

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO

Evolución del mercado inmobiliario

Después de la severa recesión registrada en España en 2008-2012, a partir del segundo semestre de 2013 se inició un proceso de crecimiento económico con perspectivas de progresiva consolidación a medio plazo, como consecuencia de la mejora prevista en los países de la Unión Europea y de las reformas de carácter estructural emprendidas en España; esta evolución viene afectando significativamente al comportamiento del sector inmobiliario español.

Hay que destacar la recuperación gradual de la actividad económica y del empleo, el fortalecimiento de la solvencia económica del país y de su sistema financiero, la contención de la tendencia de reducción de los precios de los activos inmobiliarios y el interés de nuevos inversores, principalmente internacionales, en el sector inmobiliario español que se ha materializado en importantes operaciones formalizadas en los últimos meses. En este sentido, de acuerdo con la opinión profesional de analistas financieros, cabe esperar que en 2014-2015 se consoliden las expectativas de mejora del sector inmobiliario, con especial relevancia en esta fase inicial del segmento de edificios de oficinas, siendo las ciudades Madrid y Barcelona las principales referencias de oportunidades inversión

Principales riesgos

La Sociedad estará expuesta a la evolución del mercado inmobiliario español.

La inversión en propiedades de uso residencial, oficinas, hoteles y otras clases de activos inmobiliarios está sujeta a riesgos específicos propios de cada una de estas clases de activos.

Los análisis previos (due diligence) realizados en relación con las operaciones de inversión realizadas y con las futuras a realizar pueden no detectar la totalidad de los riesgos y responsabilidades derivados de las mismas.

La Sociedad puede depender de la actuación de terceros contratistas y los proyectos en promoción, construcción o rehabilitación pueden sufrir retrasos, no ser completados o no lograr los resultados esperados.

El régimen de SOCIMI (incluyendo la interpretación del mismo) es relativamente nuevo y puede ser modificado.

La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs en sede de Hispania Real Socimi, S.A. está condicionada al cumplimiento obligatorio de determinados requisitos.

Evolución de la actividad del Grupo

A) Salida a Bolsa

El pasado 14 de marzo de 2014 Hispania debutó en el Mercado Continuo español con un capital inicial de 550.000 miles de euros, con el objetivo de aprovechar la

oportunidad que actualmente presenta el mercado inmobiliario español, mediante la creación de un patrimonio de alta calidad, invirtiendo principalmente en los sectores residencial, hotelero y de oficinas.

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

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

B) Actividad inversora

Desde su salida a Bolsa el 14 de marzo de 2014 y hasta el 30 de junio de 2014, Hispania ha efectuado cuatro inversiones que suman un total de 132,394 miles de euros y suponen un 24,81% de los fondos netos disponibles para inversión obtenidos en la OPS.

- Residencial: 213 viviendas en Barcelona, por 64.759 miles de €
- Oficinas: 2 edificios de oficinas en Les Glòries, en Barcelona, por 40.873 miles de € y dos plantas del Edificio Murano en Madrid, por 4.314 miles de €.
- Hoteles: Hotel Guadalmina, en Marbella, por 22.449 miles de €

C) Resultados del periodo.

El Grupo Hispania ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 364 miles de euros. Este resultado es consecuencia de la obtención de las primeras rentas provenientes de los activos adquiridos, así como de los ingresos obtenidos por la gestión de su tesorería. Adicionalmente, dadas las fechas de adquisición de los inmuebles generadores de rentas, los ingresos del Grupo experimentaran un crecimiento significativo en los próximos meses, lo que junto con las inversiones ya realizadas a fecha de publicación de este informe, incrementará de forma significativa el resultado del Grupo.

Hechos acaecidos después del cierre.

Desde la fecha de cierre del periodo se han producido los siguientes hechos posteriores significativos:

El 8 de julio de 2014 el Grupo Hispania anunció que había tomado un 90% del capital de la sociedad inmobiliaria Oncisa, S.L. a través de la suscripción de una ampliación de capital por valor de 80,2 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania. Oncisa, S.L., inmobiliaria del Grupo de Empresas de la ONCE y su Fundación, gestiona 46.416 m2 de oficinas, distribuidos en 9 inmuebles valorados en 120,4 millones de euros, incluida deuda. Ocho de los activos se encuentran situados en Madrid y uno de ellos en Málaga.

El 9 de julio de 2014 el Grupo Hispania anunció la adquisición de un edificio de oficinas en Madrid por 15 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania. El inmueble, sito en C/ Comandante Azcárraga, nº 3, cuenta con una superficie bruta alquilable de 5.137 metros cuadrados distribuidos en 7 plantas, más 194 plazas de garaje.

El 25 de julio de 2014 el Grupo Hispania, ha adquirido al Grupo IDL una cartera de inmuebles compuesta por cuatro inmuebles de oficinas y dos hoteles, todos ellos ubicados en la Comunidad de Madrid. La transacción ha ascendido a 42,15 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.