

2017

INFORME
PRIMER
SEMESTRE

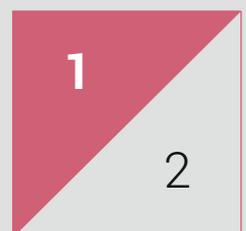


HISPANIA

Activos Inmobiliarios



Barceló Portinatx



SEMESTRE

1 ESTADOS FINANCIEROS DEL PRIMER SEMESTRE DE 2016  P3

| | |
|--|-----|
| A Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada | P4 |
| B Balance de Situación Consolidado | P9 |
| C Situación de Estado de Flujos de Efectivo | P14 |
| E Operaciones Corporativas | P16 |

2 INFORMACIÓN EPRA  P18

3 ACTIVIDAD DEL PERIODO  P24

| | |
|-----------------|-----|
| H Hoteles | P25 |
| O Oficinas | P35 |
| R Residencial | P39 |

4 ANEXOS  P42

| | |
|---------------------------------------|-----|
| A Resumen de la Cartera de Hoteles | P43 |
| B Resumen de la Cartera de Oficinas | P47 |
| C Resumen de la Cartera Residencial | P51 |
| D Evolución Bursátil | P55 |
| E Accionariado | P56 |
| F Glosario | P57 |



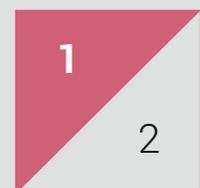
HISPANIA

Activos Inmobiliarios

ESTADOS
FINANCIEROS
DEL PRIMER
SEMESTRE DE
2017



2017
INFORME
PRIMER
SEMESTRE



SEMESTRE



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Cuenta de pérdidas y ganancias

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 78 millones de euros (60 millones de euros a cierre del primer semestre de 2016). 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 (para los hoteles Guadalmina, San Miguel y Cartago el contrato de gestión fue solo hasta 30-03-2017).

El segmento de hoteles ha tenido un buen comportamiento durante el primer semestre del año, apoyado principalmente por los hoteles situados en Canarias con mejoras del ADR de un 9,3% y del RevPar total en 10,1%, frente a los datos del primer semestre del ejercicio 2016.

El segmento de oficinas ha cerrado el primer semestre con una ocupación del 84%, y una renta media de 13,8€/m²/mes. Durante el periodo cabe destacar el contrato firmado con LaLiga de Fútbol Profesional en el edificio Murano por una superficie de más de 4.200m².

En el segmento residencial se han continuado con las inversiones para reformar las viviendas a "Premium" que ha derivado en una renta media de 11,2€/m²/mes, un 7,7% superior a la renta de cierre del ejercicio 2016. Adicionalmente, se ha continuado con el plan de ventas minoristas del portfolio, habiendo vendido 25 pisos entre los edificios de Isla del Cielo y Sanchinarro durante el periodo.

Estado de resultados consolidado

| ('000€) | JUN. 2017 | JUN. 2016 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Hoteles con Renta Fija y Variable | 51.924 | 36.470 |
| Hoteles con Renta Fija | 5.277 | 4.681 |
| Hoteles en Gestión | 7.018 | 6.856 |
| Total Hoteles | 64.219 | 48.007 |
| Total Oficinas | 10.569 | 9.135 |
| Total Residencial | 2.912 | 3.046 |
| IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS | 77.700 | 60.188 |
| Hoteles con Renta Fija y Variable | 47.920 | 34.528 |
| Hoteles Renta Fija | 4.939 | 4.533 |
| Hoteles en Gestión | 208 | (33) |
| Total Hoteles | 53.067 | 39.028 |
| Total Oficinas | 8.433 | 7.236 |
| Total Residencial | 1.690 | 1.972 |
| NOI TOTAL | 63.190 | 48.236 |
| Comision de Gestion | (9.502) | (6.756) |
| Gastos No Gestionables | (1.111) | (1.149) |
| Gastos Recurrentes | (1.121) | (998) |
| EBITDA Recurrente | 51.456 | 39.333 |
| Gastos No Recurrentes | (1.466) | (1.536) |
| EBITDA | 49.990 | 37.797 |
| Resultado Financiero | (7.734) | (10.063) |
| EBTDA | 42.256 | 27.734 |
| Amortizacion | (639) | (576) |
| Otros resultados | (5) | (477) |
| Revalorización de Activos | 204.828 | 112.421 |
| Honorario de incentivo | (56.000) | - |
| Diferencia negativa de consolidación | 120 | - |
| Resultado venta de Activos | 822 | 210 |
| EBT | 191.382 | 139.312 |
| Impuestos | (6.661) | (2.708) |
| BENEFICIO NETO | 184.721 | 136.604 |
| Minoritarios | (23.362) | (16.511) |
| BENEFICIO ATRIBUIDO | 161.359 | 120.093 |
| Beneficio por Acción | 1,48 | 1,34 |
| Nº medio de acciones del periodo | 108.976.036 | 89.561.439 |



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Honorarios de Incentivo

La Dirección tiene como objetivo que la rentabilidad obtenida desde la salida a bolsa de Hispania hasta el término del periodo de desinversión supere el 10% de tasa interna de retorno fijada en el Contrato de Gestión, lo que supondría en tal caso que la Sociedad Dominante tuviera que hacer frente al pago de los Honorarios de Incentivo.

De acuerdo con lo recogido en el Contrato de Gestión, los Honorarios de Incentivo sólo se devengarán contra distribuciones de efectivo percibidas por los accionistas. Por lo tanto, en ningún caso la Gestora recibirá ningún pago por este concepto en base a cálculos contables.

Las distribuciones de fondos podrán producirse tanto por el abono de dividendos, como por la devolución de los fondos obtenidos de las desinversiones. Estas desinversiones, pueden ser realizadas a través de ventas de activos o través de la venta de las acciones de la Sociedad

La compañía tiene como objetivo obtener una rentabilidad anual superior al 10%

Dominante siempre que suponga un cambio de control en la misma. Dichas distribuciones, podrán producirse durante todo el periodo de vigencia del Contrato de Gestión cuya fecha de vencimiento es el 14 de marzo de 2020.

La Dirección considera que, a fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, aun cuando existen factores e incertidumbres futuros que no están bajo su control y cuyas variaciones cuantitativas y temporales podrían afectar significativamente al importe de los Honorarios de Incentivo, es probable que se produjera en el futuro una salida de recursos para la Sociedad Dominante, por lo que se ha registrado una provisión por importe de 56.000 miles de euros.

Dicha provisión se ha calculado sobre la base de las siguientes asunciones: (i) distribuciones de fondos ya realizadas hasta la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, (ii) EPRA NNNAV a 30 de junio de 2017, (iii) dividendos y otras distribuciones que se esperan distribuir durante el ejercicio 2017, (iv) dividendos futuros (estimados como los dividendos esperados del año 2017 incrementados con la inflación).

Dado que el pago de los Honorarios de Incentivo puede producirse en cualquier momento durante todo el periodo de vigencia del Contrato de Gestión, el valor de la provisión se ha estimado utilizando el Método del Valor Esperado de acuerdo con la NIC 37. Para ello, se han considerado escenarios alternativos semestrales desde junio de 2018 hasta la fecha de finalización del contrato, habiéndose asignando una probabilidad igual a cada una de dichas fechas. Finalmente, el valor esperado obtenido ha sido actualizado a valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos basada en el coste del capital propio.

En este sentido, la Dirección seguirá actualizando estos cálculos a fecha de cada cierre y, siguiendo en principio una metodología similar, siempre y cuando no existan razones que lleven a la Dirección a considerar que se requiera un cambio en esta metodología en aras a mejorar la razonabilidad de la estimación.



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Ingresos por rentas por unidad de negocio

('000€)

| | Hoteles | Oficinas | Residencial | TOTAL |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Ingresos por Rentas 1S 2016 | 48.007 | 9.135 | 3.046 | 60.188 |
| EPRA Like for Like ¹ | 4.512 | 508 | (70) | 4.950 |
| Proyectos finalizados o en curso ² | - | 926 | - | 926 |
| Nuevas adquisiciones 1S 2016 ³ | 7 | - | 53 | 60 |
| Nuevas adquisiciones post 1S 2016 ⁴ | 12.921 | - | - | 12.921 |
| Bajas | - | - | (117) | (117) |
| Cambios en la estructura contractual ⁵ | (1.228) | - | - | (1.228) |
| Ingresos por Rentas 1S 2017 | 64.219 | 10.569 | 2.912 | 77.700 |
| Variación Total (%) | 34% | 16% | (4%) | 29% |
| Variación Like for Like (%) | 10% | 6% | (2%) | 9% |

Ingresos por rentas por localización

('000€)

| | Madrid | Barcelona | Andalucía | Canarias | Baleares | Zaragoza | TOTAL |
|---|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|------------|---------------|
| Ingresos por Rentas 1S 2016 | 12.561 | 4.399 | 5.434 | 31.224 | 6.324 | 246 | 60.188 |
| EPRA Like for Like ¹ | 1.846 | (657) | 542 | 2.450 | 764 | 5 | 4.950 |
| Proyectos finalizados o en curso ² | 926 | - | - | - | - | - | 926 |
| Nuevas adquisiciones 1S 2016 ³ | 53 | - | - | - | 7 | - | 60 |
| Nuevas adquisiciones post 1S 2016 ⁴ | - | - | 572 | 9.553 | 2.796 | - | 12.921 |
| Bajas | (87) | (29) | - | - | - | - | (116) |
| Cambios en la estructura contractual ⁵ | - | - | (1.228) | - | - | - | (1.228) |
| Ingresos por Rentas 1S 2017 | 15.300 | 3.713 | 5.320 | 43.227 | 9.891 | 251 | 77.770 |
| Variación Total (%) | 22% | (16%) | (2%) | 38% | 56% | 2% | 29% |
| Variación Like for Like (%) | 15% | (15%) | 16% | 8% | 12% | 2% | 9% |

1. Incluye los activos que han permanecido en la cartera durante el 1S de 2017 y 2016, excluyendo activos en reposicionamiento, según EPRA
2. Efecto en la renta derivado de los inmuebles mantenidos en cartera durante el 1S de 2017 y 2016 que han sido objeto de obras de reposicionamiento
3. Recoge la variación de la renta respecto al 1S de 2016 de los inmuebles adquiridos durante el 1S 2016 que no permanecieron en la cartera los 6 meses de ese semestre
4. Recoge la renta generada en el 1S 2017 procedente de los inmuebles adquiridos con posterioridad al 1S 2016
5. Recoge el efecto del cambio en la explotación de los hoteles Guadalmina Golf, Club San Miguel y Hotel Cartago (gestión interna hasta 30.03.2017, y contrato de arrendamiento desde esa fecha)



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

EPRA RENTAS BRUTAS
ANUALIZADAS

135,2

MILLONES DE EUROS*

*Excluyendo hoteles bajo gestión y edificios en reposicionamiento

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 30 de junio de 2017 ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados de 205 millones de euros.

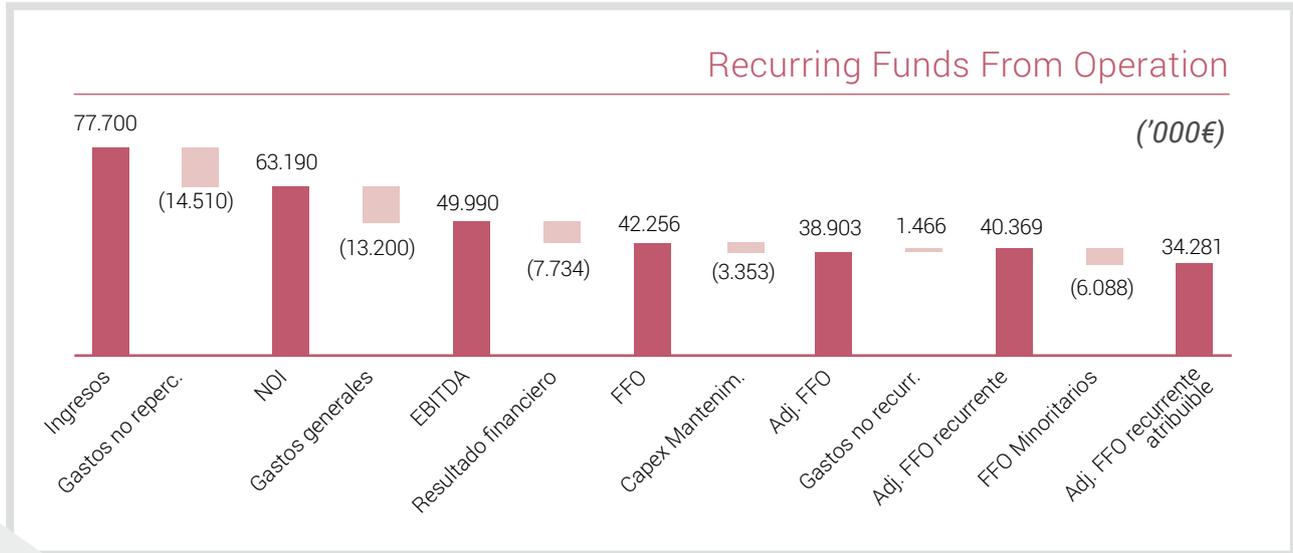
El GAV resultante supone un incremento del 51% respecto a su precio de adquisición y un 39% frente a la inversión total incluyendo capex implementado en los diferentes activos.

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 | 1.250.557 | 797.807 | 57% | 853.806 | 46% |
| Hoteles con renta fija | 189.480 | 137.948 | 37% | 147.620 | 28% |
| Hoteles en gestión | 68.140 | 52.632 | 29% | 53.885 | 26% |
| Total Hoteles | 1.508.177 | 988.387 | 53% | 1.055.311 | 43% |
| Edificio con Reforma completa | 294.400 | 212.327 | 39% | 236.261 | 25% |
| Edificios en fase de reforma | 229.350 | 146.810 | 56% | 165.742 | 38% |
| Edificios sin necesidad de reforma | 9.580 | 7.847 | 22% | 8.043 | 19% |
| Edificios en desarrollo | 51.500 | 33.251 | 55% | 35.614 | 45% |
| Total Oficinas | 584.830 | 400.234 | 46% | 445.661 | 31% |
| Viviendas en fase de reforma | 230.420 | 144.239 | 60% | 167.289 | 38% |
| Viviendas pendiente de reforma | 15.700 | 13.296 | 18% | 13.645 | 15% |
| Total Residencial | 246.120 | 157.535 | 56% | 180.934 | 36% |
| TOTAL | 2.339.127 | 1.546.156 | 51% | 1.681.905 | 39% |



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA



El ratio ajustado recurrente de Funds From Operation del primer semestre del 2017 representa un incremento del 38% frente a la cifra registrada en el mismo periodo del año anterior.

EPRA EARNINGS
AJUSTADO





B | BALANCE DE SITUACIÓN
CONSOLIDADO

Activo

Pasivo

('000€)

('000€)

| | JUN 2017 | DIC 2016 |
|---|------------------|------------------|
| Inversiones inmobiliarias | 2.325.987 | 2.001.628 |
| Activos financieros no corrientes | 34.563 | 32.701 |
| Fianzas y depósitos entregados | 10.894 | 10.324 |
| Activos por impuestos diferidos y no corrientes | 11.731 | 11.731 |
| ACTIVO NO CORRIENTE | 2.383.175 | 2.056.384 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 32.775 | 40.634 |
| Créditos con Administraciones Públicas | 18.796 | 11.998 |
| Inversiones financieras corrientes | 9.301 | 5.319 |
| Otros activos financieros corrientes | 3.214 | 1.333 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 146.454 | 266.612 |
| ACTIVO CORRIENTE | 210.540 | 325.896 |
| TOTAL ACTIVO | 2.593.715 | 2.382.280 |

| | JUN 2017 | DIC 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Capital | 109.170 | 109.170 |
| Reservas | 1.319.268 | 1.039.367 |
| Acciones propias | (2.377) | (2.177) |
| Revalorización | 8.484 | 6.303 |
| Resultado del periodo | 161.359 | 308.572 |
| Dividendo a cuenta | - | (17.000) |
| Socios externos | 139.493 | 116.337 |
| PATRIMONIO NETO | 1.735.397 | 1.560.572 |
| Deudas con entidades de crédito | 581.213 | 595.066 |
| Derivados de cobertura | 15.807 | 23.254 |
| Otros pasivos financieros no corrientes | 29.828 | 29.919 |
| Otros pasivos no corrientes | 56.000 | - |
| Fianzas y depósitos recibidos | 14.593 | 12.821 |
| Pasivos por impuesto diferido | 81.165 | 73.959 |
| PASIVO NO CORRIENTE | 778.606 | 735.019 |
| Deudas con entidades de crédito | 22.744 | 24.221 |
| Derivados de cobertura | 8.281 | 7.452 |
| Otros pasivos financieros corrientes | 28.636 | 17.686 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 18.710 | 21.264 |
| Deudas con Administraciones públicas | 1.341 | 16.066 |
| PASIVO CORRIENTE | 79.712 | 86.689 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 2.593.715 | 2.382.280 |



B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

Inversiones Inmobiliarias

El valor de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2017 según el valorador independiente CBRE es de 2.339 millones

de euros, lo que supone un 16,5% de crecimiento frente al cierre del ejercicio de 2016.

Evolución del GAV a junio de 2017

| ('000€) | HOTELES | OFICINAS | RESIDENCIAL | TOTAL |
|---|------------------|----------------|----------------|------------------|
| GAV al inicio del ejercicio | 1.257.050 | 521.390 | 229.550 | 2.007.990 |
| Incorporaciones al perímetro ¹ | 76.279 | 49 | - | 76.328 |
| Bajas del perímetro | - | (249) | (7.364) | (7.614) |
| Capex implementado | 30.852 | 10.643 | 7.112 | 48.608 |
| Revalorización | 143.996 | 52.997 | 16.822 | 213.815 |
| Con impacto en la cuenta de resultados | 135.800 | 52.207 | 16.822 | 204.828 |
| Con impacto en reservas ² | 2.180 | - | - | 2.180 |
| Efecto linealización de rentas ³ | 6.016 | 790 | - | 6.806 |
| GAV al final del ejercicio | 1.508.177 | 584.830 | 246.120 | 2.339.127 |
| % Revalorización | 10,5% | 10,0% | 7,3% | 10,1% |
| Aumento del GAV | 20,0% | 12,2% | 7,2% | 16,5% |

(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 | 1.257.050 | 521.390 | 229.550 | 2.007.990 |
| Incorporaciones parciales al perímetro ¹ | 254 | 49 | - | 303 |
| Bajas parciales del perímetro | - | (249) | (7.364) | (7.614) |
| Capex implementado | 30.649 | 10.643 | 7.112 | 48.405 |
| Revalorización | 142.717 | 52.997 | 16.822 | 212.536 |
| Con impacto en la cuenta de resultados | 134.626 | 52.207 | 16.822 | 203.655 |
| Con impacto en reservas ² | 2.180 | - | - | 2.180 |
| Efecto linealización de rentas ³ | 5.911 | 790 | - | 6.701 |
| GAV al final del ejercicio Like for Like ² | 1.430.670 | 584.830 | 246.120 | 2.261.620 |
| % Revalorización | 11,0% | 10,0% | 7,3% | 10,4% |
| Aumento del GAV | 13,8% | 12,2% | 7,2% | 12,6% |

(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



B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

Desglose del CAPEX por finalidad

('000€)

| | HOTELES | OFICINAS | RESIDENCIAL | TOTAL |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Asociado a adquisiciones | 168 | - | - | 168 |
| Asociado a desarrollos | 233 | 1.472 | - | 1.705 |
| Portfolio like for like ¹ | 30.452 | 9.171 | 7.112 | 46.736 |
| TOTAL CAPEX | 30.852 | 10.643 | 7.112 | 48.608 |

(1) Integrado por los activos propiedad del Grupo al inicio del ejercicio, exceptuando los activos en desarrollo

CAPEX
TOTAL

48,6

MILLONES DE EUROS



B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

EPRA
NAV

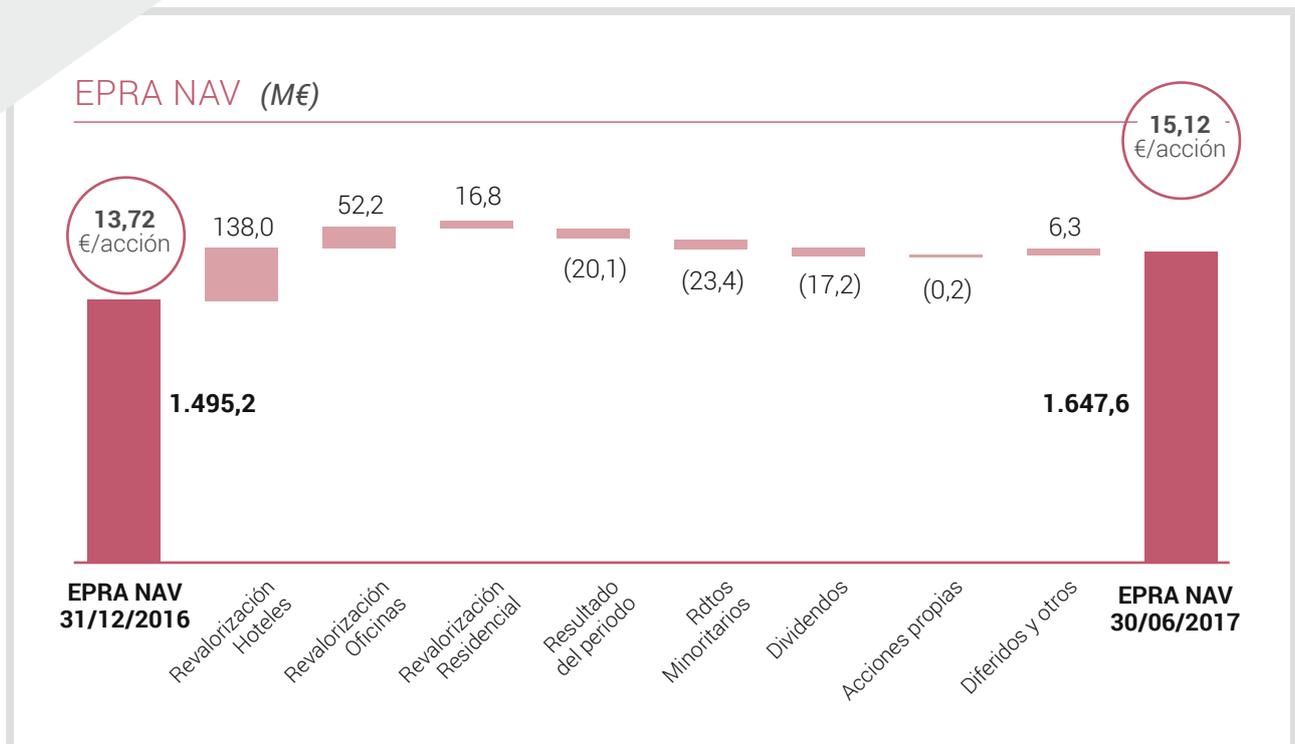


Patrimonio Neto

A 30 de junio de 2017 el capital social está representado por 109.169.542 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de junio de 2017 la Sociedad Dominante posee 209.671 acciones propias, por un importe total que asciende a 2.377 miles de euros.

El NAV según recomendaciones de EPRA supone 1.648 millones de euros equivalente a 15,12€/acción, lo que ha supuesto un incremento del 25% frente al primer semestre 2016.





B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

DEUDA
FINANCIERA

629,6

MILLONES DE EUROS

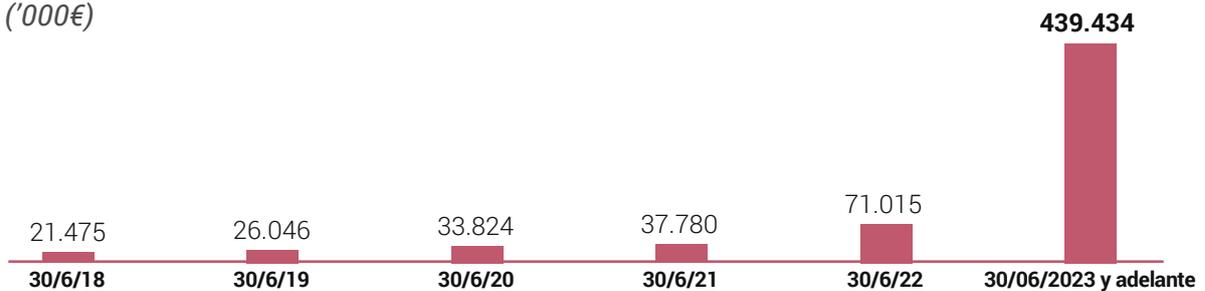
Endeudamiento

Hispania ha registrado una deuda financiera total de 629,6 millones de euros a final del periodo, con un coste medio de 2,6% 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 30 de junio de 2017 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 6,6 años.

Calendario de vencimientos de la deuda financiera

('000€)





C | SITUACIÓN DE ESTADO DE
FLUJOS DE EFECTIVO

SITUACIÓN
DE TESORERÍA

146,5

MILLONES DE EUROS

Estado de flujos de efectivo

| ('000€) | JUN-17 | JUN-16 |
|--|------------------|------------------|
| EBITDA | 49.990 | 37.797 |
| Pagos netos de intereses | (9.382) | (7.369) |
| Variación neta circulante explotación | (4.931) | (14.598) |
| Variación neta AAPP | (19.246) | (3.301) |
| Variación otros activos y pasivos | 49 | (7.913) |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación | 16.480 | 4.616 |
| Pagos por inversiones inmobiliarias y materiales | (113.724) | (69.913) |
| Pagos por inversiones financieras | - | (60.640) |
| Cobros por desinversiones inmobiliarias | 8.342 | 1.157 |
| Cobros por desinversiones de activos financieros | 2.415 | - |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión | (102.967) | (129.396) |
| Emisión de instrumentos de patrimonio | - | 226.610 |
| Otras operaciones con socios externos | (516) | - |
| Acciones propias | (136) | (97) |
| Dividendos | (17.999) | (1.313) |
| Variación neta deudas entidades de crédito | (15.020) | 57.314 |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación | (33.671) | 282.514 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo de actividades continuadas | 266.612 | 220.690 |
| Efectivo o equivalentes al final del periodo | 146.454 | 378.424 |
| Flujo de caja del periodo de actividades continuadas | (120.158) | 157.734 |



C | SITUACIÓN DE ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Hispania ha continuado invirtiendo en hoteles durante el primer semestre de 2017

Durante el primer semestre del ejercicio el Grupo Hispania ha disminuido su tesorería en 120 millones de euros.

El flujo de efectivo de las actividades de explotación ha supuesto una entrada de efectivo de 16 millones de euros. La variación entre el EBITDA generado y el flujo de caja de las actividades de explotación está motivado principalmente por la liquidación de los compromisos de pago de las sociedades propietarias del portfolio Dunas y la liquidación de la deuda concursal Leading Hospitality.

El flujo efectivo de las actividades de inversión ha supuesto una salida neta de caja del Grupo por importe de 103 millones de euros. Esta salida de caja proviene, principalmente, de la adquisición del Hotel NH Málaga, Hotel Fergus Tobago, Hotel Selomar y Parcelas Las Mirandas y La Mareta y de la inversión en capex de reposicionamiento y mejora de los activos del Grupo.

El flujo de efectivo de las actividades de financiación ha supuesto una salida neta de 34 millones de euros siendo los principales desembolsos correspondientes al pago de dividendos por importe de 18 millones de euros y amortización de deuda por importe de 15 millones de euros.

D | OPERACIONES
CORPORATIVAS

*El pasado día 6
de abril de 2017
Hispania celebró
su Junta General
de Accionistas*

Junta General de Accionistas

El pasado día 6 de abril de 2017, a las 10:00 horas, Hispania celebró su Junta General de Accionistas en el Hotel Villamagna, (Paseo de la Castellana 22) en primera convocatoria, con un quorum del 72%, en la que se han aprobado por amplia mayoría todos los puntos sujetos a aprobación. El orden del día incluía los siguientes puntos:

PRIMERO.- Examen y aprobación, en su caso, de (i) las cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2016 (que comprenden el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria) e informe de gestión; y (ii) las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad del ejercicio 2016 (que comprenden el estado de situación financiera consolidado, el estado de resultado integral consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas consolidadas) e informe de gestión.

SEGUNDO.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2016.

TERCERO.- Examen y aprobación, en su caso, de la gestión desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2016.

CUARTO.- Reelección de Ernst & Young, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado para los ejercicios 2017, 2018 y 2019.

QUINTO.- Nombramiento de D. Benjamin D. Barnett, como Consejero dominical de la Sociedad y fijación del número de miembros del Consejo de Administración en siete (7).

SEXTO.- Extensión hasta el 31 de diciembre de 2017 de la fecha límite para el periodo de inversión (Investment Period) bajo el Contrato de Gestión (Investment Manager



D | OPERACIONES CORPORATIVAS

Hispania ha repartido un total de 45 millones de euros a sus accionistas con cargo al ejercicio 2016

Agreement) suscrito el 21 de febrero de 2014 con Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. y Azora Capital, S.L. en su versión novada y vigente.

SÉPTIMO.- Autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias con arreglo a los límites y requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital. Delegación de facultades en el Consejo para la ejecución del presente acuerdo. Revocación de autorizaciones anteriores.

OCTAVO.- Aprobación de la Política de Remuneración de los Consejeros.

NOVENO.- Aprobación de la reducción del plazo de convocatoria para las Juntas Generales Extraordinarias en los términos del artículo 515 de la Ley de Sociedades de Capital.

DÉCIMO.- Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción.

UNDÉCIMO.- Votación consultiva del "Informe Anual sobre Remuneraciones de la Sociedad" para el ejercicio 2016.

Dividendos

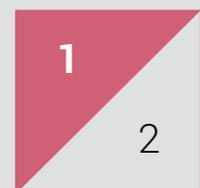
El 10 de abril de 2017 Hispania realizó el pago de un dividendo complementario sobre los resultados del ejercicio 2016 tras su aprobación en la junta general de accionistas celebrada el pasado día 6 de abril de 2017. Dicho dividendo supuso una distribución total de 17,2 millones de euros, ó 0,16€/acción, que sumado a las distribuciones realizadas durante el ejercicio 2016 supone un total de 45 millones de euros o 0,40€/acción. Este dividendo total ha sido un 11% superior a lo inicialmente contemplado gracias a los excelentes resultados del ejercicio 2016.



HISPANIA
Activos Inmobiliarios



2017
INFORME
PRIMER
SEMESTRE



SEMESTRE

Indicadores *

('000€)

| | 30/06/17 | 30/06/17 (€/acción) | Hoteles | Oficinas | Residencial | 2016 |
|---|-----------|------------------------|---------|----------|-------------|-----------|
| EPRA Earnings | (25.239) | (0,23) | | | | 19.670 |
| EPRA Adjusted Earnings | 30.761 | 0,28 | | | | 19.670 |
| EPRA NAV | 1.647.640 | 15,12 | | | | 1.495.189 |
| EPRA NNNAV | 1.584.036 | 14,54 | | | | 1.431.497 |
| EPRA Net Initial Yield (NIY) | 6,4% | | 7,5% | 3,4% | n.a. | 6,5% |
| EPRA "Topped-up" NIY | 6,6% | | 7,5% | 3,9% | n.a. | 6,6% |
| Net Reversion Yield on GAV | 7,1% | | 7,9% | 5,0% | n.a. | 7,1% |
| EPRA Vacancy Rate | 16,3% | | n.a. | 16,3% | n.a. | 16,9% |
| EPRA Cost Ratio (incluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) | 30,2% | | | | | 30,3% |
| EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) | 29,6% | | | | | 29,4% |

* Ver Glosario para descripción de terminología.



EPRA EARNINGS - Reconciliación *

| ('000€) | 30/06/17 | 30/06/16 |
|--|--------------------|-------------------|
| Resultado del ejercicio bajo IFRS | 161.359 | 120.093 |
| Revalorización de las inversiones inmobiliarias | (204.828) | (112.421) |
| Resultado de venta de activos inmobiliarios | (822) | (210) |
| Efecto en resultado por fondo negativo de comercio / deterioro de fondos de comercio | (120) | 513 |
| Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas | - | - |
| Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación | 718 | - |
| Costes de adquisición de participaciones financieras | 406 | 740 |
| Efecto fiscal de los ajustes EPRA | 751 | - |
| Intereses minoritarios respecto a los ajustes anteriores | 17.297 | 10.955 |
| Resultado EPRA | (25.239) | 19.670 |
| Honorario de incentivo | 56.000 | - |
| Resultado EPRA Ajustado | 30.761 | 19.670 |
| Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias) | 108.976.036 | 89.561.439 |
| RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS) | (0,23) | 0,22 |
| RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS) | 0,28 | 0,22 |

EPRA NAV - Reconciliación *

| ('000€) | 30/06/17 | 31/12/16 |
|---|------------------|------------------|
| Valor de activos netos según balance de situación | 1.595.904 | 1.444.236 |
| Revalorización de activos "no corrientes" | - | - |
| Valor razonable de instrumentos financieros | 8.263 | 14.686 |
| Impuesto diferido | 43.473 | 36.267 |
| Valor razonable de instrumentos financieros en empresas asociadas | - | - |
| Impuesto diferido en empresas asociadas | - | - |
| EPRA NAV | 1.647.640 | 1.495.189 |
| Nº de acciones a cierre del periodo (excluyendo acciones propias) | 108.959.871 | 108.981.421 |
| EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS) | 15,12 | 13,72 |

* Ver Glosario para descripción de terminología.

EPRA NNAV - Reconciliación *

| ('000€) | 30/06/17 | 31/12/16 |
|---|------------------|------------------|
| EPRA NAV | 1.647.640 | 1.495.189 |
| Valor razonable de instrumentos financieros | (8.263) | (14.686) |
| Gastos formalización de deuda | (11.868) | (12.739) |
| Impuesto diferido | (43.473) | (36.267) |
| Valor razonable de instrumentos financieros en empresas asociadas | - | - |
| Impuesto diferido en empresas asociadas | - | - |
| EPRA NNAV | 1.584.036 | 1.431.497 |
| Nº de acciones a cierre del periodo (excluyendo acciones propias) | 108.959.871 | 108.981.421 |
| EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS) | 14,54 | 13,14 |

EPRA Vacancy Rate - Reconciliación *

| ('000€) | | | | 30/06/17 | 31/12/16 |
|--------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| | Hoteles | Oficinas | Residencial | Total | Total |
| Superficie vacía ERV | n.a. | 3.654 | n.a. | 3.654 | 3.636 |
| Total ERV | n.a. | 22.413 | n.a. | 22.413 | 21.506 |
| EPRA Vacancy Rate | n.a. | 16,3% | n.a. | 16,3% | 16,9% |

* Ver Glosario para descripción de terminología.



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

| ('000€) | | | | 30/06/17 | 31/12/16 |
|---|------------------|----------------|-------------|------------------|------------------|
| | Hoteles | Oficinas | Residencial | Total | Total |
| Cartera de Activos - en propiedad | 1.508.177 | 584.830 | 246.120 | 2.339.127 | 2.007.990 |
| Cartera de Activos - con JVs/Fondos | - | - | - | - | - |
| Activos en reposicionamiento | (134.067) | (86.500) | (246.120) | (466.687) | (441.750) |
| Valoración de la cartera excluidos los activos en desarrollo | 1.374.110 | 498.330 | - | 1.872.440 | 1.566.240 |
| Costes estimados de transacción | 36.684 | 17.804 | n.a | 54.488 | 48.915 |
| Valoración bruta de la cartera sin activos en desarrollo (A) | 1.410.795 | 516.134 | n.a | 1.926.928 | 1.615.155 |
| Rentas brutas pasantes anualizadas | 115.252 | 19.980 | n.a | 135.233 | 112.311 |
| Gastos operativos no repercutidos | (9.044) | (2.413) | n.a | (11.457) | (8.050) |
| Rentas netas pasantes anualizadas (B) | 106.208 | 17.567 | n.a | 123.775 | 104.261 |
| Carencias y otros incentivos de arrendamiento | 236 | 2.609 | n.a | 2.846 | 2.868 |
| "Topped-up" Rentas netas pasantes anualizadas (C) | 106.445 | 20.176 | n.a | 126.621 | 107.129 |
| EPRA Net Initial Yield (NIY) - (B/A) | 7,5% | 3,4% | n.a | 6,4% | 6,5% |
| "Topped-up" EPR Net Initial Yield (NIY) - (C/A) | 7,5% | 3,9% | n.a | 6,6% | 6,6% |

EPRA Cost Ratios - Reconciliación *

| ('000€) | 30/06/17 | 30/06/16 |
|--|---------------|---------------|
| Gastos de estructura | 13.200 | 10.439 |
| Gastos de explotación netos de refacturaciones | 8.199 | 5.756 |
| 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 | (32) | (34) |
| EPRA Costs (incluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (A) | 21.367 | 16.161 |
| Costes asociados a activos inmobiliarios vacíos | (474) | (479) |
| EPRA Costs (excluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (B) | 20.893 | 15.682 |
| Ingresos por rentas bajo IFRS | 70.682 | 53.332 |
| Comisiones de servicio | - | - |
| Ingresos por rentas procedentes de participaciones en empresas asociadas | (32) | (34) |
| Ingresos por rentas (C) | 70.650 | 53.298 |
| EPRA COST RATIO (INCLUYENDO GASTOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS VACÍOS) (A/C) | 30,2% | 30,3% |
| EPRA COST RATIO (EXCLUYENDO GASTOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS VACÍOS) (B/C) | 29,6% | 29,4% |

* Ver Glosario para descripción de terminología.

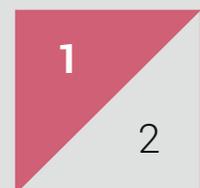
ACTIVIDAD DEL PERIODO 3



HISPANIA
Activos Inmobiliarios



2017
INFORME
PRIMER
SEMESTRE



SEMESTRE



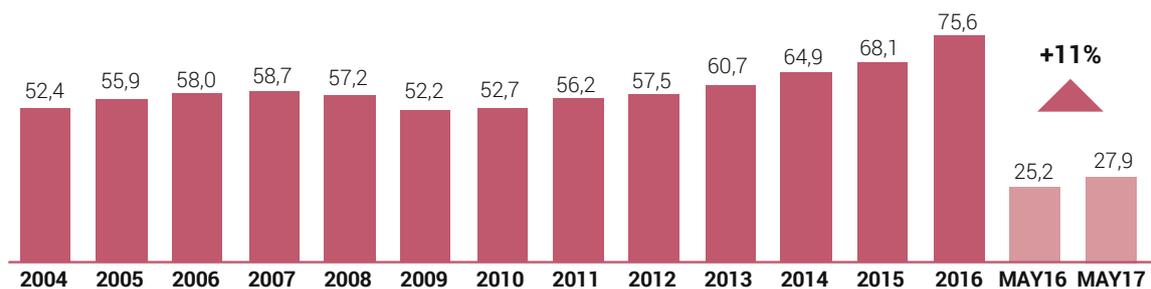
H

HOTELES

Evolución del número total de turistas en España

Fuente: INE

(Millones)



Durante los cinco primeros meses del año el número de turistas en España creció un 11%

Evolución de la Industria Turística

Según el informe de The Travel & Tourism Competitiveness Index 2017, España ha sido otorgada un año más con el primer puesto según el índice global T&T competitiveness, categorizando al país como el más competitivo del mundo durante el año 2016, con una calificación de 5,4 puntos sobre 6. Este índice analiza una serie de factores entre los que destacan la oferta de turismo cultural y natural, las infraestructuras, la afluencia de vuelos y conectividad, y el apoyo al turismo por parte del gobierno del país.

En términos de inversión hotelera, según el informe de Irea de julio de 2017, durante la primera mitad de año se alcanzó un total de 1.655 millones de euros, cifra que supera en más del doble a la registrada en el mismo periodo del año anterior. Durante el semestre se han llevado a cabo un total de 79 operaciones (52% carácter vacacional) frente a las 56 del primer semestre del año anterior poniendo de manifiesto el extraordinario momento en el que se encuentra la inversión hotelera en España.

H | HOTELES

CRECIMIENTO
PIB TURÍSTICO

4,6%

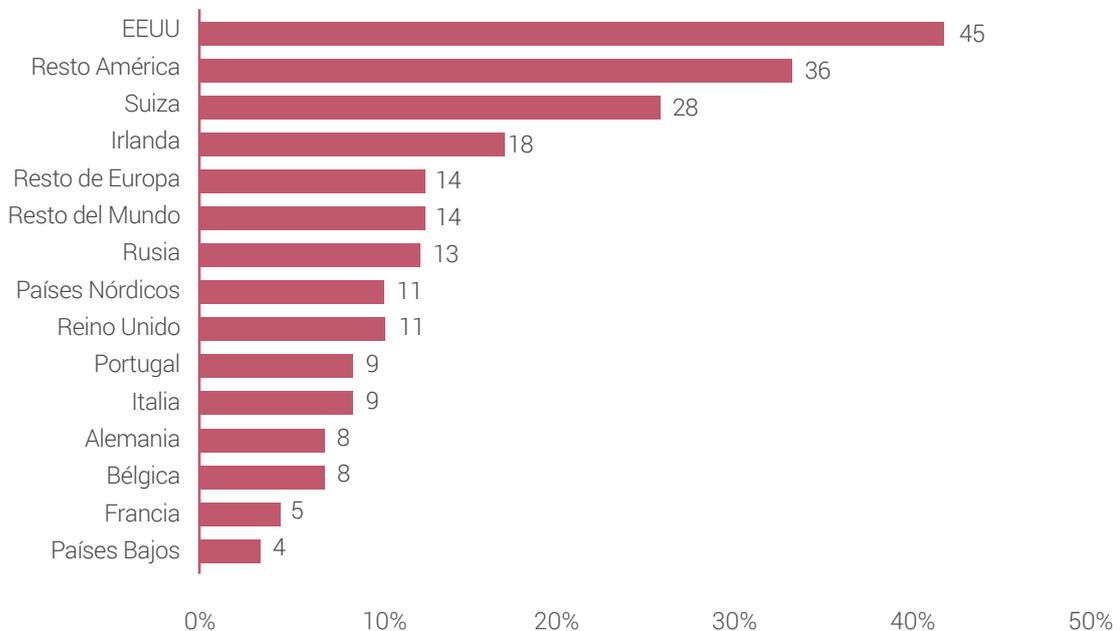
Según el informe de Exceltur de julio de 2017, el PIB Turístico ha registrado un crecimiento del 4,6% durante el segundo trimestre de 2017, respecto a los datos del primer trimestre, continuando con el buen comportamiento del sector registrado en los últimos años y confirmando al sector turístico como el principal motor de la economía española.

De acuerdo a los datos registrados en el INE, los turistas extranjeros que llegaron a España durante el periodo de enero-mayo del 2017 han aumentado en un 11% frente al mismo periodo del 2016, alcanzando un total de 28 millones de turistas. De entre los 28 millones de turistas

Fuente: INE

Incremento del Numero de Turistas por país. ENE-MAY 17 vs 16

(Porcentaje)





Fuente: INE

Ocupación y rentabilidad

(Porcentaje)

| | ADR | | | Ocupación | | | RevPar | | |
|----------|---------|---------|-------------|-----------|---------|-------------|---------|---------|-------------|
| | 1S 2017 | 1S 2016 | Crecimiento | 1S 2017 | 1S 2016 | Crecimiento | 1S 2017 | 1S 2016 | Crecimiento |
| España | 80,9 | 75,4 | 7% | 62,7% | 60,5% | 2p.p. | 50,8 | 45,4 | 12% |
| Madrid | 87,9 | 80,5 | 9% | 72,8% | 68,7% | 4p.p. | 64,4 | 55,3 | 16% |
| Canarias | 95,0 | 87,4 | 9% | 84,6% | 84,5% | 0p.p. | 80,8 | 74,3 | 9% |
| Baleares | 77,1 | 70,1 | 10% | 67,3% | 67,9% | (1p.p.) | 51,9 | 46,8 | 11% |

que llegaron a España durante dicho periodo, un 84% lo hicieron por motivos de ocio y vacaciones, y un 71% adquirieron su viaje sin paquete turístico.

Durante los primeros cinco meses del año se ha registrado un importante incremento de los turistas provenientes de América y países asiáticos incrementando así la diversidad de la procedencia del turismo en España. Cabe destacar que a pesar del referéndum de Reino Unido, los turistas procedentes del país han registrado un crecimiento del 11% frente al mismo periodo del 2016 por lo que se sigue sin observar impacto del Brexit.

Adicionalmente al crecimiento del número de turistas, es relevante mencionar el incremento en las pernoctaciones británicas en un 5% y de un 14% en el gasto total del periodo comparado con el ejercicio anterior.

Además, en los destinos competidores del Mediterráneo como Turquía y Egipto, el número de turistas provenientes de los principales mercados europeos continúa decayendo, en concreto un 22% desde enero hasta mayo respecto al mismo periodo del año anterior según el informe de Exceltur de julio de 2017. De acuerdo a este informe, el 60% de los turistas recibidos por Turquía

en este periodo son de países cercanos y mercados de proximidad.

También cabría mencionar la evolución positiva del número de turistas del mercado latinoamericano con incrementos del 36%, el turismo estadounidense con un crecimiento del 45%, y el mercado ruso, con un crecimiento del 14%, respecto al mismo periodo enero-mayo del año anterior.

Según los últimos datos reportados por INE para los meses de enero a junio de 2017, se ha observado un crecimiento de RevPar del 11% en los hoteles de Baleares y del 9% en los hoteles de Canarias. Estos crecimientos de la rentabilidad en los hoteles vacacionales, especialmente de costa vienen derivados principalmente por un aumento en los precios, que han registrado un crecimiento medio en España del 7% comparado con el periodo enero-mayo del año 2016.



Evolución del Negocio

El segmento hoteles ha tenido un comportamiento muy sólido derivado del segmento vacacional y principalmente de los hoteles de Canarias que han registrado unos sólidos resultados para el primer semestre de 2017 registrando un crecimiento en ADR, RevPar y Ocupación del 9,3%, 10,1% y 0,6pp respectivamente frente al mismo periodo del ejercicio 2016.

Ingresos del segmento de hoteles a 30/06/2017

| ('000€) | Renta fija | Renta Variable | Total renta |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| Hoteles de Renta Fija y Variable | 23.784 | 28.140 | 51.924 |
| Hoteles de Renta Fija | 5.277 | - | 5.277 |
| Hoteles Bajo Gestión | - | 7.018 | 7.018 |
| Total Hoteles | 29.061 | 35.158 | 64.219 |

Ratios de la cartera de hoteles¹

| | Hab. | Ocupación | | Total ADR ² | | Total RevPar ³ | |
|---|--------------|------------|------------|------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| | | 30/06/2017 | 30/06/2016 | 30/06/2017 | 30/06/2016 | 30/06/2017 | 30/06/2016 |
| Hoteles de Renta Fija y Variable | 8.355 | 84% | 83% | 120,3 | 109,9 | 100,5 | 91,7 |
| Canarias | 5.115 | 87% | 86% | 130,0 | 118,9 | 113,0 | 102,7 |
| Baleares | 2.492 | 80% | 81% | 105,6 | 96,3 | 84,5 | 78,0 |
| Andalucía | 748 | 73% | 72% | 102,8 | 93,4 | 74,8 | 67,4 |
| Hoteles de Renta Fija | 1.099 | 86% | 84% | 159,0 | 145,8 | 136,2 | 122,8 |
| Madrid | 161 | 73% | 68% | 85,4 | 85,2 | 62,4 | 58,3 |
| Barcelona | 70 | 84% | 83% | 139,8 | 132,2 | 118,1 | 109,3 |
| Tenerife | 630 | 90% | 89% | 183,7 | 167,7 | 165,3 | 150,1 |
| Andalucía | 238 | 83% | 82% | 149,2 | 132,9 | 123,7 | 108,4 |
| Hoteles Bajo Gestión | 495 | 77% | 70% | 108,8 | 104,7 | 83,3 | 73,3 |
| Madrid | 313 | 68% | 56% | 116,6 | 117,7 | 79,7 | 66,2 |
| Baleares | 182 | 91% | 94% | 95,3 | 82,5 | 86,4 | 77,2 |
| TOTAL | 9.949 | 83% | 83% | 124,0 | 113,6 | 103,5 | 94,1 |

1. Datos acumulados a 30 de junio. No incluye datos de los hoteles Portinatx, Maza, Selomar, Dunas Don Gregory y Dunas Mirador.

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

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



Caso Base Inicial Anual¹ de BAY, Atlantis, Dunas y GAT

| | 1S 2017 Real ² | 1S 2016 Real ² | % 1S 2017 vs 2016 | Caso Base Inicial Anual 2017 |
|--|------------------------------|------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| Ingresos Totales de los Hoteles | 136.863 | 126.580 | 8% | 275.107 |
| BAY ³ | 93.528 | 84.940 | 10% | 187.731 |
| Atlantis | 18.807 | 16.941 | 11% | 37.533 |
| Dunas | 19.366 | 20.506 | (6%) | 35.977 |
| GAT | 5.162 | 4.192 | 23% | 13.866 |
| EBITDAR de los Hoteles | 41.466 | 35.205 | 18% | 87.759 |
| BAY ³ | 28.392 | 24.067 | 18% | 62.106 |
| Atlantis | 5.759 | 5.432 | 6% | 14.302 |
| Dunas | 6.761 | 5.677 | 19% | 7.102 |
| GAT | 554 | 29 | 1.801% | 4.250 |
| Renta Fija Propiedad | 20.921 | 16.602 | n/a | 43.626 |
| BAY ³ | 14.854 | 13.414 | 11% | 30.693 |
| Atlantis | 3.543 | 3.188 | 11% | 7.434 |
| Dunas | 2.074 | n/a | n/a | 4.149 |
| GAT | 450 | n/a | n/a | 1.350 |
| Renta Variable Propiedad | 27.833 | 16.638 | n/a | 34.722 |
| BAY ³ | 18.713 | 13.629 | 37% | 24.624 |
| Atlantis | 3.400 | 3.009 | 13% | 5.323 |
| Dunas | 4.774 | n/a | n/a | 2.598 |
| GAT | 946 | n/a | n/a | 2.177 |
| Total Renta Propiedad | 48.754 | n/a | n/a | 78.348 |

Durante el primer semestre de 2017, los resultados de los hoteles han registrado un incremento del 8% en los ingresos frente al mismo periodo del ejercicio anterior, y un 18% en el EBITDAR, medida sobre la cual se calcula la renta de los hoteles con renta fija y variable de Hispania.

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. Excluye Jardines del Teide por ser un contrato fijo.

Hispania ha completado la primera fase de la reforma del hotel Portinatx

Proyectos de Reposicionamiento

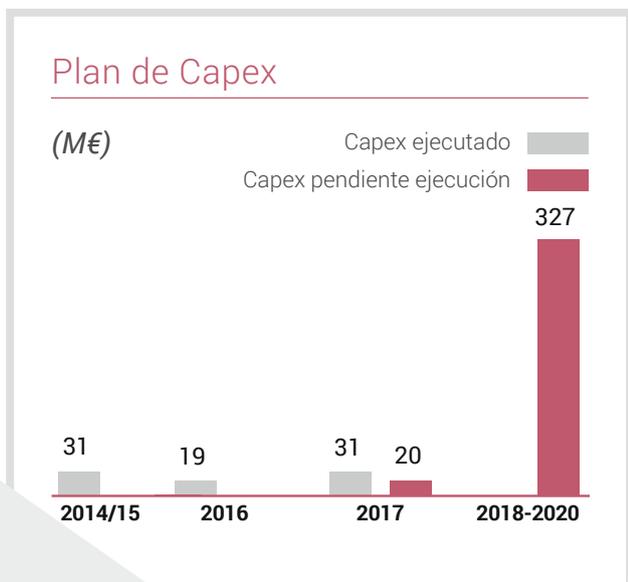
Hispania continúa ejecutando sus planes de reposicionamiento de los hoteles. En el hotel Atlantis Suites de Fuerteventura se está ejecutando la reforma de las zonas comunes exteriores, piscina y lobby tras haber completado la reforma de las 383 habitaciones durante el ejercicio 2016. Se estima que el coste de reforma del hotel alcance 9 millones de euros, con lo que esperamos obtener un crecimiento del 24% en el ADR del hotel una vez completada la reforma. Se está también considerando la ampliación de la zona de restauración en la segunda fase de la obra del hotel.

Adicionalmente durante el mes de mayo se ha completado la reforma de la primera fase del hotel Barceló Portinatx, que ha supuesto la renovación de todas las habitaciones y las zonas comunes inaugurando el hotel bajo su nueva categoría de 4* sólo adultos el pasado 18 de mayo. Tras esta reforma queda pendiente la segunda fase en la que se realizará una ampliación de la zona de ocio con un restaurante con vistas al mar y una zona fitness, cuyas obras comenzarán una vez finalice la temporada 2017.

Durante el primer trimestre de 2017 se solicitaron las licencias del proyecto de los tres hoteles de la Cala de San Miguel. El proyecto contempla la renovación de los hoteles Cartago y Galeón y la demolición y reconstrucción del hotel Club San Miguel, que estará plenamente operativo para la temporada 2019. Dichas reformas conllevarán la reconversión de los hoteles Cartago y Galeón a categoría 4*, y el hotel Club San Miguel a categoría 5*. Adicionalmente se construirá un Centro de Wellness entre los hoteles Cartago y Galeón así como una zona de restauración a pie de playa.

Además, en el portfolio de Dunas Hotels & Resort, se comenzaron las obras del hotel Dunas Don Gregory durante el mes de abril de 2017. En estas se contempla la renovación de todas las habitaciones, y la ampliación de las zonas de restauración y piscina, y se espera que

H | HOTELES



Hispania continúa ejecutando sus planes de reposicionamiento de los hoteles

las obras finalicen durante el tercer trimestre de 2017, alcanzando un coste aproximado de 10 millones de euros. Por otra parte en el Hotel Dunas Mirador se ha completado la renovación de las habitaciones, el rediseño del miniclub infantil y la construcción de una piscina infantil, además de la ampliación de la zona de solárium, inaugurando el hotel reformado el 1 de julio de 2017.

En cuanto al terreno de Las Agujas, se ha procedido a la contratación del estudio de arquitectos que realizarán las obras y se está desarrollando el proyecto básico de la ampliación del hotel Gran Bahía Real y, durante el próximo trimestre, se solicitará la licencia correspondiente. Además, se está analizando una actualización de las habitaciones del hotel Gran Bahía Real, la cual podría llevarse a cabo durante los próximos meses.

También cabe destacar, que durante el primer semestre de 2017 se ha adjudicado el proyecto de reforma y han dado comienzo las obras de ampliación del hotel NH Málaga, que se espera finalice a principios del ejercicio 2019.

Finalmente, respecto al hotel Holiday Inn de Bernabéu se ha terminado la redacción del proyecto básico y se ha solicitado la licencia correspondiente.

El plan de capex de reforma previsto y pendiente de ejecutar para el portfolio de hoteles asciende a 347 millones para los ejercicios 2017-20.



Actividad Inversora

NH Málaga

En el mes de febrero, Hispania adquirió el hotel NH Málaga, de categoría 4*, ubicado en el centro de Málaga junto al río Guadalmedina, por un importe total de 23 millones de euros. El hotel NH Málaga cuenta actualmente con 133 habitaciones y grandes espacios de salones para eventos, y la ampliación contemplada conllevará la construcción de 112 habitaciones adicionales que supondrá una inversión adicional de 18 millones de euros, sumando un total de 245 habitaciones. La obra de ampliación se ha iniciado en primavera del 2017 y se espera que esté completamente finalizada en la primera mitad del 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 un componente variable sobre ingresos, una vez ejecutada la ampliación del hotel.

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

Hotel Selomar

En el mes de junio, Hispania ha adquirido el hotel Selomar en Benidorm con un total de 245 habitaciones por aproximadamente 16 millones de euros. El hotel está ubicado en primera línea de la Playa de Levante de Benidorm, con fácil acceso al centro histórico. Como parte de la estrategia de adquisición del hotel, Hispania invertirá entre 17-19 millones de euros en su rehabilitación integral. La inversión total, incluyendo el reposicionamiento, asciende a 33-35 millones de euros. El Grupo Barceló será el operador del hotel a través de un contrato de arrendamiento con un componente fijo y variable, bajo el acuerdo marco que existe con Hispania.

Hispania ha llevado a cabo la adquisición del hotel a través de su filial al 76% BAY Hotels&Leisure.



3

Hotel Fergus Tobago

En el mes de junio Hispania ha completado la adquisición del Hotel Fergus Tobago en la isla de Mallorca por un total de 20 millones de euros. El hotel, situado en primera línea de la Playa de Son Matíes, Palmanova, cuenta en la actualidad con un total de 275 habitaciones de categoría 3*. Como parte de la estrategia de Hispania en esta adquisición, se llevará a cabo una reforma de cerca de 10 millones de euros, aumentando la categoría del hotel a 4*. La reforma se espera llevar a cabo una vez finalice la temporada de verano 2018.

Fergus Hotels continuará como operador del hotel a través de un contrato de arrendamiento con un componente fijo equivalente al 6,5% de la inversión, al que se le añade un componente variable, obteniendo así rentabilidades similares al resto del portfolio de Baleares.

Hispania ha llevado a cabo la inversión a través de su filial al 76% Bay Hotels&Leisure.

3. Hotel Fergus Tobago.

La Mareta y Las Mirandas

En el marco de la estrategia de creación de grandes resorts hoteleros en las islas, Hispania ha adquirido una parcela detrás del hotel Bahía Real y otra adjunta a los hoteles Occidental Lanzarote Playa y Occidental Lanzarote Mar. A través de estas inversiones Hispania refuerza su posicionamiento en estos dos enclaves y se prepara para avanzar en la ampliación tanto del número de sus habitaciones como de sus servicios y zonas comunes, todo lo cual redundará en mayor rentabilidad, mayor revalorización y mejor posicionamiento estratégico de estos hoteles. La inversión en la adquisición de ambas parcelas ha sido 13 millones de euros.

Se espera que España alcance 83 millones de turistas en 2017

Perspectivas del Sector

Según el informe de Exceltur de julio de 2017, se estima que el ejercicio 2017 continúe con su tendencia alcista. Se espera que la demanda turística extranjera mantenga su crecimiento, derivada entre otros del positivo comportamiento económico que muestran los principales mercados europeos.

El crecimiento del PIB Turístico se estima en un 4,1% a cierre de 2017, frente al crecimiento del PIB Español del 3,1%, según datos del Banco de España. La estimación de crecimiento ha aumentado 0,6 p.p respecto a las previsiones realizadas en abril gracias al elevado crecimiento de la demanda extranjera. Además, este crecimiento 1 punto por encima de la economía española supondría el octavo año consecutivo en el que el PIB Turístico supera al crecimiento económico español.

Según las estimaciones del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, al ritmo registrado hasta ahora, España será receptora de más de 83 millones de turistas a finales de este año, lo que supondría un incremento del 10% respecto a la cifra del año pasado.



0

OFICINAS

Evolución del Mercado de Oficinas

En la ciudad de Madrid, de acuerdo a los datos de Aguirre Newman de su informe del primer semestre de 2017, se ha observado una contratación de superficie de oficinas de 165.000m² durante el segundo trimestre, lo que supone un 60% superior al primer trimestre. Destaca la recuperación de las operaciones de gran volumen, habiéndose realizado durante el primer semestre 25 operaciones de más de 3.000m² lo que representa el 42% del total de operaciones cerradas.

Adicionalmente, las rentas de alquiler de oficinas en Madrid siguen su senda alcista especialmente en el distrito central de negocios (CBD), con un incremento medio del 3,9% semestral hasta los 28,9€/m²/mes.

Por otro lado en Barcelona, según el informe de Aguirre Newman del primer semestre de 2017, la contratación ha sido de 207.653 m², lo cual ha supuesto un incremento del 29,3% respecto al mismo periodo del 2016. El comportamiento de la demanda ha ido mejorando conforme avanzaba el semestre, siendo considerablemente mejor el segundo trimestre con 127.000m² contratados.

En cuanto a la evolución de rentas, Barcelona ha continuado con su tendencia alcista, alcanzando una renta media en el distrito central de negocios de 18,2€/m²/mes, registrando rentas máximas de 23€/m²/mes.

La tasa de disponibilidad en oficinas en Madrid y Barcelona ha continuado decreciendo, situándose a cierre del primer semestre en 10,8% en Madrid y en 8,43% en Barcelona según los datos aportados por el informe de Aguirre Newman.

El volumen de inversión en oficinas del primer semestre alcanzó 1.160 millones de euros. Las rentabilidades medias en el distrito central de negocios alcanzarán

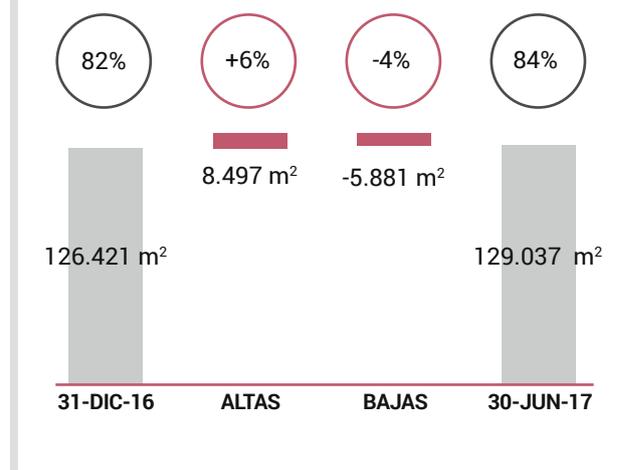
un 3,5% en Madrid y un 4,3% en Barcelona, donde se ha visto un incremento de la actividad inversora alcanzando niveles cercanos a los registrados en Madrid.

Evolución del Negocio

Hispania ha continuado con un intenso esfuerzo de comercialización de los activos, aumentando su ocupación hasta el 84% con el alquiler neto de más de 2.600m² durante el periodo. Con los últimos alquileres, Hispania tiene casi el 50% de sus edificios alquilados al 100%. Adicionalmente existen otros 7 edificios con una ocupación superior al 75% de la superficie, quedando únicamente 6 edificios con menor ocupación.

Incremento ocupación

(m² y porcentaje)



0 | OFICINAS

Hispania continúa ejecutando las reformas en curso y ocupando su superficie disponible

Durante el primer semestre de 2017 se ha formalizado un acuerdo de alquiler de 4.263m² en el edificio Murano con LaLiga de fútbol profesional. El contrato contempla una duración de 3,4 años renovable hasta 7,4 años. Con la entrada de LaLiga, el Edificio Murano ha alcanzado el 100% de ocupación.

En cuanto a las obras de reposicionamiento, Hispania continúa apostando por una estrategia de valor añadido a través del reposicionamiento de los activos. Hispania continúa con la ejecución de la obra del edificio Aurelio Menéndez, cumpliendo con los plazos previstos para la finalización de la reforma durante el cuarto trimestre de 2017.

Además, durante el mes de mayo se ha completado la demolición de la estructura existente en la parcela del Proyecto Helios, comenzando así las obras de construcción de los dos nuevos edificios de oficinas que se espera estén plenamente operativos durante el cuatro trimestre de 2018.

Han continuado también con 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, así como una mejora en la climatización del edificio y la renovación de los acabados de las oficinas. Esta obra se espera finalice en el cuatro trimestre de 2017.

Asimismo, han continuado las obras en el edificio América, las cuales se realizarán en dos fases. La primera contempla la renovación de los acabados de urbanización, el fit-out de las oficinas y la impermeabilización de los sótanos, mientras que la segunda fase contempla el rediseño del lobby y se espera completar durante el tercer trimestre.



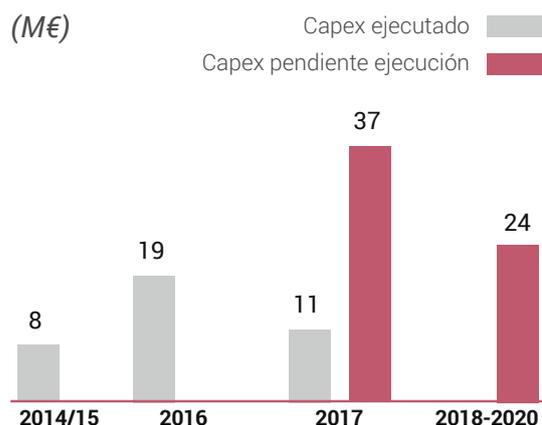
0 | OFICINAS

Durante el mes de julio, se han finalizado las obras del edificio Altamar y de los espacios privativos libres del edificio Príncipe de Vergara 108.

Por otro lado en Barcelona se continúa con la reforma de las zonas comunes del edificio Glories-Gran Vía, cuya finalización se espera para el tercer trimestre de 2017.

El plan de capex de reformas pendientes previsto en el portfolio de oficinas asciende a 60 millones para los ejercicios 2017-20.

Plan de Capex



Hispania ha cerrado la venta de su edificio Aurelio Menéndez por 37,5 millones de euros

Operaciones de desinversión

En junio de 2017 Hispania ha cerrado un acuerdo para la venta de su edificio de oficinas de Aurelio Menéndez (c/ Suero de Quiñones, 40-42), con una SBA de más de 4.800m², por un total de 37,5 millones de euros, equivalente a un precio de 7.800€/m². El precio de venta del edificio representa un 39% sobre el valor de la tasación de diciembre de 2016 (incluyendo inversión pendiente) y una ganancia sobre la inversión del 60%. Uría tiene el 100% de la SBA alquilado a 7,5 años.

Hispania tiene el compromiso de finalizar la ejecución de la obra pendiente, que se estima completar en noviembre, fecha en la que se ejecutará la compra-venta del edificio.



0

| OFICINAS

Durante el 2017 se espera que el ratio de disponibilidad siga reduciéndose en Madrid y Barcelona

Perspectivas del Sector

Según el informe de Aguirre Newman del segundo trimestre de 2017, se espera una contratación con niveles próximos a 520.000m² durante 2017. En cuanto a nueva oferta, se prevé que la actividad promotora en Madrid genere más de 250.000m² de nuevo stock en los próximos dos años.

Por otro lado, en la ciudad de Barcelona, el volumen de contratación podría alcanzar los 390.000m² a finales de 2017. Además, durante el año 2018 está prevista la inauguración de 123.500m² de nuevos espacios de oficinas, situándose en la zona de 22@ el 78% de la oferta nueva programada.

Se espera que las tasas de desocupación de oficinas en los mercados de Madrid y Barcelona se sigan reduciendo durante el 2017, impulsadas por la mejora de la actividad económica y la escasa salida al mercado de nuevos desarrollos.



RESIDENCIAL

Durante el segundo trimestre del año la compraventa de viviendas se ha incrementado un 19%

Evolución del Mercado Residencial

La compraventa de viviendas en España ha registrado una variación anual del 19% durante el segundo trimestre de acuerdo al informe de Gesvalt, habiéndose registrado un incremento del 12% en Madrid y del 28% en Barcelona.

Según los últimos datos reportados por Idealista del segundo trimestre de 2017, el precio de la vivienda de segunda mano en Barcelona ha registrado una subida del 16,6% respecto al año anterior, alcanzando un precio medio en 4.253€/m², mientras que Madrid ha registrado un incremento interanual del 4,4% registrando un precio medio en 3.047€/m².

De acuerdo al informe de evolución de los precios del alquiler publicado por Idealista, el precio medio en España se sitúa en 9,4€/m²/mes, cifra que no se alcanzaba en los últimos 6 años. La variación interanual alcanza un 19,7%, siendo la más alta detectada hasta la fecha. Además, el incremento del precio de la vivienda en alquiler el segundo trimestre se sitúa en un 4,8% por encima de los datos registrados en el primer trimestre.

Barcelona se ha convertido en la ciudad española con los alquileres más caros alcanzando una renta media de 20,2€/m²/mes, según el informe de Gesvalt. Madrid, por otro lado, registra una renta media de alquiler de 16,3€/m², ascendiendo en su distrito central de negocio a 20,6€/m².



Evolución del Negocio

El portfolio residencial a cierre del primer semestre registró una renta media de 11,2 €/m² lo que supone un incremento del 7,7% frente al cierre del ejercicio 2016.

A 30 de junio de 2017 el complejo de Sanchinarro cuenta ya con un total de 132 viviendas reformadas desde su adquisición, mientras que en el complejo de Isla del Cielo, la cifra total de viviendas reformadas se cifra en 109.

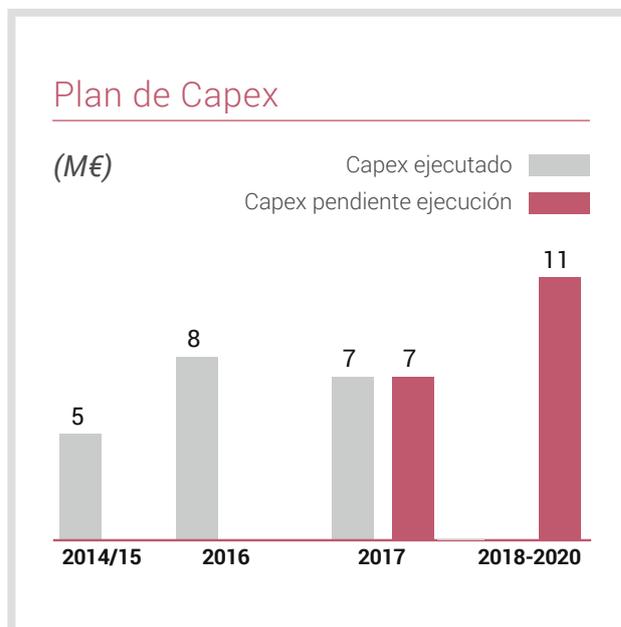
Durante el primer semestre de 2017 se ha continuado con el plan de venta minorista que se comenzó a finales del ejercicio 2016. Hasta el cierre del periodo se han vendido un total de 26 pisos entre Isla del Cielo y Sanchinarro, adicionales a los 20 pisos que se vendieron en Majadahonda a principios del ejercicio 2016, una vez concluyó el periodo de protección. Adicionalmente se han firmado contratos de arras sobre 9 pisos adicionales.

El plan de capex de reforma pendiente previsto para el portfolio residencial asciende a 18 millones de euros para los ejercicios 2017-19.

Perspectivas del Sector

Según el informe de CBRE se prevé un incremento de los precios medios de venta para el ejercicio 2017 entre el 4% y el 6% e incluso mayor en las zonas con más demanda, principalmente en Madrid y Barcelona. Las perspectivas y las proyecciones según dicho informe apuntan a la continuidad en la tendencia positiva del segmento residencial para el periodo 2017-2019.

Apoyado por el aumento de la demanda, se ha mantenido el impulso en la promoción residencial comenzada durante el 2015. Se espera que esta tendencia continúe a lo largo del 2017, ayudado por las favorables condiciones del mercado de bajos tipos de interés, mejores perspectivas económicas y desapalancamiento privado.



Se prevé un crecimiento de los precios de venta de entre un 4% y un 6% para el ejercicio 2017

Sin embargo, a pesar de registrarse un crecimiento en la promoción de nueva vivienda, esta está aún lejos de la demanda potencial, que se estima superior a las 150.000 unidades a partir del 2018. Existe por tanto recorrido para la construcción de nueva vivienda y para el continuo aumento de precios, ya que los ritmos de producción para los próximos 2 o 3 años previsiblemente no cubrirán la totalidad de la demanda, según afirma CBRE.

Por otro lado el mercado del alquiler ha seguido su senda alcista y en 2016 alcanzó el 21,8%, aún lejos de la media europea del 33,6%. Según el informe de CBRE de junio 2017, la rentabilidad bruta media a principios del 2017 era del 4,3% anual, muy superior a la media histórica del 2,5-3%. El desequilibrio entre la oferta y la demanda está teniendo como consecuencia un alza de los precios de alquiler principalmente en las grandes ciudades. Para el ejercicio 2017 se prevé que el mercado del alquiler y el de compra-venta continúen creciendo, particularmente tras la presentación del nuevo Plan Estatal de la Vivienda que incluye entre otras medidas:

- Ayudas a la compra-venta de viviendas para jóvenes.
- Ayudas al alquiler de viviendas para jóvenes.
- Ayudas para fomentar las reformas y mejora de la eficiencia energética.

ANEXOS 4



HISPANIA
Activos Inmobiliarios



2017
INFORME
PRIMER
SEMESTRE



SEMESTRE

Barceló Portinatx



A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

Hispania cuenta con 39 hoteles y más de 11.000 habitaciones

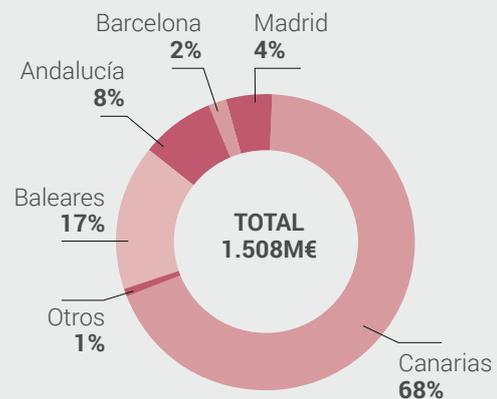
El portfolio de hoteles de Hispania a cierre del Primer Semestre de 2017 incluye un total de 11.059 habitaciones hoteleras distribuidas en 39 hoteles, 2 centros comerciales y tres parcelas.

En la actualidad Hispania gestiona directamente tres activos hoteleros: el Hotel Holiday Inn, el Hotel Maza y el Hotel Galeón. Esta gestión se realiza a través de la empresa Gestión de Activos Turísticos, S.L. ("GAT") hasta que se alcance un acuerdo con el futuro operador de los respectivos hoteles. El 30 de marzo de 2017, Hispania firmó un contrato de renta fija y variable para el Hotel Guadalmina, el Hotel San Miguel y el Hotel Cartago.

El resto de 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.

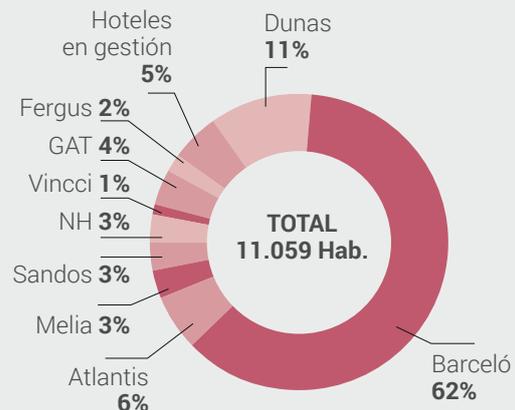
Distribución del GAV por localización 30/06/17

(Porcentaje)



Distribución de habitaciones por operador 30/06/17

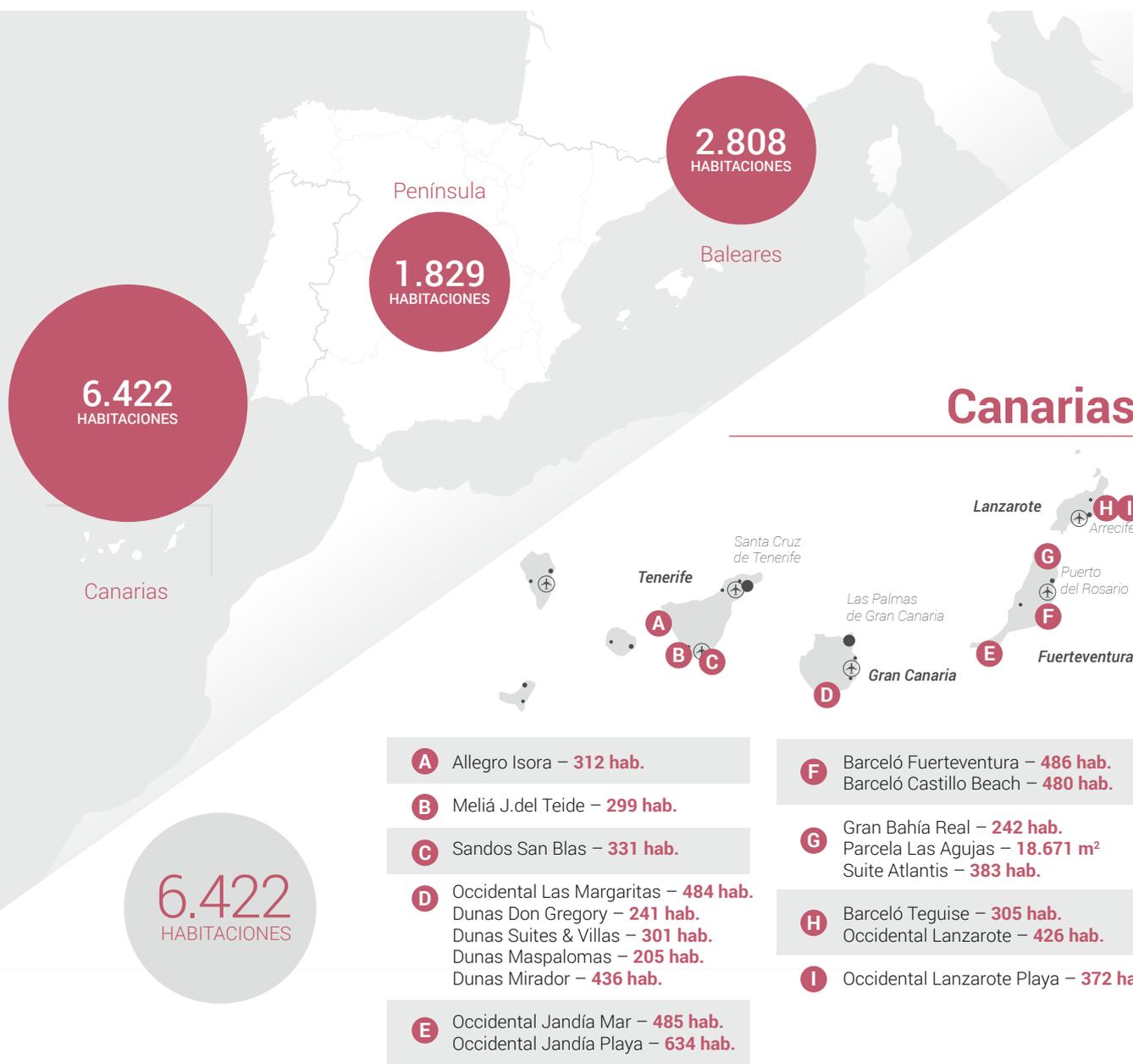
(Porcentaje)





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.**
Hotel Fergus Tobago – **275 hab.**

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

D Barceló Ponent Playa – **432 hab.**

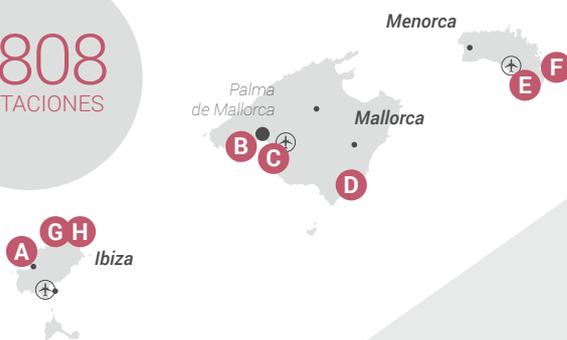
E Occidental Menorca – **374 hab.**

F Barceló Hamilton – **158 hab.**

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

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

2.808
HABITACIONES



1.829
HABITACIONES

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

B Guadalmina – **178 hab.**

C NH Málaga – **133 hab.**
Vincci Málaga – **105 hab.**

D Barceló Cabo de Gata – **229 hab.**

E Hesperia Ramblas – **70 hab.**

F NH Pacífico – **62 hab.**

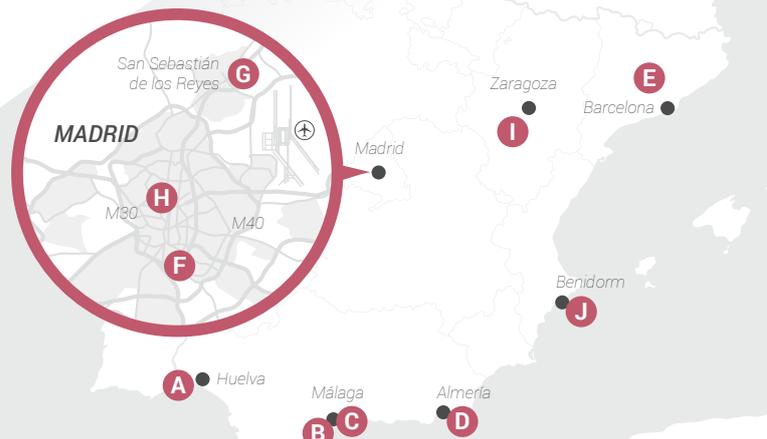
G NH SS de los Reyes – **99 hab.**

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

I Hotel Maza – **54 hab.**

J Hotel Selomar – **245 hab.**

Península



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



A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

Parámetros principales de Hoteles a 30 de junio de 2017 ¹

| | Fecha de adquisición | Fecha de construcción | Fecha de última reforma | Categoría (*) | Hab. (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 GOP) + Variable (hasta 89,2% GOP) | 5,5 - 20,5 | 68,8 | 179.634 |
| Gran Hotel Bahía Real Fuerteventura | Jun-15 | 2003 | 2003 | 5* Deluxe | 242 | 1 | Atlantis | Renta Fija (50% BP GOP) + Variable (hasta 89,2% GOP) | 5,5 - 20,5 | 91,5 | 378.099 |
| Terreno anexo al Gran Hotel Bahía Real Fuerteventura | Feb-16 | n/a | n.a. | n/a | n/a | - | n/a | n/a | n/a | 12,5 | 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) | 13,5 - 43,5 | 828,7 | 125.501 |
| Portfolio Dunas Gran Canaria | Dic-16 | 1974 - 1998 | 2004 - 2011 | 3-4* | 1.183 | 4 | Dunas | Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 95% EBITDAR Ajustado) | 9,5 - 39,5 | 141,6 | 119.696 |
| Hotel Club San Miguel ² Ibiza | Jun-16 | 1960 | 1989 | 3* | 106 | 1 | GAT | Renta Fija (100.000 €) + Variable (hasta 92% GOP) | 0,3 - 3,5 | 8,3 | 77.972 |
| Hotel Cartago ² Ibiza | Jun-16 | 1968 | 2012 | 3* | 196 | 1 | GAT | Renta Fija (450.000 €) + Variable (hasta 79% GOP) | 0,3 - 3,5 | 16,9 | 86.224 |
| Hotel Guadalmina ² Marbella | Abr-14 | 1962 | 1999 | 4* | 178 | 1 | GAT | Renta Fija (514.284 € en 2017) + Variable (hasta 85% GOP) | 5,5 - 5,5 | 32,2 | 180.899 |
| Hotel Tobago Mallorca | Jun-17 | 1972 | 2006 | 3* | 275 | 1 | Fergus | Renta Fija (514.284 € en 2017) + Variable (hasta 85% GOP) | 6,5 - 14,5 | 20,7 | 75.091 |
| Hotel Selomar Benidorm | Jun-17 | n/a | n/a | n/a | 245 | 1 | Barceló | n/a | n/a | 16,2 | n/a |
| Terrenos La Miranda y La Mareta Fuerteventura y Lanzarote | Jun-17 | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | 13,3 | n/a |
| TOTAL HOTELES RENTA VARIABLE | | | | | 9.411 | 29 | | | 11,0 - 37,9 | 1.250,6 | 132.882 |
| 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) | 8,7 - 8,7 | 22,9 | 326.857 |
| Hotel NH SS de los Reyes Madrid | Jul-14 | 2003 | n.a. | 3* | 99 | 1 | NH Hoteles | Renta fija + pequeño componente variable | 1,8 - 6,8 | 9,1 | 91.919 |
| Hotel NH Madrud Sur Madrid | Jul-14 | 2004 | n.a. | 3* | 62 | 1 | NH Hoteles | Renta fija + pequeño componente variable | 1,8 - 6,8 | 7,5 | 120.968 |
| Hotel NH Málaga Málaga | Feb-17 | 1999 | n.a. | 4* | 133 | 1 | NH Hoteles | Renta fija | 19,6 - 39,6 | 24,5 | 184.211 |
| Hotel Vincci Málaga Málaga | Ene-15 | 2006 | n.a. | 4* | 105 | 1 | Vincci | Renta fija + pequeño componente variable | 3,6 - 3,6 | 12,9 | 122.857 |
| Hotel Sandos San Blas Tenerife | Dic-15 | 2008 | n.a. | 5* | 331 | 1 | Sandos | Renta fija | 3,3 - 3,3 | 53,9 | 162.840 |
| Hotel Meliá Jardines del Teide Tenerife | Sep-14 | 2001 | 2015 | 5* | 299 | 1 | Meliá | Renta fija (con escalado de rentas crecientes hasta el 2017) | 7,6 - 12,6 | 58,7 | 196.321 |
| TOTAL HOTELES RENTA FIJA | | | | | 1.099 | 7 | | | 6,6 - 11,1 | 189,5 | 172.411 |
| Hotel Holiday Inn Bernabeu Madrid | Oct-15 | 1984 | n.a. | 4* | 313 | 1 | GAT | n/a | n/a | 46,4 | 148.243 |
| Hotel Galeón Ibiza | Jun-16 | 1968 | 2015 | 3* | 182 | 1 | Iberostar | n/a | n/a | 19,9 | 109.341 |
| Hotel Maza Zaragoza | Oct-15 | 1936 | n.a. | 2* | 54 | 1 | GAT | n/a | n/a | 1,8 | 34.074 |
| TOTAL HOTELES EN GESTIÓN | | | | | 549 | 3 | | | n/a | 68,1 | 124.117 |
| TOTAL PORTFOLIO | | | | | 11.059 | 39 | | | 11,1 - 35,6 | 1.508,2 | 136.376 |

(1) Ver descripción en Glosario. (2) El 30/03/2017 Hispania firmó un acuerdo de alquiler fijo y variable con GAT para la gestión de estos hoteles. A partir del 2º trimestre se incluye su renta dentro de la categoría de F&V.

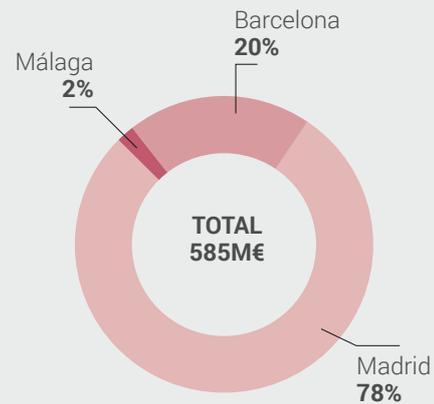
B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

El portfolio de oficinas cuenta con 153.621 m² de superficie bruta alquilable (SBA) distribuida entre los 25 activos que gestiona el Grupo. A 30 de junio de 2017, el portfolio contaba con una ocupación del 84%. La renta media a final del semestre era de 13,8€/m².

En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (considerando valoraciones de CBRE a 30 de junio), suman un total de 585 millones de euros.

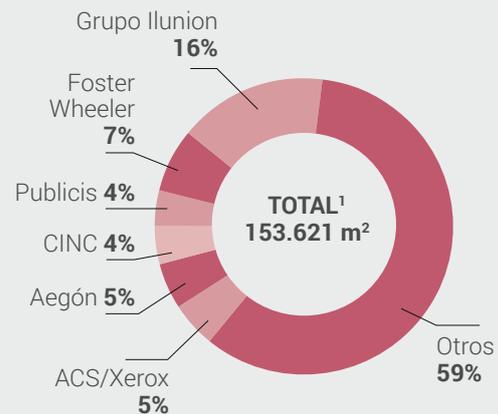
Distribución del GAV por localización 30/06/17

(Porcentaje)



Principales inquilinos por m² a 30/06/17

(Porcentaje)



(1) No incluye la SBA de Helios



B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Localización de oficinas



Zona prime secundaria

Barcelona



Madrid



Distrito financiero

Málaga



Madrid
Distrito financiero



- | | |
|--|--|
| 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

- 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

116.852
m²

Barcelona

- 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

39.506
m²



B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Parámetros principales de Oficinas a 30 de junio de 2017 ¹

| | 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 | 12,0 - 12,0 | 49,5 | 4.336 |
| Edificio Foster Wheeler | Jun-15 | 1991 | En curso | 11.058 | 13,9 | 100% | 0% | Foster Wheeler | 3,5 - 3,5 | 30,1 | 2.722 |
| Edificio Cristalia Play | Jun-15 | 2011 | n.a. | 10.928 | 14,2 | 67% | 33% | Aegon | 4,4 - 9,4 | 40,0 | 3.660 |
| Edificio América | Dic-15 | 1994 | En curso | 9.272 | 11,3 | 73% | 27% | La Razón, Planeta | 2,4 - 2,4 | 25,0 | 2.696 |
| Edificio Murano | Jul-14 | 1997 | 2015 | 7.574 | 13,5 | 100% | 0% | La Liga, Veolia, Manifiesto | 3,5 - 7,7 | 26,0 | 3.433 |
| Edificio Mizar | Jul-14 | 2002 | 2015 | 7.348 | 16,6 | 100% | 0% | Grupo Ilunion, Eysa, Paramount | 10,4 - 10,4 | 27,0 | 3.674 |
| Edificio Príncipe de Vergara | Mar-15 | 1990 | En curso | 6.724 | 17,8 | 76% | 24% | Babel Sistemas de Información, EAE Business School, Premier Tax Free, Eltiempo.es, Ambilamp | 2,5 - 4,7 | 40,8 | 6.068 |
| Edificio Ramírez de Arellano | Jul-14 | 2008 | n.a. | 6.364 | 13,5 | 100% | 0% | Publicis | 0,9 - 0,9 | 23,8 | 3.740 |
| Edificio Altamar | Dic-15 | 2000 | En curso | 5.219 | 12,0 | 89% | 11% | TNT, Banco Santander, Banca March | 2,3 - 3,2 | 16,5 | 3.162 |
| Edificio Comandante Azcárraga 3 | Jul-14 | 2009 | 2015 | 5.138 | 14,5 | 84% | 16% | NCR, Erhardt, Alpama, Grupo Lobe | 3,3 - 7,6 | 18,7 | 3.634 |
| Edificio Aurelio Menéndez ¹ | Oct-15 | 1991 | En curso | 4.815 | n.a. | 100% | n.a. | Uría Menéndez | 7,9 - 17,9 | 35,0 | 7.269 |
| Edificio Arcis | Jul-14 | 2008 | 2010 | 4.691 | 12,1 | 25% | 75% | Quantal Technologies, Tarlogic | 2,5 - 2,9 | 12,3 | 2.622 |
| Edificio Talos | Jul-14 | 2010 | n.a. | 3.636 | 11,0 | 100% | 0% | IDEO | 1,0 - 2,0 | 9,6 | 2.635 |
| Edificio Pechuán | Jul-14 | 1995 | 2012 | 3.579 | 20,6 | 100% | 0% | Grupo Ilunion | 12,0 - 12,0 | 17,9 | 5.001 |
| Edificio Comandante Azcárraga 5 | Jul-14 | 1980 | 2011 | 3.547 | 11,7 | 100% | 0% | Grupo Ilunion | 12,0 - 12,0 | 10,0 | 2.819 |
| Edificio Avenida Bruselas | Jul-14 | 2000 | 2016 | 3.458 | 11,2 | 74% | 26% | Bosch, Flir, IDL, Portucel | 1,4 - 3,0 | 10,6 | 3.066 |
| Edificio Rafael Morales | Jul-14 | 2003 | 2016 | 2.763 | 9,3 | 53% | 47% | Centro Genética Avanzada, Riso Ibérica, DEB | 1,4 - 2,8 | 5,3 | 1.929 |
| Edificio Orense (planta) | Jul-14 | 1980 | 2015 | 1.535 | 20,0 | 100% | 0% | Joca | 4,5 - 6,5 | 6,3 | 4.104 |
| Edificio Av. Burgos (planta) | Jul-14 | 1990 | 2015 | 762 | 12,0 | 100% | 0% | MobileOne2One | 3,4 - 7,4 | 2,2 | 2.887 |
| Desarrollo Helios | Oct-16 | En construcción | n.a. | 33.124 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | 51,5 | 1.555 |
| TOTAL MADRID | | | | 142.951 | 14,7 | 86% | 14% | | 5,4 - 7,2 | 458,1 | 3.204 |
| Edificio Cristal | Dic-15 | 1994 | En curso | 11.088 | 7,0 | 78% | 22% | ACS/Xerox | 1,3 - 4,6 | 12,4 | 1.114 |
| Edificio Les Glòries-Avd. Diagonal | Jun-14 | 1995 | En curso | 9.519 | 12,7 | 44% | 56% | Bagursa, Vass, Bobst | 2,0 - 3,5 | 36,5 | 3.834 |
| Edificio Les Glòries-Gran Vía | Jun-14 | 1995 | En curso | 8.680 | 12,0 | 93% | 7% | Atento, Televida, Deretil | 1,5 - 3,5 | 33,1 | 3.813 |
| Edificio On | Jul-14 | 2006 | 2017 | 6.908 | 13,8 | 92% | 8% | CINC, Compo, CHR Hansen | 1,6 - 6,9 | 24,0 | 3.474 |
| Edificio Plaza Les Glòries | Oct-15 | 1995 | 2016 | 3.311 | 13,0 | 100% | 0% | Gore-Tex | 8,1 - 8,1 | 12,8 | 3.866 |
| TOTAL BARCELONA | | | | 39.506 | 11,1 | 77% | 24% | | 2,2 - 5,0 | 118,8 | 3.006 |
| Edificio Málaga Plaza | Jul-14 | 1993 | 2016 | 4.288 | 12,3 | 83% | 17% | Sequel, Deloitte, Integrated, Janssen | 1,6 - 2,3 | 8,0 | 1.866 |
| TOTAL PORTFOLIO | | | | 186.745 | 13,8 | 84% | 16% | - | 4,6 - 6,5 | 584,8 | 3.132 |

(1) Descripción de terminología en Glosario.

C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL

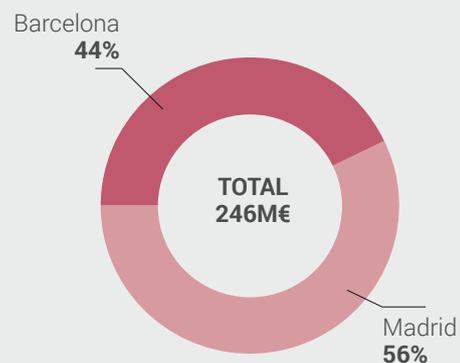
Hispania ha continuado ejecutando su plan de venta minorista

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 729 viviendas a cierre de ejercicio (190 en Barcelona y 539 en Madrid).

En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (según la valoración realizada por CBRE a 30 de junio), asciende a un valor total de 246 millones de euros.

Distribución del GAV por localización 30/06/17

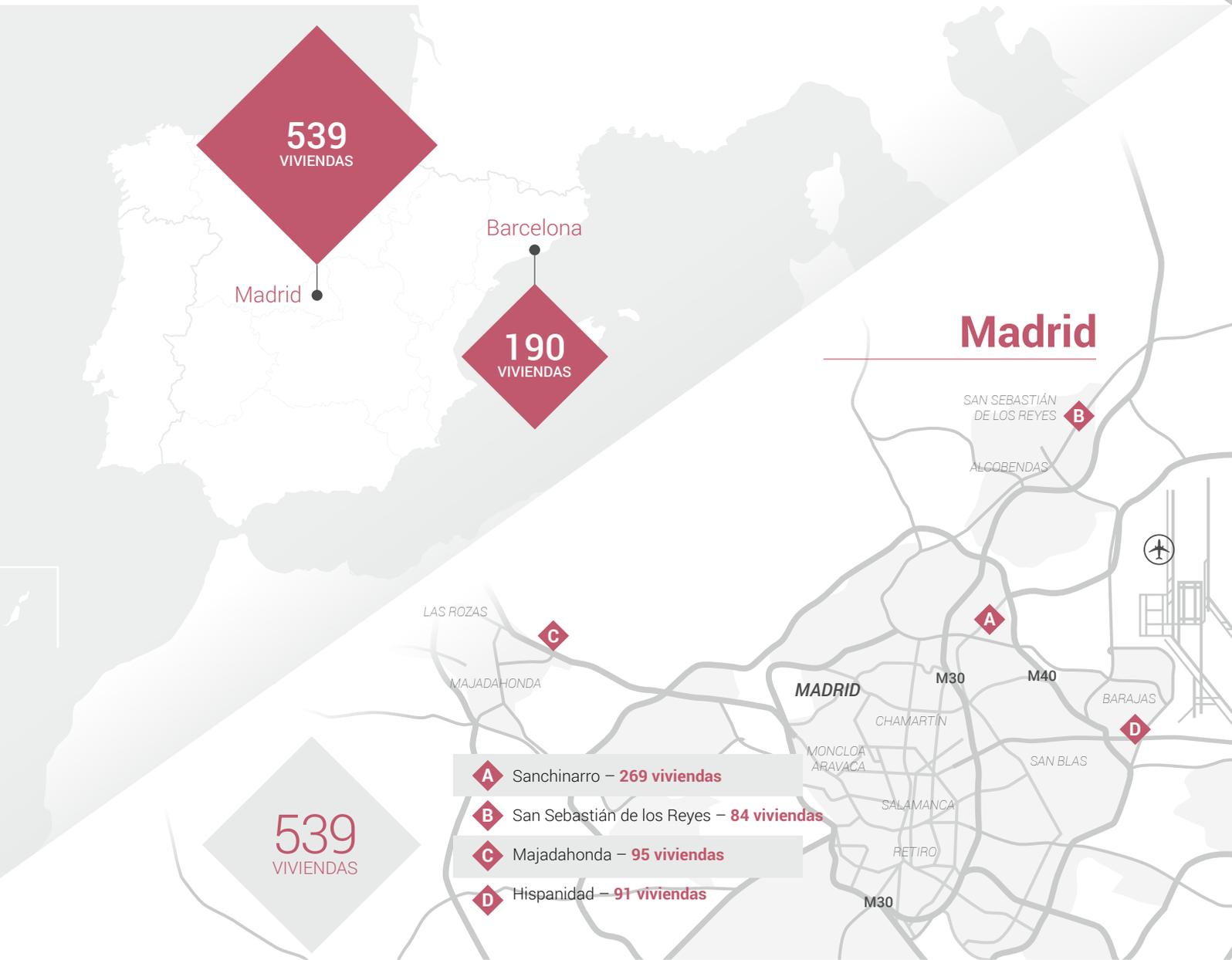
(Porcentaje)





C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL

Localización de la cartera residencial





C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL





C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL

Parámetros principales de Residencial a 30 de junio de 2017 ¹

| | Fecha de Adquisición | Fecha de construcción | Fecha última reforma | Superficie Bruta Alquilable (m ²) | Viviendas | Renta mensual €/ m ² | Ocupación (%) | GAV -Tasaciones (Mn€) | GAV(€/m ²) |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---|------------|---------------------------------|---------------|-----------------------|---------------------------|
| Viviendas Sanchinarro ² | Mar-15 | 2004 - 2005 | En curso | 23.843 ² | 269 | 11,1 | 75% | 80,5 | 3.164 ³ |
| Viviendas Majadahonda | Jul-14 | 2005 | En curso | 8.009 | 95 | 6,9 | 52% | 22,4 | 2.797 |
| Viviendas S.S.Reyes | Jul-14 | 2006 | En curso | 8.375 | 84 | 7,9 | 69% | 15,7 | 1.875 |
| Viviendas Hispanidad | Mar-16 | 2004 | En curso | 6.296 | 91 | 12,8 | 42% | 20,4 | 3.240 |
| TOTAL MADRID | | | | 46.523 | 539 | 10,2 | 64% | 139,0 | 2.879 ³ |
| Viviendas Isla del Cielo Barcelona | May-14 | 2003 | En curso | 21.755 | 190 | 14,8 | 50% | 107,1 | 4.923 |
| TOTAL PORTFOLIO | | | | 68.278 | 729 | 11,2 | 61% | 246,1 | 3.530 ³ |

(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



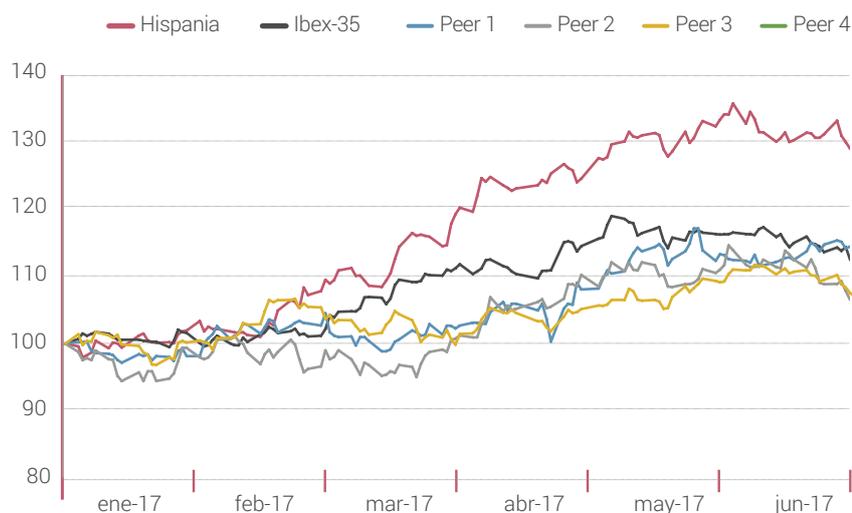
D | EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Datos de la acción

(€ y porcentaje)

| | 30-JUN-17 |
|----------------------------------|------------------|
| Precio inicio del Periodo | 11,20€ |
| Máximo del Periodo | 15,11€ |
| Mínimo del Periodo | 10,97€ |
| Promedio del Periodo | 13,07€ |
| Precio final del Periodo | 14,48€ |
| Rentabilidad del periodo | 29,3% |
| Dividendo durante el periodo | 0,16€ |
| Rentabilidad total | 30,7% |

Cotización del periodo

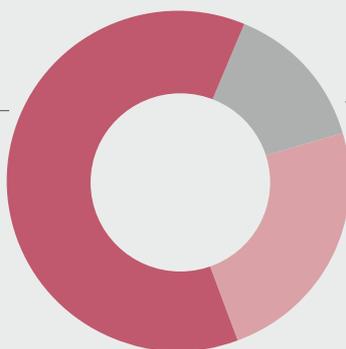


Recomendaciones de analistas financieros

(Porcentaje)

62%
COMPRAR

21 analistas tenían cobertura en Hispania en junio de 2017



14%
VENDER

24%
MANTENER

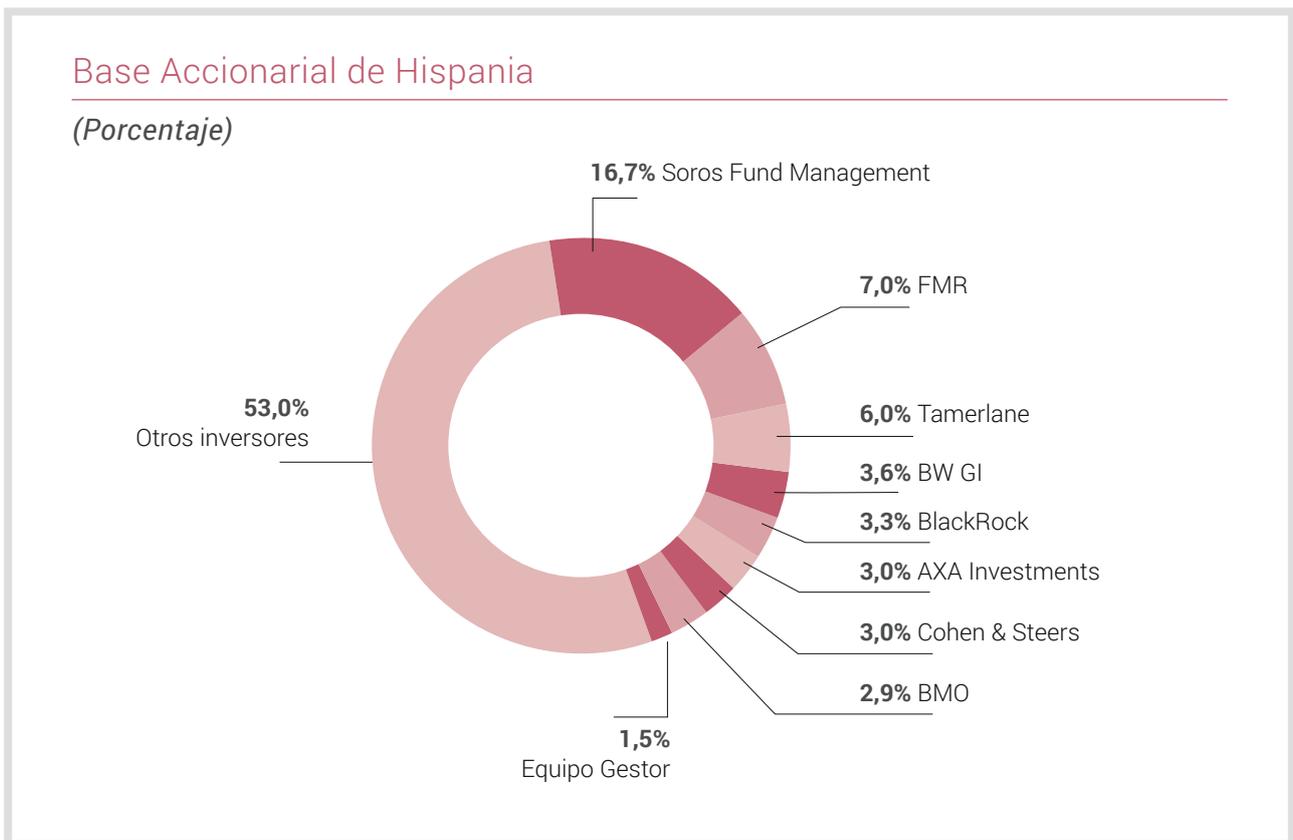
Precio objetivo de consenso

14,27 €

A 30/06/2017

E | ACCIONARIADO

A cierre de junio de 2017 la estructura accionarial de Hispania Activos Inmobiliarios, de acuerdo con las comunicaciones efectuadas a Comisión Nacional del Mercado de Valores por los diferentes inversores que participan en la sociedad, era la siguiente:





F | GLOSARIO

Descripción de las principales métricas

| Concepto | Descripción |
|--|--|
| Caso Base Inicial | Caso Base Inicial de Bay, Atlantis, Dunas, Fergus y GAT 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. |
| Ebitda | Resultado operativo antes de efectos derivados de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos. |
| 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 de 2016 la obra de reforma integral. |
| Edificio Aurelio Menendez | Edificio en reforma integral al 30.06.2017. 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 , Crystalia, Málaga , Mizar , Murano , Orense 81 , Pechuán, Pl. les Glòries, Rafael Morales, Torre 30, On Building y Ramirez Arellano. |
| Edificio de Oficinas en fase de reforma | Incluye los edificios de Altamar, P. Vergara 108, Aurelio Menendez, America, Foster Wheeler, Av. Diagonal y Gran Via. |
| Edificio de Oficinas en desarrollo | Formado exclusivamente por el complejo Helios, localizado en Madrid, y adquirido en 4Q 2016. |
| Edificio de Oficinas sin necesidad de reforma | Incluye el Edificio 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 Helios se encuentran en reposicionamiento al 30.06.2017. |
| 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 Earnings Ajustado | EPRA Earning ajustado por el Honorario de Incentivo. |
| EPRA Cost Rate | Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación), excluyendo el honorario de incentivo, 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. |

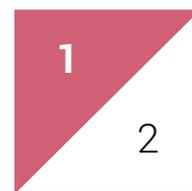


F | GLOSARIO

| Concepto | Descripción |
|--|---|
| 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). |
| GAT | Gestión de Activos Turísticos. Operador hotelero gestionando los activos bajo gestión y los hoteles Guadalmina, San Miguel y Cartago bajo un contrato de arrendamiento fijo y variable. |
| GAV | Gross Asset Value (Valor brutos de los activos), según tasaciones de CBRE a 30/06/2017. |
| GLA | Gross Leasable Area, Superficie bruta alquilable. En oficinas incluye 1.882 m ² de zona comercial (728 m ² de en Glories-Diagonal, 559m ² en P.Vergara 108 y 596m ² en P.V. Auditorio) y en Residencial 1.083 m ² de zona comercial. |
| 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 Hotel Tobago, el portfolio Dunas (incl. 4 hoteles), el hotel Gran Bahía Real, el Hotel Atlantis Suites, la Parcela adyacente al Hotel Bahía Real, el Hotel Selomar, y los terrenos Las Mirandas y La Mareta. Desde el segundo trimestre de 2017, se incluyen, adicionalmente, el Hotel Guadalmina Golf y los hoteles Club San Miguel y Cartago. |
| Hoteles de Renta Fija | Hoteles de Renta Fija. Incluye el NH SS Reyes, NH Madrid Sur, NH Málaga, Hesperia Ramblas, Vincci Malaga, Meliá 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). El 30/03/2017 Hispania firmo un acuerdo de alquiler fijo y variable con GAT para la gestión de los hoteles Guadalmina, Cartago y Club San Miguel). A partir del 2º trimestre se incluye su renta dentro de la categoría de F&V. |
| 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, los hoteles Selomar, Portinatx y los terrenos de Las Agujas, La Mareta y Las Mirandas se encuentran en reposicionamiento al 30.06.2017. |
| Inversión Total | Inversión incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 30/06/17. |
| 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 gestión del hotel. |
| LTV Bruto | Loan to value, deuda financiera/GAV. |
| LTV Neto | Loan to value, deuda financiera neta/GAV. |
| Ocupación de la Cartera | Ocupación total a 30/06/2017 en oficinas (incl. Zona comercial) y excluido Helios, 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 30/06/17. RESIDENCIAL: Renta media total de la superficie ocupada (incluyendo repercusión de gastos) a 30/06/17. |
| 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). |

2017

INFORME
PRIMER
SEMESTRE



SEMESTRE



HISPANIA

Activos Inmobiliarios

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

Coordinación y textos: *Deva*

Diseño: *Una Pareja como la Nuestra*

Fotografía: *Archivo propio Hispania*