respectivos hoteles, en tres de los hoteles, mientras que los hoteles de Ibiza seguirán gestionados por el operador existente hasta finales de la temporada del 2017.

Distribución del GAV por localización 31/12/16

(Porcentaje)

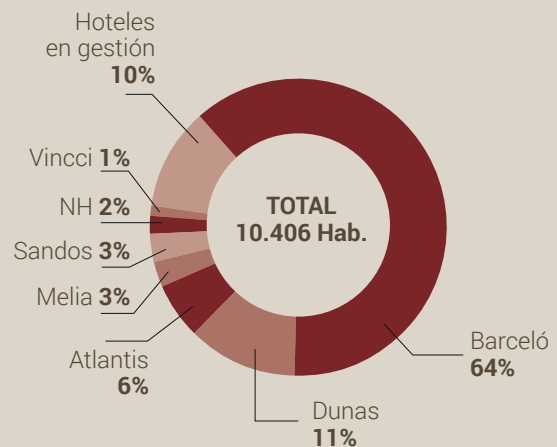


A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

Todos los hoteles del portfolio están sujetos a contratos de alquiler con operadores de reconocido prestigio que operan los diferentes activos bajo contratos de arrendamiento a largo plazo a excepción de los hoteles en gestión por Hispania.

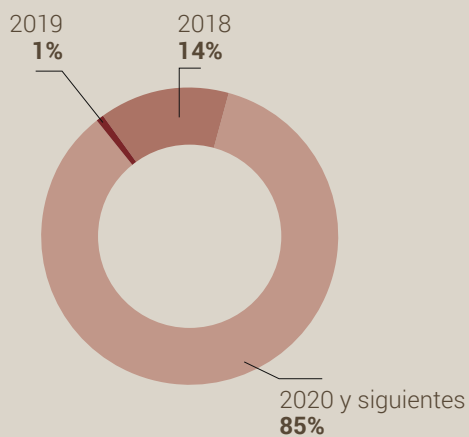
Distribución de habitaciones por operador 31/12/16

(Porcentaje)



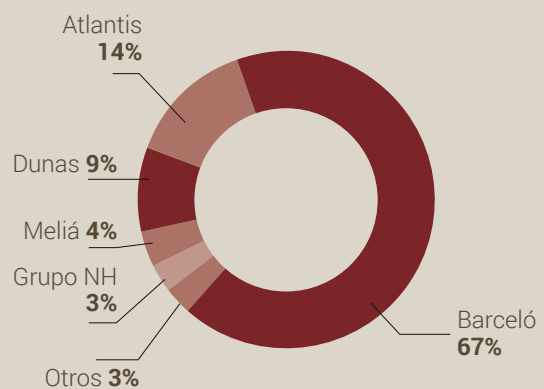
Vencimiento de contratos Break Option 31/12/16*

(Porcentaje passing rent)



Distribución de rentas por operador 31/12/16*

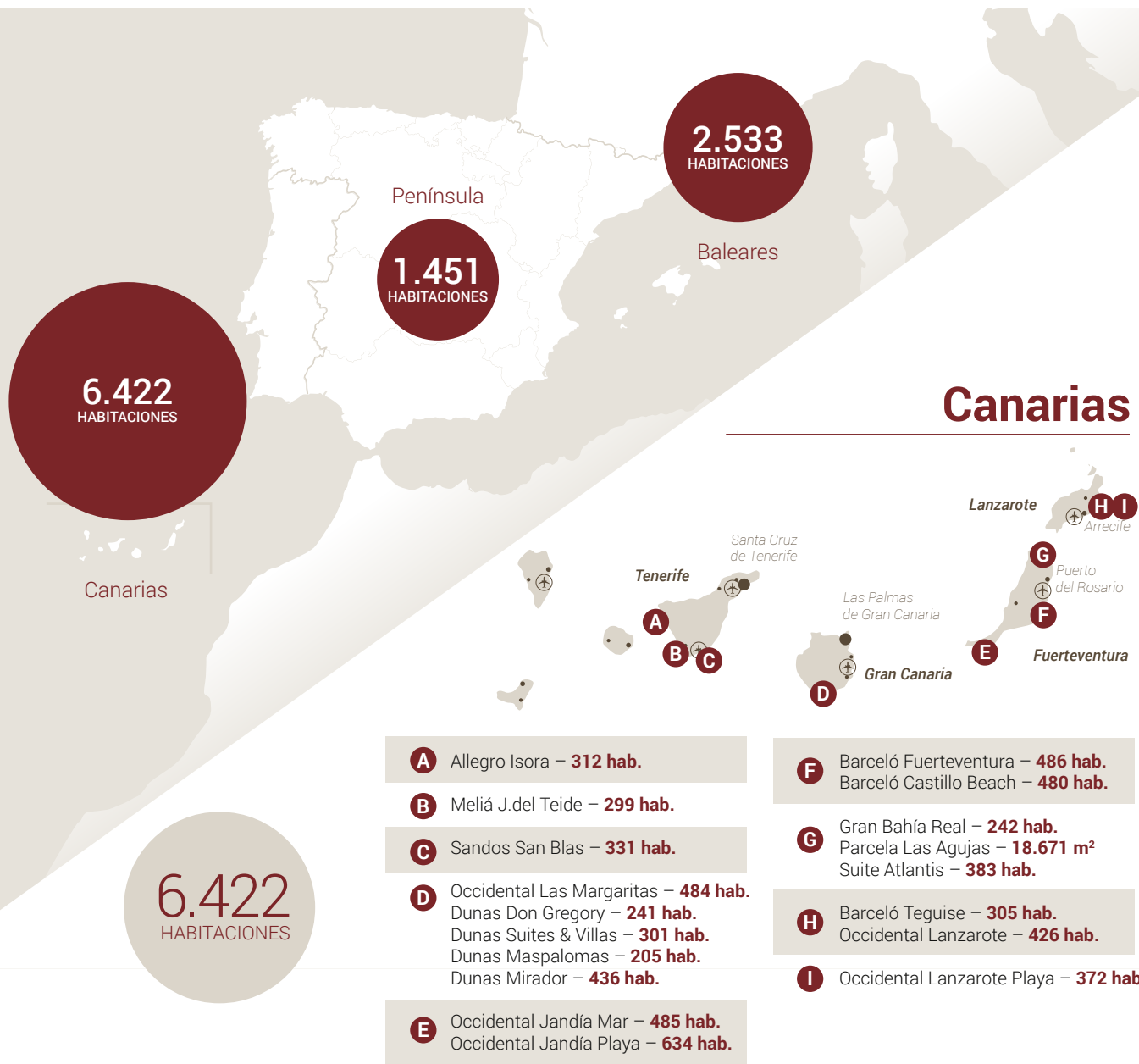
(Porcentaje passing rent)



(*) Excluyendo Hoteles en Gestión

A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

Localización de hoteles



A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

Baleares

A Occidental Ibiza – **346 hab.**

B Occidental Cala Viñas – **330 hab.**

C Occidental Playa de Palma – **275 hab.**

D Barceló Ponent Playa – **432 hab.**

E Occidental Menorca – **374 hab.**

F Barceló Hamilton – **158 hab.**

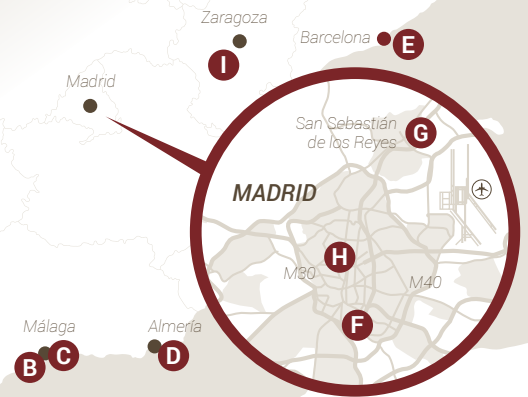
G Hotel Club Cartago – **196 hab.**
Hotel Galeón – **182 hab.**
Hotel Club San Miguel – **106 hab.**

H Hotel Paradise Portinatx – **134 hab.**

2.533
HABITACIONES



Península



1.451
HABITACIONES

A Occidental Isla Cristina – **341 hab.**

B Guadalmina – **178 hab.**

C Vincci Málaga – **105 hab.**

D Barceló Cabo de Gata – **229 hab.**

E Hesperia Ramblas – **70 hab.**

F NH Pacífico – **62 hab.**

G NH SS de los Reyes – **99 hab.**

H Holiday Inn Bernabéu – **313 hab.***

I Hotel Maza – **54 hab.**

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

A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

 Parámetros principales de Hoteles a 31 de diciembre de 2016¹

	Fecha de adquisición	Fecha de construcción	Fecha de última reforma	Categoría (*)	Habitaciones (nº)	Nº de hoteles	Operador	Tipo de contrato	Periodo medio de arrendamiento (años)	GAV (Mn €)	GAV (€/Hab)
Suite Hotel Atlantis Fuerteventura Resort Fuerteventura	Jun-15	1987	2016	4*	383	1	Atlantis	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	2,0 - 6,0	65,6	171.279
Gran Hotel Bahía Real Fuerteventura	Jun-15	2003	2003	5* Deluxe	242	1	Atlantis	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	2,0 - 6,0	88,7	366.529
Terreno anexo al Gran Hotel Bahía Real Fuerteventura	Feb-16	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	12,1	n/a
BAY (Renta Variable)	Oct-15 a Jul-16	1961 - 2013	2008-2016	3-4*	6.603	18	Barceló	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	13,1 - 43,1	732,1	110.872
Portfolio Dunas	Dic-16	1974 - 1998	2004-2011	3-4*	1.183	4	Dunas	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 95% EBITDAR Ajustado)	10,0 - 40,0	89,1	75.342
TOTAL HOTELES RENTA VARIABLE					8.411	24			11,8 - 39,9	987,6	117.422
Hotel Hesperia Ramblas Barcelona	Ene-15	2009	n/a	3*	70	1	Hesperia	Renta fija + pequeño componente variable (con escalado de rentas crecientes hasta el 2019)	9,2 - 9,2	21,2	302.857
Hotel NH SS de los Reyes Madrid	Jul-14	2003	n/a	3*	99	1	NH Hoteles	Renta fija + pequeño componente variable	2,3 - 7,3	8,9	89.899
Hotel NH Madrid Sur Madrid	Jul-14	2004	n/a	3*	62	1	NH Hoteles	Renta fija + pequeño componente variable	2,3 - 7,3	7,2	116.129
Hotel Vincci Málaga Málaga	Ene-15	2006	n/a	4*	105	1	Vincci	Renta fija + pequeño componente variable	4,1 - 4,1	12,1	115.238
Hotel Sandos San Blas Tenerife	Dic-15	2008	n/a	5*	331	1	Sandos	Renta fija	3,8 - 3,8	47,0	141.994
Hotel Meliá Jardines del Teide Tenerife	Sep-14	2001	2015	4* todo incluido	299	1	Meliá	Renta fija (con escalado de rentas crecientes hasta el 2017)	8,1 - 13,1	58,3	194.983
TOTAL HOTELES RENTA FIJA					966	6			5,3 - 7,7	154,7	160.145
Hotel Holiday Inn Bernabeu Madrid	Oct-15	1984	n/a	4*	313	1	GAT	n/a	n/a	43,5	138.978
Hotel Guadalmina Marbella	Abr-14	1962	1999	4*	178	1	GAT	n/a	n/a	31,4	176.404
Porfolio San Miguel	Jun-16	1960 - 1968	1989-2015	3-4*	484	3	Stella Polaris e Iberostar	n/a	n/a	38,0	78.450
Hotel Maza	Oct-15	1936	n/a	2*	54	1	GAT	n/a	n/a	1,8	33.333
TOTAL HOTELES EN GESTIÓN					1.029	6			n/a	114,7	111.467
TOTAL PORTFOLIO					10.406	36			11,2 - 36,6	1.257	120.796

(1) Ver descripción en Glosario.

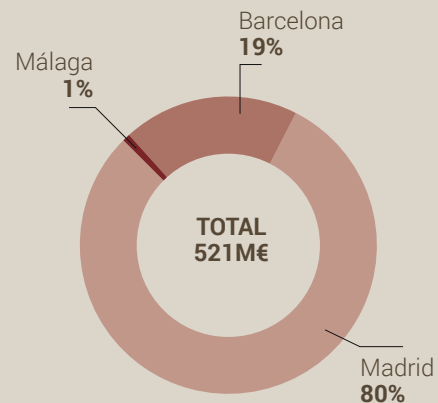
B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

El portfolio de oficinas cuenta con 153.621 m² de superficie bruta alquilable (SBA) distribuida entre los 25 activos que gestiona el Grupo y un solar, donde se construirán 33.124 m² adicionales, alcanzando así un total de 186.745 m² en 27 activos. A 31 de diciembre de 2016, el portfolio contaba con una ocupación del 82%. La renta media a final del trimestre era de 13,6€/m².

En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (considerando valoraciones de CBRE a 31 de diciembre de 2016), periodo suman un valor total de 521 millones de euros.

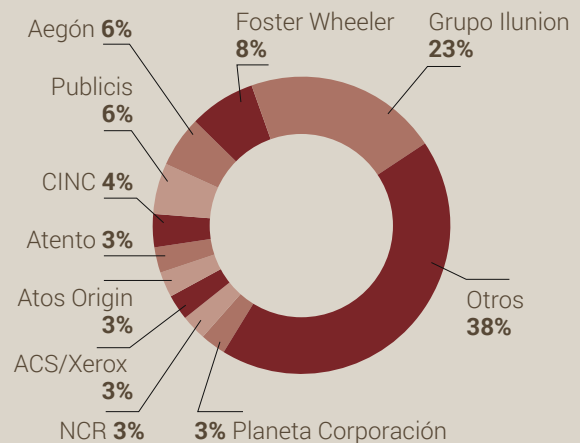
Distribución del GAV por localización 31/12/16

(Porcentaje)



Principales inquilinos por porcentaje de renta a 31/12/16

(Porcentaje passing rent)

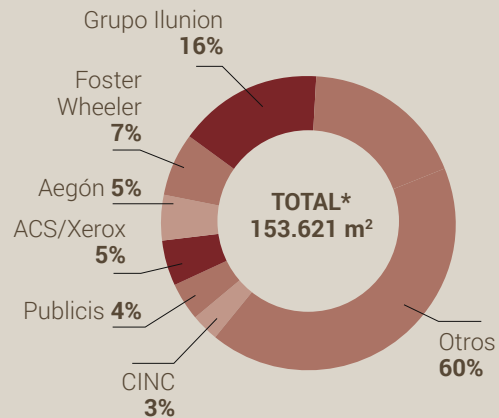


B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

El portfolio de oficinas cuenta con un GAV según CBRE a 31 de diciembre de 2016 de 521 millones de euros

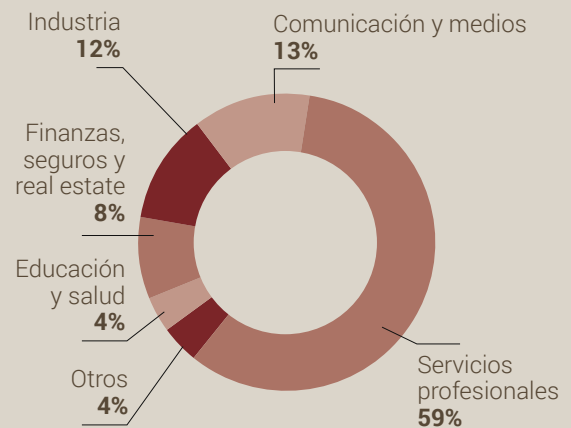
Principales inquilinos por m² a 31/12/16

(Porcentaje)



Inquilinos por sector de actividad

(Porcentaje passing rent)



(*) Excluyendo los 33.124 m² que se construirán en el proyecto Helios.

B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Localización de oficinas

116.852
m²

Zona prime secundaria

Barcelona

39.506
m²

Madrid

26.100
m²

Distrito financiero

Málaga

4.288
m²

Madrid
Distrito financiero



26.100
m²

- | | |
|--|--|
| A Ppe. Vergara 108 - 6.724 m² | E C. Azcárraga 5 - 3.547 m² |
| B Aurelio Menéndez - 4.815 m² | F Orense - 1.535 m² |
| C C. Azcárraga 3 - 5.138 m² | G Avda. Burgos - 762 m² |
| D Pechuán - 3.579 m² | |

Zona Prime Distrito Financiero

B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Madrid

Zona prime
secundaria

116.852
m²

- A** Cristalia Play – 10.928 m²
Helios Solar – 33.124 m²
- B** Torre 30 – 11.417 m²
Mizar – 7.348 m²
- C** Foster Wheeler – 11.058 m²
- D** Ramírez Arellano – 6.364 m²
Murano – 7.574 m²
- E** América – 9.272 m²
- F** Altamar – 5.219 m²
- G** Arcis – 4.691 m²
Talos – 3.636 m²
- H** Av. de Bruselas – 3.458 m²
- I** Poeta B. Morales – 2.763 m²

Barcelona

39.506
m²

- A** ON Building – 6.908 m²
- B** Les Glòries – Diagonal – 9.519 m²
Les Glòries – Gran Vía – 8.680 m²
- C** Cristal – 11.088 m²
- D** Plaza Les Gòries – 3.311 m²

B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Parámetros principales de Oficinas a 31 de diciembre de 2016*

	Fecha de adquisición	Fecha de construcción	Fecha de última reforma	Superficie Bruta Alquilable (m ²)	Renta mensual €/ m ²	Ocupación Total (%)	EPRA Vaccancy (%)	Principales inquilinos	Periodo medio de arrendamiento (años)	GAV -Tasaciones (€ Mn)	GAV (€ /m ²)
Edificio Torre 30	Jul-14	1968	2016	11.417	16,5	100%	0%	Grupo Ilunion	12,5 - 12,5	47,0	4.117
Edificio Foster Wheeler	Jun-15	1991	En curso	11.058	11,8	100%	0%	Foster Wheeler	4,0 - 4,0	27,0	2.442
Edificio Cristalia Play	Jun-15	2011	2011	10.928	14,0	67%	33%	Aegon	4,9 - 9,9	38,5	3.523
Edificio América	Dic-15	1994	En curso	9.272	11,3	73%	27%	La Razón, Planeta	2,9 - 2,9	23,0	2.481
Edificio Murano	Jul-14	1997	2015	7.574	14,2	37%	63%	Veolia	4,7 - 9,7	22,1	2.918
Edificio Mizar	Jul-14	2002	2015	7.348	17,1	86%	14%	Grupo Ilunion, Paramount	11,6 - 11,6	24,8	3.379
Edificio Príncipe de Vergara	Mar-15	1990	En curso	6.724	17,3	76%	24%	Babel Sistemas de Información, EAE Business School, Premier Tax Free, Sortis	2,5 - 4,6	36,5	5.428
Edificio Ramírez de Arellano	Jul-14	2008	n/a	6.364	13,5	100%	0%	Publicis	1,4 - 1,4	23,3	3.661
Edificio Altamar	Dic-15	2000	2014	5.219	11,7	84%	16%	TNT, Banco Santander, Banca March	2,9 - 3,7	14,1	2.702
Edificio Comandante Azcárraga 3	Jul-14	2009	2015	5.138	14,6	78%	22%	NCR, Erhardt, Alpama	3,9 - 8,3	18,0	3.504
Edificio Aurelio Menéndez	Oct-15	1991	En curso	4.815	n/a	100%	n/a	Uría Menéndez	8,1 - 16,9	22,5	4.673
Edificio Arcis	Jul-14	2008	2010	4.691	11,8	25%	75%	Quental Technologies, Tarlogic	3,0 - 3,4	12,1	2.579
Edificio Talos	Jul-14	2010	2010	3.636	11,0	100%	0%	IDEO	1,5 - 2,5	9,2	2.530
Edificio Pechuán	Jul-14	1995	2012	3.579	20,6	100%	0%	Grupo Ilunion	12,5 - 12,5	16,2	4.526
Edificio Comandante Azcárraga 5	Jul-14	1980	2011	3.547	11,7	100%	0%	Grupo Ilunion	12,5 - 12,5	9,5	2.678
Edificio Avenida Bruselas	Jul-14	2000	2016	3.458	11,2	74%	26%	Bosch, Flir, IDL, Navigator Paper	1,9 - 3,5	10,1	2.921
Edificio Rafael Morales	Jul-14	2003	2016	2.763	9,6	51%	49%	Centro Genética Avanzada, Riso Ibérica, DEB	1,3 - 2,7	5,3	1.904
Edificio Orense (planta)	Jul-14	1980	2015	1.535	20,0	100%	0%	Joca	5,0 - 7,0	6,0	3.909
Edificio Av. Burgos (planta)	Jul-14	1990	2015	762	0,0	0%	100%	n/a	n/a	1,9	2.493
Desarrollo Helios	Oct-16	En construcción	n/a	33.124	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	50,0	1.509
TOTAL MADRID				142.951	14,5	80%	20%		5,9 - 7,4	417,1	2.918
Edificio Cristal	Dic-15	1994	En curso	11.088	7,0	78%	22%	ACS/Xerox	1,8 - 5,1	11,5	1.037
Edificio Les Glòries-Avd. Diagonal	Jun-14	1995	En curso	9.519	12,6	97%	3%	Atos Origin, Bagursa, Vass, Bobst	0,8 - 1,6	28,5	2.994
Edificio Les Glòries-Gran Vía	Jun-14	1995	En curso	8.680	12,1	93%	7%	Atento, Televida, Deretil	1,7 - 3,4	25,0	2.880
Edificio On	Jul-14	2006	En curso	6.908	13,7	88%	12%	CINC, Compo, CHR Hansen	2,1 - 7,5	21,6	3.127
Edificio Plaza Les Glòries	Oct-15	1995	2016	3.311	13,0	100%	0%	Gore-Tex	8,5 - 8,5	10,0	3.020
TOTAL BARCELONA				39.506	11,3	89%	8%		2,2 - 4,5	96,6	2.445
Edificio Málaga Plaza Málaga	Jul-14	1993	2016	4.288	12,0	77%	23%	Sequel, Deloitte, Integrated, Janssen	2,0 - 2,6	7,7	1.796
TOTAL PORTFOLIO				186.745	13,6	82%	17%	-	4,9 - 6,6	521,4	2.792

(*) Descripción de terminología en Glosario.

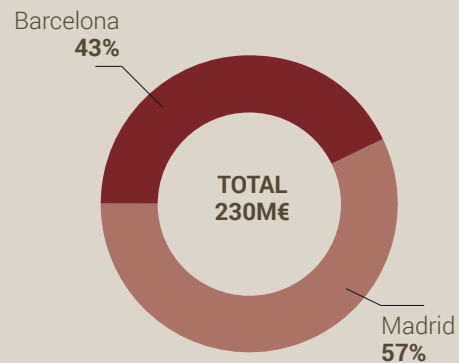
**C | RESUMEN DE LA
CARTERA RESIDENCIAL**

Hispania cuenta con un portfolio de 5 edificios y un total de 754 viviendas

Hispania gestiona un portfolio residencial compuesto por un total de 5 activos, uno de ellos en Barcelona y los otros 4 en la comunidad de Madrid. En total, la cartera de activos residenciales de la compañía cuenta con un total de 754 viviendas a cierre de ejercicio (199 en Barcelona y 555 en Madrid).

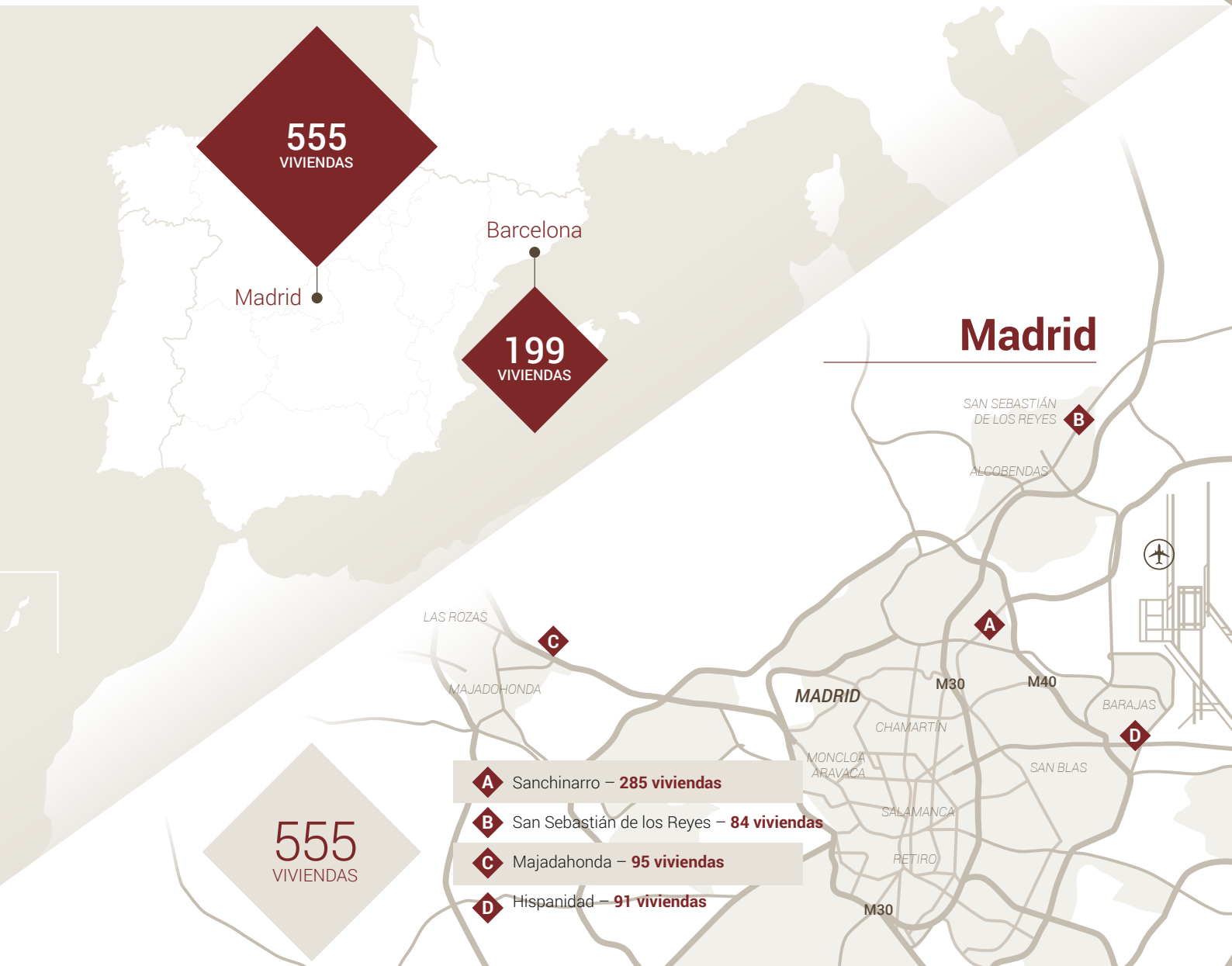
En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (según la valoración realizada por CBRE a 31 de diciembre de 2016), asciende a un valor total de 230 millones de euros.

Distribución del GAV por localización 31/12/16
(Porcentaje)



C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL

Localización de la cartera residencial



C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL



C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL

Parámetros principales de Residencial a 31 de diciembre de 2016¹

	Fecha de Adquisición	Fecha de construcción	Fecha última reforma	Superficie Bruta Alquilable (m ²)	Viviendas	Renta mensual €/ m ²	Ocupación (%)	EPRA Vaccancy (%)	GAV - Tasaciones (Mn€)	GAV(€/ m ²)
Viviendas Sanchinarro ²	Mar-15	2004 - 2005	En curso	24.948 ²	285	10,7	86%	14%	74,7	2.790 ³
Viviendas Majadahonda	Jul-14	2005	En curso	8.009	95	6,4	67%	33%	19,6	2.444
Viviendas S.S.Reyes	Jul-14	2006	En curso	8.375	84	7,6	92%	8%	15,2	1.816
Viviendas Hispanidad	Mar-16	2004	En curso	6.296	91	11,9	84%	16%	16,7	2.657
TOTAL MADRID				47.628	555	9,8	83%	16%	126,2	2.543³
Viviendas Isla del Cielo Barcelona	May-14	2003	En curso	22.658	199	12,7	68%	32%	88,5	3.907
TOTAL PORTFOLIO				70.286	754	10,4	79%	23%	214,7	2.983³

(1) Ver terminología en Glosario.

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

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

D | MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO Y CONCILIACION CON NIIF

Principales medidas alternativas de rendimiento¹

Concepto	Descripción
NOI (Net Operating Income)	Mide la capacidad de generación de resultados de los activos inmobiliarios, y se calcula como los ingresos generados por la explotación de los activos menos los costes operativos necesarios para su generación.
EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Mide la capacidad del Grupo para generar beneficios considerando únicamente su actividad productiva, facilitando su comparación con otros REITs y compañías que operan en el sector de real estate. Se calcula deduciendo del NOI la comisión de gestión y el resto de gastos generales operativos
EBTDA (Earnings before taxes, depreciation, and amortization)	EBITDA minorado por el resultado financiero del Grupo.
Deuda financiera	Es la principal medida de apalancamiento de las empresas. Se calcula como la suma de las deudas financieras mantenidas por el Grupo con entidades de crédito y otros acreedores financieros.
LTV Bruto	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual
LTV Neto	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual
Rentas anualizadas EPRA	Rentas anualizadas pasantes derivados de los contratos vigentes a una fecha concreta, y excluyendo los efectos de la linealización de incentivos o carencias concedidos a los arrendatarios. Se excluyen los activos inmobiliarios en reposicionamiento a la fecha del cálculo.
NOI anualizado EPRA	NOI anualizado pasantes derivados de los contratos vigentes a una fecha concreta, y excluyendo los efectos de la linealización de incentivos o carencias concedidos a los arrendatarios. Se excluyen los activos inmobiliarios en reposicionamiento a la fecha del cálculo.
ADR (Average daily rate)	Tarifa media de alojamiento por habitación ocupada para un periodo de tiempo determinado, es decir, es el precio medio de venta de la habitación. El ADR suele usarse para medir el desempeño histórico de un hotel. Puede ser utilizado como una medida del desempeño relativo, ya que puede compararse con otros hoteles que tienen características similares como tamaño, clientela y ubicación. Se calcula como los ingresos por habitaciones dividido por el número de habitaciones vendidas.
RevPar (Revenue per available room)	El ingreso por habitación disponible (RevPAR) es un indicador de rendimiento utilizado en la industria hotelera y se calcula multiplicando la tarifa media diaria de un hotel (ADR) por su tasa de ocupación. También puede calcularse dividiendo los ingresos totales por habitaciones del hotel por el número total de habitaciones disponibles en el periodo que se está midiendo. El RevPAR se utiliza en la industria hotelera para hacer una evaluación del rendimiento de un hotel y su capacidad para llenar sus habitaciones disponibles a una tarifa promedio. Un aumento del RevPAR en un hotel significa que su tarifa media por habitación y/o su tasa de ocupación están aumentando.
Total ADR	ADR teniendo en cuenta, no sólo los ingresos por habitaciones, sino las ventas totales del establecimiento hotelero, divididas entre el número de habitaciones vendidas.
Total RevPar	RevPar teniendo en cuenta, no sólo los ingresos por habitaciones, sino las ventas totales del establecimiento hotelero, divididas entre el número de habitaciones disponibles.
FFO (Funds from operations)	Se trata de un indicador utilizado en el sector de Real Estate para definir los flujos de caja procedentes de las operaciones. Se calcula deduciendo del EBITDA el resultado financiero.
FFO ajustado	Se calcula deduciendo del FFO el capex de mantenimiento implementado en el ejercicio.
FFO ajustado recurrente	Se considera un indicador de los flujos de caja recurrentes generados por la actividad ordinaria del Grupo. Se calcula trayendo del FFO ajustado los gastos generales no recurrentes.

(1) El 5 de octubre de 2015 la European Securities Markets Authority (ESMA) publicó unas directrices relativas a la presentación de Medidas Alternativas del Rendimiento (MAR) de obligado cumplimiento la información regulada publicada a partir del 3 de julio de 2016 para sociedades cotizadas. Algunos de los indicadores presentados en esta tabla se concilian con los indicadores calculados con los estados financieros consolidados NIIF adoptados por la Unión Europea en el Anexo I de este Informe Anual.

D | MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO Y CONCILIACION CON NIIF

Concepto	Descripción
Capex (Capital Expenditure)	Inversión realizada por el Grupo para la mejora o reposicionamiento de sus activos inmobiliarios.
Gastos no gestionables	Gastos generales operativos no directamente asignables a los activos inmobiliarios que, por su naturaleza, son difícilmente gestionales por parte de la Dirección del Grupo. Los más relevantes son el impuesto de actividades económicas y el IVA no deducible asociado a la actividad residencial.
Gastos no recurrentes	Son aquellos gastos generales operativos no directamente asignables a los activos inmobiliarios, que no se generan de forma recurrente. Los principales gastos recogidos en este epígrafe son aquellos relacionados con el cierre de operaciones corporativas y compras de sociedades formalizadas o fallidas.
Gastos recurrentes	Son aquellos gastos operativos que, si bien no son asignables directamente a los activos, son necesarios y recurrentes para la gestión ordinaria del Grupo.
Caso Base Inicial	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual
EPRA Earnings	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual
EPRA Cost Rate	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual
EPRA NAV	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual
EPRA NNAV	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual
EPRA "Topped-up" NIY	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual
EPRA Vacancy Rate	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual
GAV	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual
GLA	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual
Inversión Total	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual
Ocupación de la Cartera	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual
Renta Mensual €/m2	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual
WALT - Periodo Medio de Arrendamiento	Definido en el apartado "Glosario" del presente informe anual

D | MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO
 Y CONCILIACION CON NIIF

 Conciliación Principales medidas alternativas de rendimiento -
 Estados Financieros Consolidados NIIF

 Conciliación cuenta de resultados EEFF
 consolidados NIIF - Cuenta de resultados analítica Informe Anual

('000€)

	Oficinas	Residencial	Hoteles	Total activos inmobiliarios	Corporativo	Total Grupo
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios	18.836	6.249	117.782	142.867	-	142.867
Importe Neto de la Cifra de Negocios (A)	18.836	6.249	117.782	142.867	-	142.867
Otros ingresos de explotación	285	294	814	1.393	-	1.393
Gastos de explotación	(3.906)	(2.448)	(26.360)	(32.714)	-	(32.714)
NOI (B)	15.215	4.095	92.236	111.546	-	111.546
Gastos de explotación	-	-	-	-	(20.848)	(20.848)
EBITDA (C)	15.215	4.095	92.236	111.546	(20.848)	90.698
Gasto financiero	(4.904)	(2.284)	(13.369)	(20.557)	(364)	(20.921)
Ingreso financiero	-	-	-	-	332	332
Diferencias de cambio	-	-	-	-	4	4
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	-	-	(8)	(8)
Resultado Financiero (D)	(4.904)	(2.284)	(13.369)	(20.557)	(36)	(20.593)
EBTDA ((E) = (C)+(D))	10.311	1.811	78.867	90.989	(20.884)	70.105
Resultados netos por venta de activos, amortización y deterioros	-	382	(1.798)	(1.416)	(50)	(1.466)
Diferencia negativa de consolidación	-	-	10.687	10.687	-	10.687
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	57.135	32.381	196.696	286.212	-	286.212
EBT (F)	67.446	34.574	284.452	386.472	(20.934)	365.538
Impuesto sobre las ganancias	(3.423)	-	(2.378)	(5.801)	(763)	(6.564)
Beneficio Neto	64.023	34.574	282.074	380.671	(21.697)	358.974
Minoritarios	-	-	(50.059)	(50.059)	(343)	(50.402)
Beneficio Neto según EEFF consolidados NIIF	64.023	34.574	232.015	330.612	(22.040)	308.572

**D | MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO
Y CONCILIACION CON NIIF**

Desglose de la revalorización de los activos inmobiliarios

('000€)	HOTELES	OFICINAS	RESIDENCIAL	TOTAL
Revalorización de activos inmobiliarios según Informe Anual	206.668	59.479	32.381	298.528
Con impacto en la cuenta de resultados consolidada (EEFF consolidados NIIF)	200.365	59.479	32.381	292.225
Registrada en "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias"	196.696	57.135	32.381	286.212
Registrada en "Importe neto de la cifra de negocio"	3.669	2.344	-	6.013
Con impacto en Reservas (EEFF consolidados NIIF)	6.303	-	-	6.303
Registrada en el epígrafe "Reservas de revalorización" ¹	6.303	-	-	6.303

(1) Excluido el impacto fiscal

Conciliación Valor de los activos inmobiliarios según EEFF consolidados NIIF - Valoración experto independiente

('000€)	2016
Inversiones inmobiliarias	1.888.418
Inmovilizado material	113.210
Periodificaciones a corto plazo	349
Valor de la cartera según EEFF consolidados NIIF	2.001.977
Efecto de linealizaciones de rentas	6.013
GAV según informe de valoración	2.007.990

**D | MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO
Y CONCILIACION CON NIIF**
**Conciliación Patrimonio Neto según EEFF consolidados NIIF -
Valor de los activos netos usado en el cálculo del EPRA NAV**

('000€)	2016
Capital	109.170
Prima de emisión	966.257
Aportaciones de socios	540
Acciones propias	(2.177)
Reservas de la Sociedad Dominante	47.761
Reservas en sociedades consolidadas	40.139
Reservas de revalorización	5.558
Resultado del ejercicio	308.572
Dividendo a cuenta	(17.000)
Ajustes por cambio de valor	(14.585)
Socios externos	116.337
Patrimonio Neto según EEFF consolidados NIIF	1.560.572
(-) Socios externos	(116.337)
Valor de activos netos utilizado en el cálculo del EPRA NAV	1.444.235

Conciliación Deuda Financiera EEFF consolidados NIIF - Informe Anual

('000€)	Corriente	No corriente	Total
Deudas con entidades de crédito	23.240	595.066	618.306
Préstamos con terceros	21.772	607.804	629.576
Intereses	1.468	-	1.468
Gasto de formalización de deudas	-	(12.738)	(12.738)
Otros pasivos financieros	109	15.018	15.127
Deudas con Grupo Barceló	-	7.518	7.518
Deudas con Grupo Ilunion	-	7.500	7.500
Intereses	109	-	109
Derivados (intereses devengados pendiente de pago)	981	-	981
Total deuda financiera EEFF Consolidados IFRS	24.330	610.084	634.414
Total deuda financiera Informe Anual	24.330	610.084	634.414

GLOSARIO

Descripción de las principales métricas

Concepto	Descripción
Caso Base Inicial	Caso Base Inicial de Bay y Atlantis adjunto a los contratos de arrendamiento de los hoteles y sobre el cual se calcula la renta fija y los excesos a la renta variable
Dunas Portfolio	Portfolio de 4 hoteles (1.183 habitaciones) en Gran Canaria adquirido en diciembre de 2016
Edificio Torre 30	Edificio previamente denominado Edificio NCR. El inquilino ha ocupado el 100% de la superficie una vez finalizada en el mes de octubre la obra de reforma integral.
Edificio Aurelio Menendez	Edificio en reforma integral al 31.12.2016. El inquilino ocupará el 100% de la superficie una vez finaliza la obra en 3T 2017. Edificio previamente denominado Edificio Príncipe Vergara Auditorio. Renta no descrita por cláusulas de confidencialidad en el contrato de alquiler
Edificio de Oficinas con Reforma completa	Incluye los edificios de Arcis, Av Burgos 8, Av. Bruselas, C. Azcarraga, 3, C. Azcarraga, 5, Cristalia, Málaga, Mizar, Murano, Orense 81, Pechuán, Pl. les Glories, Rafael Morales, Torre 30 y Ramirez Arellano
Edificio de Oficinas en fase de reforma	Incluye los edificios de ON Building, P. Vergara 108, Aurelio Menendez, America, Foster Wheeler, Av. Diagonal y Gran Via
Edificio de Oficinas en desarrollo	Formado exclusivamente por el Proyecto Helios, localizado en Madrid, y adquirido en 4Q 2016.
Edificio de Oficinas pendiente de reforma	Incluye los edificios de Altamar y Talos
Edificios de Oficinas en reposicionamiento	A los efectos del cálculo del EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up Net Initial Yield, y del EPRA Vacancy Rate, se considera que el edificio Aurelio Menéndez y el complejo Village se encuentran en reposicionamiento al 31.12.2016.
Edificios Residenciales en reposicionamiento	A los efectos del cálculo del EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up Net Initial Yield, y del EPRA Vacancy Rate, se excluyen la totalidad de los edificios residenciales, en la medida en que la estrategia en este segmento se basa en el reposicionamiento de las viviendas aún no reformadas para su posterior venta escalonada.
EPRA Earnings	Resultado después de impuestos, bajo IFRS, atribuible a la sociedad dominante, excluyendo revalorizaciones, deterioros y resultados procedentes de la venta de inversiones inmobiliarias, así como los gastos asociados a la adquisición de participaciones financieras.
EPRA Cost Rate	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos brutos por rentas.
EPRA NAV	Valor de los activos netos según el balance consolidado, bajo IFRS, ajustado por determinados conceptos, como la valoración de los instrumentos financieros y los impuestos diferidos relacionados con la valoración de los activos inmobiliarios, que no se esperan materializar asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustado para incluir el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Rentabilidad asociada a los flujos de caja netos operativos anualizados generados por los activos inmobiliarios del Grupo en relación a su valor de mercado bruto, que incluye los costes estimados de transacción.
EPRA "Topped-up" NIY	EPRA NIY ajustado, considerando la no existencia de ningún tipo de bonificación o descuento en las rentas contratadas.
EPRA Vacancy Rate	Ocupación económica de los activos, siguiendo la metodología EPRA (superficie ocupadas teniendo en cuenta rentas de mercado / superficie alquilable a renta de mercado).
GAV	Gross Asset Value (Valor brutos de los activos), según tasaciones de CBRE a 31/12/2016.
GLA	Gross Leasable Area, Superficie bruta alquilable. En oficinas incluye 1.882 m2 de zona comercial (728 m2 de en Glories-Diagonal, 559m2 en P.Vergara 108 y 596m2 en P.V. Auditorio) y en Residencial 1.083 m2 de zona comercial.

E | GLOSARIO

Concepto	Descripción
Holiday Inn Bernabeu	Hispania no tiene la propiedad del 100% de las habitaciones, si bien está negociando con los propietarios la adquisición de las habitaciones remanentes
Hoteles de Renta Fija y Variable	Hoteles de Renta Variable con componente fijo. Incluye el portfolio de BAY (incl. 18 hoteles y 2 centros comerciales), el portfolio Dunas (incl. 4 hoteles), el hotel Gran Bahía Real, el Hotel Atlantis Suites y Parcela adyacente al Hotel Bahía Real.
Hoteles de Renta Fija	Hoteles de Renta Fija. Incluye el NH SS Reyes, NH Madrid Sur, Hesperia Ramblas, Vincci Malaga, Melia Jardines del Teide, Sandos San Blas.
Hoteles en Gestión	Hoteles en Gestión. Incluye Holiday Inn Bernabeu, Hotel Guadalmina, Hotel Maza, y el Portfolio de San Miguel (Hotel Cartago, Hotel Galeón, Hotel Club San Miguel)
Hoteles en reposicionamiento	A los efectos del cálculo del EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up Net Initial Yield, se considera que los hoteles en Gestión, el terreno de Las Agujas y el hotel Portinatx se encuentran en reposicionamiento al 31.12.2016.
Inversión Total	Inversión incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31/12/16
Numero de Unidades	Numero de Unidades para Residencial son viviendas y para Hoteles son habitaciones. En Hoteles Hispania no tiene la propiedad del 100% de Holiday Inn, aunque se tiene la gestion del hotel completo
LTV Bruto	Loan to value, deuda financiera/GAV
LTV Neto	Loan to value, deuda financiera neta/GAV
Ocupación de la Cartera	Ocupación total a 31/12/2016 en oficinas (incl. Zona comercial) y excluido Village, y de viviendas sin zona comercial (local existente en viviendas alquilado al 100%)
Renta Mensual €/m²	OFICINAS: Renta media de la superficie ocupada de oficinas y zona comercial sin repercusión de gastos a 31/12/16 RESIDENCIAL: Renta media total de la superficie ocupada (incluyendo repercusion de gastos) a 31/12/16
WALT - Periodo Medio de Arrendamiento	Duración media de los contratos existentes considerando el periodo de obligado cumplimiento y final de contrato sobre la superficie ocupada(o prorrogas existentes en hoteles) (sin considerar el local del Hotel Hesperia Ramblas).

2016

INFORME
ANUAL



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