

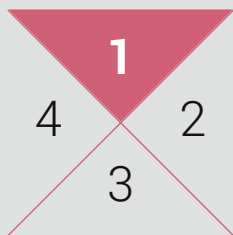


**HISPANIA**

*Activos Inmobiliarios*

2017

INFORME  
PRIMER  
TRIMESTRE



TRIMESTRE

Barceló Teguise Beach

**1** ESTADOS FINANCIEROS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2016  P3

A   Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada	P4
B   Balance de Situación Consolidado	P7
C   Situación de Estado de Flujos de Efectivo	P12
E   Hechos Posteriores al Cierre del Periodo	P14

**2** INFORMACIÓN EPRA  P16

**3** ACTIVIDAD DEL PERIODO  P22

H   Hoteles	P23
O   Oficinas	P30
R   Residencial	P33

**4** ANEXOS  P36

A   Resumen de la cartera de Hoteles	P37
B   Resumen de la cartera de Oficinas	P41
C   Resumen de la cartera Residencial	P45
D   Evolución Bursátil	P49
E   Accionariado	P50
F   Glosario	P51

ESTADOS  
FINANCIEROS  
DEL PRIMER  
TRIMESTRE DE  
2017

1

  
**HISPANIA**  
Activos Inmobiliarios

2017  
INFORME  
PRIMER  
TRIMESTRE



Barceló Tegui Beach

**HISPANIA**

Activos Inmobiliarios

ESTADOS  
FINANCIEROS  
DEL PRIMER  
TRIMESTRE DE  
2017

1

**A** CUENTA DE PÉRDIDAS Y  
GANANCIAS CONSOLIDADARENTAS BRUTAS  
ANUALIZADAS**127,9**

MILLONES DE EUROS\*

\*Excluyendo hoteles bajo gestión y edificios en reposicionamiento (Aurelio Menéndez, Helios y Las Agujas)

**Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 38 millones de euros (30 millones de euros a cierre del primer trimestre 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.

A 30 de marzo de 2017, se ha firmado un contrato de arrendamiento con Gestión de Activos Turísticos, S.L. (GAT) para los hoteles de Guadalmina, Cartago y Club San Miguel, que gestionarán a través de un contrato de renta fija y variable.

El segmento de hoteles ha seguido demostrando muy buen comportamiento durante el primer trimestre del año, apoyado principalmente por los hoteles situados en Canarias con mejoras del ADR de un 6,6% y del RevPar total en 8,4%, frente a los datos del primer trimestre del ejercicio 2016.

**Estado de resultados consolidado**

('000€)	Mar. 2017	Mar. 2016
Hoteles con Renta Fija y Variable	25.635	18.783
Hoteles con Renta Fija	2.569	2.416
Hoteles en Gestión	2.969	2.560
<b>Total Hoteles</b>	<b>31.173</b>	<b>23.759</b>
<b>Total Oficinas</b>	<b>5.257</b>	<b>4.469</b>
<b>Total Residencial</b>	<b>1.535</b>	<b>1.449</b>
<b>IMPORTE NETO CIFRA NEGOCIOS</b>	<b>37.965</b>	<b>29.677</b>
Hoteles con Renta Fija y Variable	24.287	17.752
Hoteles con Renta Fija	2.408	2.256
Hoteles en Gestión	(494)	(578)
<b>Total Hoteles</b>	<b>26.201</b>	<b>19.430</b>
<b>Total Oficinas</b>	<b>4.308</b>	<b>3.349</b>
<b>Total Residencial</b>	<b>968</b>	<b>945</b>
<b>NOI TOTAL</b>	<b>31.477</b>	<b>23.724</b>
Comisión de Gestión	(4.577)	(3.072)
Gastos No Gestionables	(606)	(524)
Gastos recurrentes	(614)	(458)
<b>EBITDA Recurrente</b>	<b>25.680</b>	<b>19.670</b>
Gastos No Recurrentes	(544)	(447)
<b>EBITDA</b>	<b>25.136</b>	<b>19.223</b>
Resultado Financiero	(4.502)	(4.752)
<b>EBTDA</b>	<b>20.634</b>	<b>14.471</b>
Amortización	(491)	(287)
Resultado venta de Activos	-	17
Otros resultados	258	82
<b>EBT</b>	<b>20.401</b>	<b>14.283</b>
Impuestos	20	(61)
<b>BENEFICIO NETO</b>	<b>20.421</b>	<b>14.222</b>
Minoritarios	3.678	2.994
<b>BENEFICIO ATRIBUIDO</b>	<b>16.743</b>	<b>11.228</b>
Beneficio por Acción	0,15	0,14
Nº medio de acciones periodo	108.992.380	82.477.074

**2017**INFORME  
PRIMER  
TRIMESTRE

P 4

TRIMESTRE



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Ingresos por rentas por unidad de negocio

('000€)

	Hoteles	Oficinas	Residencial	TOTAL
<b>Ingresos por Rentas 1T 2016</b>	<b>23.759</b>	<b>4.469</b>	<b>1.449</b>	<b>29.677</b>
EPRA Like for Like <sup>1</sup>	1.734	331	(15)	2.050
Proyectos finalizados o en curso <sup>2</sup>	-	457	-	457
Nuevas adquisiciones 1T 2017 <sup>3</sup>	-	-	137	137
Nuevas adquisiciones post 1T 2017 <sup>4</sup>	5.681	-	-	5.681
Bajas	-	-	(36)	(36)
<b>Ingresos por Rentas 1T 2017</b>	<b>31.173</b>	<b>5.257</b>	<b>1.535</b>	<b>37.965</b>
<b>Variación Total (%)</b>	<b>31%</b>	<b>18%</b>	<b>6%</b>	<b>28%</b>
<b>Variación Like for Like (%)</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>(1%)</b>	<b>7%</b>

Ingresos por rentas por localización

('000€)

	Madrid	Barcelona	Andalucía	Canarias	Baleares	Zaragoza	TOTAL
<b>Ingresos por Rentas 1T 2016</b>	<b>5.835</b>	<b>2.222</b>	<b>2.208</b>	<b>16.295</b>	<b>3.001</b>	<b>117</b>	<b>29.677</b>
EPRA Like for Like <sup>1</sup>	750	(295)	267	915	414	(2)	2.050
Proyectos finalizados o en curso <sup>2</sup>	457	-	-	-	-	-	457
Nuevas adquisiciones 1T 2017 <sup>3</sup>	137	-	-	-	-	-	137
Nuevas adquisiciones post 1T 2017 <sup>4</sup>	-	-	210	5.101	370	-	5.681
Bajas	(31)	(5)	-	-	-	-	(36)
<b>Ingresos por Rentas 1T 2017</b>	<b>7.147</b>	<b>1.922</b>	<b>2.685</b>	<b>22.310</b>	<b>3.785</b>	<b>115</b>	<b>37.965</b>
<b>Variación Total (%)</b>	<b>22%</b>	<b>(13%)</b>	<b>22%</b>	<b>37%</b>	<b>26%</b>	<b>(1%)</b>	<b>28%</b>
<b>Variación Like for Like (%)</b>	<b>13%</b>	<b>(13%)</b>	<b>12%</b>	<b>6%</b>	<b>14%</b>	<b>(1%)</b>	<b>7%</b>

1. Incluye los activos que han permanecido en la cartera durante el 1T de 2017 y 2016, excluyendo activos en reposicionamiento, según EPRA

2. Efecto en la renta derivado de los inmuebles mantenidos en cartera durante el 1T de 2017 y 2016 que han sido objeto de obras de reposicionamiento

3. Recoge la variación de la renta respecto al 1T de 2016 de los inmuebles adquiridos durante el 1T 2016 que no permanecieron en la cartera los 3 meses de ese trimestre

4. Recoge la renta generada en el 1T 2017 procedente de los inmuebles adquiridos con posterioridad al 1T 2016



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

NOI  
ANUALIZADO

**117,2**

MILLONES DE EUROS\*

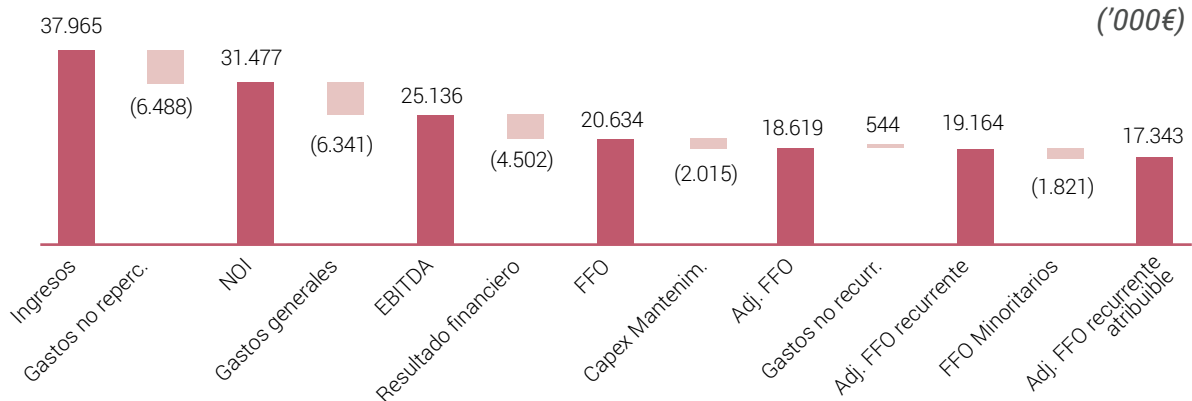
\*Excluyendo hoteles bajo gestión y edificios en reposicionamiento (Aurelio Menéndez, Helios y Las Agujas)

El segmento de oficinas ha cerrado el periodo con una ocupación del 82,4%, y una renta media de 13,8€/m<sup>2</sup>/mes, lo que supone un 7% superior al primer trimestre del 2016. Durante el periodo cabe destacar el contrato firmado con LaLiga de Fútbol Profesional en el edificio Murano por una superficie de más de 4.200m<sup>2</sup>.

En el segmento residencial se han continuado con las inversiones para reformar las viviendas en categoría "Premium" que ha derivado en una renta media de 10,9€/m<sup>2</sup>/mes, un 4,8% superior a la renta de cierre del ejercicio 2016. Adicionalmente, se ha comenzado el plan de ventas minoristas del portfolio, habiendo vendido 4 pisos entre los edificios de Isla del Cielo y Sanchinarro en el primer trimestre. El precio medio de venta bruto de dichos pisos ha supuesto en media un 21% de incremento frente al GAV en el momento de la venta.

El ratio de Funds From Operation recurrente del primer trimestre del 2017 representa un incremento del 42% frente a la cifra registrada en el mismo periodo del año anterior.

Recurring Funds From Operation





**B | BALANCE DE SITUACIÓN  
CONSOLIDADO**

**Activo**

('000€)

	MAR 2017	DIC 2016
Inversiones inmobiliarias	2.042.438	2.001.628
Activos financieros no corrientes	35.136	32.701
Fianzas y depósitos entregados	10.844	10.324
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	11.731	11.731
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.100.149</b>	<b>2.056.384</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	23.917	40.634
Créditos con Administraciones Públicas	13.354	11.998
Inversiones financieras corrientes	5.787	5.319
Otros activos financieros corrientes	2.085	1.333
Efectivo y equivalentes al efectivo	227.664	266.612
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>272.807</b>	<b>325.896</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.372.956</b>	<b>2.382.280</b>

**Pasivo**

('000€)

	MAR 2017	DIC 2016
Capital	109.170	109.170
Reservas	1.333.164	1.039.367
Acciones propias	(2.497)	(2.177)
Revalorización	6.303	6.303
Resultado del periodo	16.743	308.572
Dividendo a cuenta	-	(17.000)
Socios externos	120.015	116.337
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.582.898</b>	<b>1.560.572</b>
Deudas con entidades de crédito	589.712	595.066
Derivados de cobertura	18.645	23.254
Otros pasivos financieros no corrientes	30.531	29.919
Fianzas y depósitos recibidos	13.887	12.821
Pasivos por impuesto diferido	73.939	73.959
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>726.714</b>	<b>735.019</b>
Deudas con entidades de crédito	22.541	24.221
Derivados de cobertura	7.651	7.452
Otros pasivos financieros corrientes	9.427	17.686
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	20.298	21.264
Deudas con Administraciones públicas	3.427	16.066
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>63.344</b>	<b>86.689</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.372.956</b>	<b>2.382.280</b>



## B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

GAV

2.049

MILLONES DE EUROS

## Inversiones Inmobiliarias

El valor de los activos inmobiliarios a 31 de marzo de 2017 es de 2.049 millones de euros, incluyendo las valoraciones realizadas por el valorador independiente CBRE a cierre del ejercicio 2016, más las adquisiciones de activos, más las inversiones de reforma realizadas durante el primer trimestre de 2017, y menos las ventas de residencial del periodo.

## Evolución del GAV a marzo de 2017

('000€)	HOTELES	OFICINAS	RESIDENCIAL	TOTAL
<b>GAV al inicio del ejercicio</b>	<b>1.257.050</b>	<b>521.390</b>	<b>229.550</b>	<b>2.007.990</b>
Incorporaciones al perímetro <sup>1</sup>	25.661	30	-	25.691
Bajas del perímetro	-	-	(1.687)	(1.687)
Capex implementado	9.630	4.999	2.647	17.277
<b>GAV al final del ejercicio</b>	<b>1.292.342</b>	<b>526.419</b>	<b>230.511</b>	<b>2.049.271</b>

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

## Datos like-for-like

	HOTELES	OFICINAS	RESIDENCIAL	TOTAL
<b>GAV al inicio del ejercicio</b>	<b>1.257.050</b>	<b>521.390</b>	<b>229.550</b>	<b>2.007.990</b>
Incorporaciones parciales al perímetro <sup>1</sup>	737	30	-	767
Bajas parciales del perímetro	-	-	(1.687)	(1.687)
Capex implementado	9.630	4.999	2.647	17.277
<b>GAV al final del ejercicio Like for Like<sup>2</sup></b>	<b>1.267.418</b>	<b>526.419</b>	<b>230.511</b>	<b>2.024.347</b>

(1) Incluidos costes de transacción

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





B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

Desglose del CAPEX por finalidad

('000€)

	HOTELES	OFICINAS	RESIDENCIAL	TOTAL
Asociado a adquisiciones	-	-	-	-
Asociado a desarrollos	14	866	-	880
Portfolio like for like <sup>1</sup>	9.616	4.133	2.647	16.397
<b>TOTAL CAPEX</b>	<b>9.630</b>	<b>4.999</b>	<b>2.647</b>	<b>17.277</b>

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

CAPEX  
TOTAL

**17,3**

MILLONES DE EUROS



B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

EPRA  
NAV

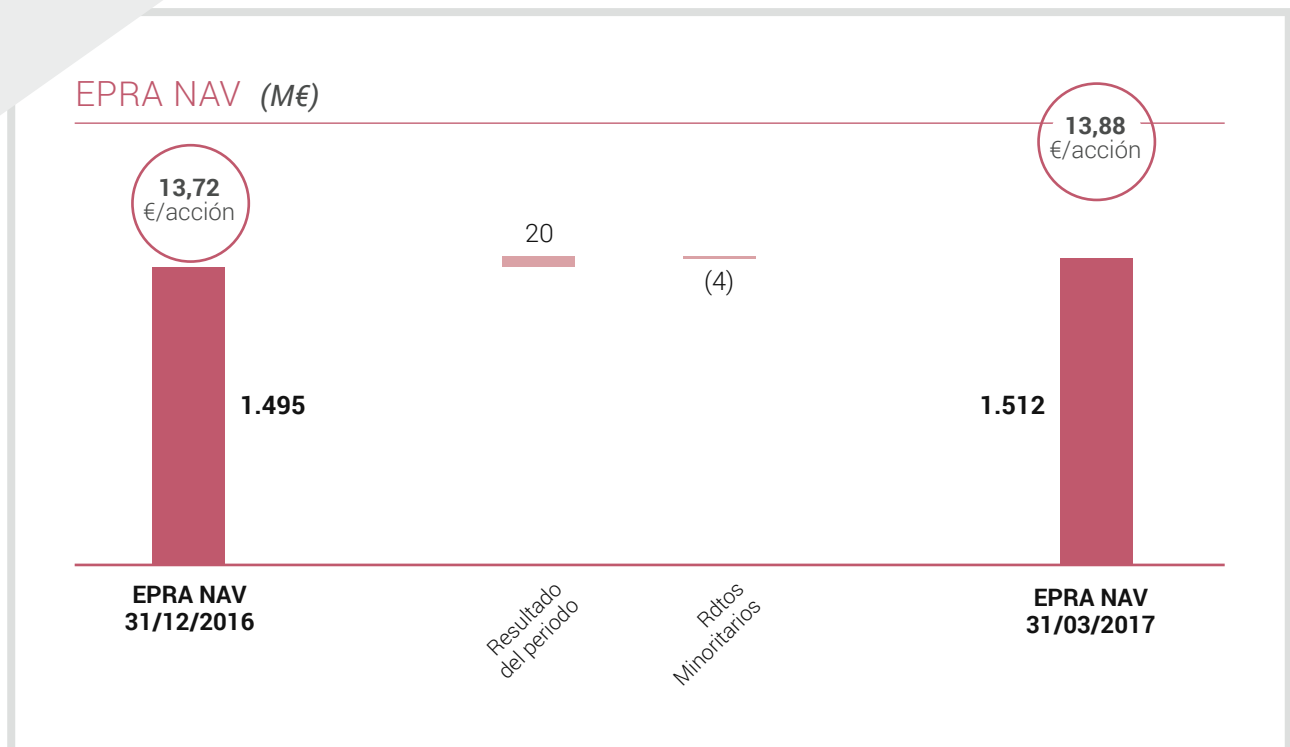


Patrimonio Neto

A 31 de marzo 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 31 de marzo de 2017 Hispania posee 209.671 acciones propias, por un importe total que asciende a 2.497 miles de euros.

El NAV según recomendaciones de EPRA supone 1.512 millones de euros equivalente a 13,88€/acción, lo que ha supuesto un incremento del 18% frente al primer trimestre del 2016.





B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

DEUDA  
FINANCIERA

**637,3**

MILLONES DE EUROS

### Endeudamiento

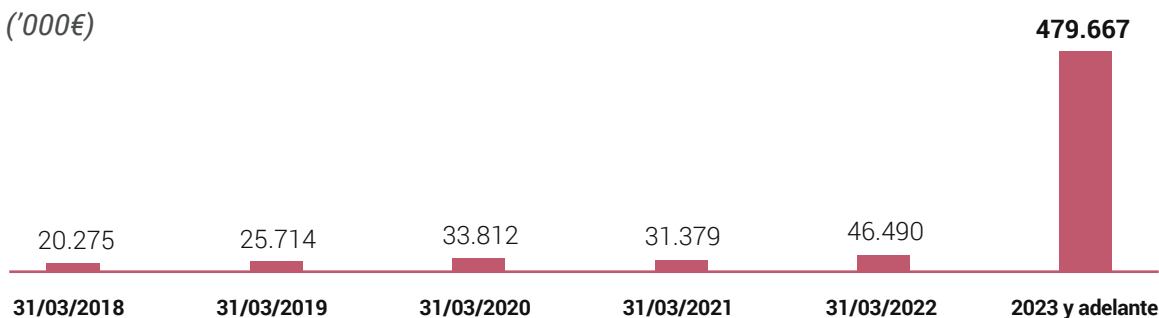
Hispania ha registrado una deuda financiera total de 637 millones de euros a final del periodo, con un coste medio de 2,6% y con un vencimiento entre 5 y 10 años. A 31 de marzo de 2017 el porcentaje de deuda cubierta a tipo fijo sobre el total asciende a un 95%.

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 6,8 años.

Al final del periodo el ratio bruto de endeudamiento ascendió a 31% y el neto al 20%.

### Calendario de vencimientos de préstamos bancarios

('000€)





C | SITUACIÓN DE ESTADO DE  
FLUJOS DE EFECTIVO

SITUACIÓN  
DE TESORERÍA

**227,7**

MILLONES DE EUROS

Estado de flujos de efectivo

('000€)	MAR-17	MAR-16
<b>EBITDA</b>	<b>25.136</b>	<b>19.223</b>
Pagos netos de intereses	(4.590)	(3.239)
Variación neta circulante explotación	11.149	(5.367)
Variación neta AAPP	(12.165)	(2.311)
Variación otros activos y pasivos	(10.106)	(5.755)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>	<b>9.424</b>	<b>2.551</b>
Pagos por inversiones inmobiliarias y materiales	(43.780)	(39.052)
Pagos por inversiones financieras	-	(60.305)
Cobros por desinversiones inmobiliarias	2.041	616
Cobros por desinversiones de activos financieros	966	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>	<b>(40.773)</b>	<b>(98.741)</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	-
Otras operaciones con socios externos	-	-
Acciones propias	(136)	(348)
Dividendos	(842)	-
Variación neta deudas entidades de crédito	(6.621)	57.810
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>	<b>(7.599)</b>	<b>57.462</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo de actividades continuadas	266.612	220.690
Efectivo o equivalentes al final del periodo	227.664	181.962
<b>Flujo de caja del periodo de actividades continuadas</b>	<b>38.948</b>	<b>38.728</b>



## C | SITUACIÓN DE ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

*Durante el primer trimestre Hispania ha continuado invirtiendo en activos hoteleros*

Durante el primer trimestre del ejercicio el Grupo Hispania ha reducido su tesorería en 39 millones de euros.

El flujo de efectivo de las actividades de explotación ha supuesto una entrada de efectivo de 9 millones de euros. La diferencia 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 Helios.

El flujo efectivo de las actividades de inversión ha supuesto una salida neta de caja del Grupo por importe de 41,8 millones de euros. Esta salida de caja proviene, principalmente, de la adquisición del hotel NH Málaga y de la inversión en capex de reposicionamiento y mejora de los activos del Grupo.

## D | HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERIODO

*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 | HECHOS POSTERIORES AL EJERCICIO

*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.

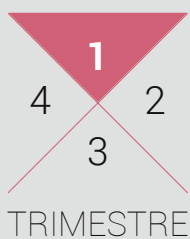
### Dividendos

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€/acc, 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.

INFORMACIÓN  
EPRA 2

  
**HISPANICO**  
Activos Inmobiliarios

2017  
INFORME  
PRIMER  
TRIMESTRE



Barceló Teguise Beach



## Indicadores \*

('000€)

	31/03/17	31/03/17 (€/acción)	Hoteles	Oficinas	Residencial	2016
EPRA Earnings	16.420	0,15				11.276
EPRA NAV	1.512.179	13,88				1.495.189
EPRA NNAV	1.450.548	13,31				1.431.497
EPRA Net Initial Yield (NIY)	7,0%		8,4%	3,6%	n.a.	6,5%
EPRA "Topped-up" NIY	7,2%		8,4%	4,1%	n.a.	6,6%
Net Reversion Yield on GAV	7,6%		8,5%	5,3%	n.a.	7,1%
EPRA Vacancy Rate	17,9%		n.a.	17,9%	n.a.	16,9%
EPRA Cost Ratio (incluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos)	27,4%					28,5%
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos)	27,2%					26,5%

\* Ver Glosario para descripción de terminología.

### EPRA EARNINGS - Reconciliación \*

('000€)	31/03/17	31/03/16
<b>Resultado del ejercicio bajo IFRS</b>	<b>16.743</b>	<b>11.228</b>
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	-	-
Resultado de venta de activos inmobiliarios	(258)	(82)
Efecto en resultado por fondo negativo de comercio / deterioro de fondos de comercio	-	-
Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas	-	-
Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	(353)	-
Costes de adquisición de participaciones financieras	204	130
Efecto fiscal de los ajustes EPRA	-	-
Intereses minoritarios respecto a los ajustes anteriores	85	-
<b>Resultado EPRA</b>	<b>16.420</b>	<b>11.276</b>
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	108.992.380	82.477.074
<b>RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>0,15</b>	<b>0,14</b>

### EPRA NAV - Reconciliación \*

('000€)	31/03/17	31/12/16
<b>Valor de activos netos según balance de situación</b>	<b>1.462.883</b>	<b>1.444.236</b>
Revalorización de activos "no corrientes"	-	-
Valor razonable de instrumentos financieros	13.049	14.686
Impuesto diferido	36.247	36.267
Valor razonable de instrumentos financieros en empresas asociadas	-	-
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	-
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.512.179</b>	<b>1.495.189</b>
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	108.959.871	108.981.421
<b>EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>13,88</b>	<b>13,72</b>

\* Ver Glosario para descripción de terminología.

### EPRA NNAV - Reconciliación \*

('000€)	31/03/17	31/12/16
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.512.179</b>	<b>1.495.189</b>
Valor razonable de instrumentos financieros	(13.049)	(14.686)
Gastos formalización de deuda	(12.335)	(12.739)
Impuesto diferido	(36.247)	(36.267)
Valor razonable de instrumentos financieros en empresas asociadas	-	-
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	-
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1.450.548</b>	<b>1.431.497</b>
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	108.959.871	108.981.421
<b>EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>13,31</b>	<b>13,14</b>

### EPRA Vacancy Rate - Reconciliación \*

('000€)				31/03/17	31/12/16
	Hoteles	Oficinas	Residencial	Total	Total
Superficie vacía ERV	n.a.	3.874	n.a.	3.874	3.636
Total ERV	n.a.	21.606	n.a.	21.606	21.506
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	<b>n.a.</b>	<b>17,9%</b>	<b>n.a.</b>	<b>17,9%</b>	<b>16,9%</b>

\* Ver Glosario para descripción de terminología.



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

('000€)				31/03/17	31/12/16
	Hoteles	Oficinas	Residencial	Total	Total
Cartera de Activos - en propiedad	1.292.342	526.419	230.511	2.049.271	2.007.990
Cartera de Activos - con JVs/Fondos	-	-	-	-	-
Activos en reposicionamiento	(122.802)	(73.973)	(230.511)	(427.285)	(441.750)
<b>Valoración de la cartera excluidos los activos en reposicionamiento</b>	<b>1.169.540</b>	<b>452.446</b>	<b>-</b>	<b>1.621.986</b>	<b>1.566.240</b>
Costes estimados de transacción	32.665	18.005	n.a	50.670	48.915
<b>Valoración bruta de la cartera sin activos en reposicionamiento (A)</b>	<b>1.202.206</b>	<b>470.451</b>	<b>n.a</b>	<b>1.672.657</b>	<b>1.615.155</b>
Rentas brutas pasantes anualizadas	108.466	19.477	n.a	127.943	112.311
Gastos operativos no repercutidos	(8.026)	(2.738)	n.a	(10.764)	(8.050)
<b>Rentas netas pasantes anualizadas (B)</b>	<b>100.440</b>	<b>16.739</b>	<b>n.a</b>	<b>117.178</b>	<b>104.261</b>
Carencias y otros incentivos de arrendamiento	236	2.704	n.a	2.940	2.868
<b>"Topped-up" Rentas netas pasantes anualizadas (C)</b>	<b>100.676</b>	<b>19.443</b>	<b>n.a</b>	<b>120.119</b>	<b>107.129</b>
<b>EPRA Net Initial Yield (NIY) - (B/A)</b>	<b>8,4%</b>	<b>3,6%</b>	<b>n.a</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,5%</b>
<b>"Topped-up" EPR Net Initial Yield (NIY) - (C/A)</b>	<b>8,4%</b>	<b>4,1%</b>	<b>n.a</b>	<b>7,2%</b>	<b>6,6%</b>

### EPRA Cost Ratios - Reconciliación \*

('000€)	31/03/17	31/03/16
Gastos de estructura	6.341	4.501
Gastos de explotación netos de refacturaciones	3.270	3.247
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	(16)	(17)
<b>EPRA Costs (incluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (A)</b>	<b>9.595</b>	<b>7.731</b>
Costes asociados a activos inmobiliarios vacíos	(89)	(553)
<b>EPRA Costs (excluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (B)</b>	<b>9.506</b>	<b>7.178</b>
Ingresos por rentas bajo IFRS	34.996	27.117
Comisiones de servicio	-	-
Ingresos por rentas procedentes de participaciones en empresas asociadas	(16)	(17)
<b>Ingresos por rentas (C)</b>	<b>34.980</b>	<b>27.100</b>
<b>EPRA COST RATIO (INCLUYENDO GASTOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS VACÍOS) (A/C)</b>	<b>27,4%</b>	<b>28,5%</b>
<b>EPRA COST RATIO (EXCLUYENDO GASTOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS VACÍOS) (B/C)</b>	<b>27,2%</b>	<b>26,5%</b>

\* Ver Glosario para descripción de terminología.

ACTIVIDAD  
DEL PERIODO **3**

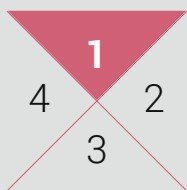


**HISPANIA**

*Activos Inmobiliarios*

**2017**

INFORME  
PRIMER  
TRIMESTRE



TRIMESTRE

Barceló Tegui Beach

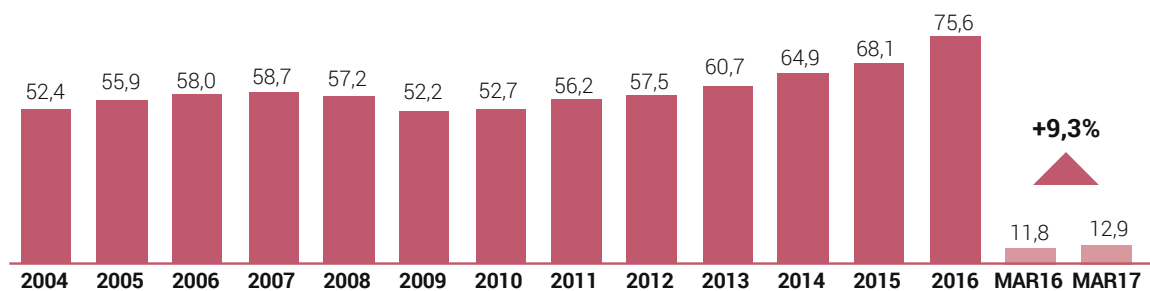


## HOTELES

### Evolución del número total de turistas en España

Fuente: INE

(Millones)



*El turismo en España ha continuado su senda alcista durante los primeros meses de 2017*

### Evolución de la Industria Turística

Según el informe de The Travel & Tourism Competitiveness Index 2017, España ha sido otorgada un año más 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.

Según el informe de Exceltur de abril de 2017, el PIB Turístico ha registrado un crecimiento del 4,1% durante el primer trimestre de 2017, continuando con el buen comportamiento del sector observado en los últimos años. El turismo continúa siendo el principal motor de la economía española acumulando un crecimiento del 1,2% superior al crecimiento de la economía española en el primer trimestre meses del año.

Los turistas que llegaron a España durante el primer trimestre de 2017 han aumentado en un 9% frente al

**H** | HOTELES

CRECIMIENTO PIB TURÍSTICO

**4,1%**

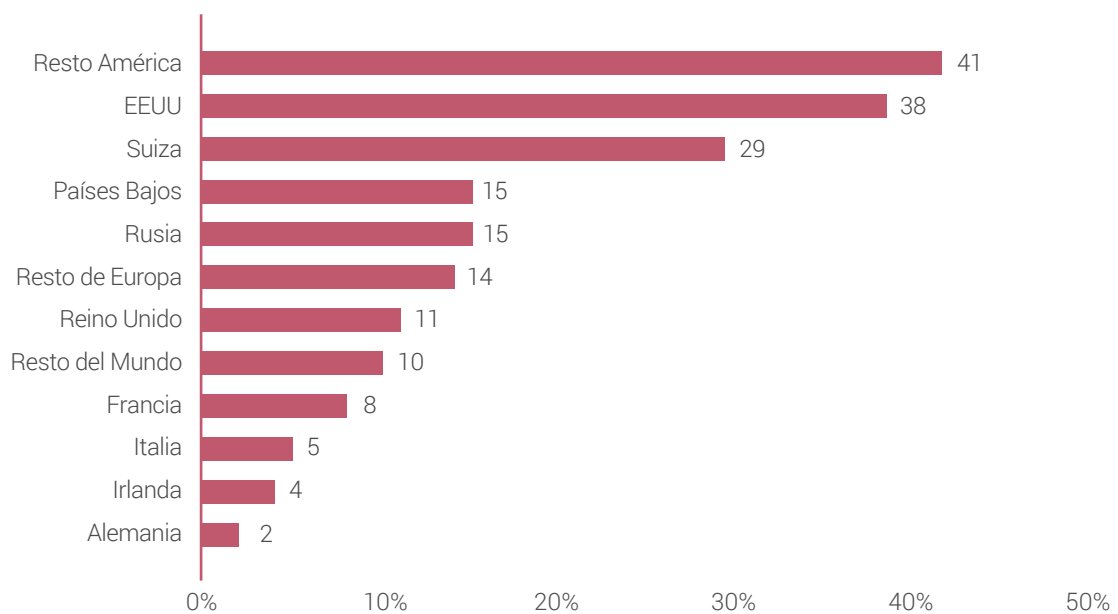
mismo periodo de 2016, alcanzando un total de casi 13 millones de turistas. De entre los 12,9 millones de turistas que llegaron a España durante dicho periodo, un 81% lo hicieron por motivos de ocio y vacaciones, y un 72% adquirieron su viaje sin paquete turístico, lo que supone un 11% de incremento interanual.

Durante el periodo se ha registrado un importante incremento de los turistas provenientes de América y Suiza 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

Fuente: INE

Incremento del Numero de Turistas por país. Primer trimestre 17 vs 16

(Porcentaje)





Fuente: INE

## Ocupación y rentabilidad

(Porcentaje)

	ADR			Ocupación			RevPar		
	ENE-MAR 2017	ENE-MAR 2016	Crecimiento	ENE-MAR 2017	ENE-MAR 2016	Crecimiento	ENE-MAR 2017	ENE-MAR 2016	Crecimiento
España	78,9	75,0	5%	57,0%	55,5%	2p.p.	44,9	41,4	8%
Madrid	80,6	78,0	3%	67,5%	62,9%	5p.p.	54,3	49,3	10%
Canarias	99,9	92,1	8%	87,3%	86,8%	1p.p.	87,7	80,4	9%
Baleares	71,1	64,6	10%	55,0%	57,1%	(2p.p.)	37,9	34,3	10%

*Los turistas británicos aumentaron un 11% durante el primer trimestre de 2017*

periodo del 2016, continuando con el fuerte crecimiento experimentado por este mercado en los últimos años.

Adicionalmente al crecimiento del número de turistas, es relevante mencionar el incremento en las pernoctaciones británicas en un 2,9% y de un 17,1% en el gasto total del periodo comparado con el ejercicio anterior según el INE.

También cabría mencionar la evolución positiva del número de turistas en el primer trimestre de 2017 del mercado latinoamericano con incrementos del 41%, el turismo estadounidense con un crecimiento del 38%, y el mercado ruso, con un crecimiento del 15%, respecto al mismo periodo del año anterior.

Según los últimos datos reportados por INE para el primer trimestre de 2017, se ha registrado un crecimiento de RevPar del 10% en los hoteles de Baleares seguido del mercado Canario con crecimientos de RevPar del 9%. Estos crecimientos de la rentabilidad en los hoteles vacacionales de costa vienen derivados principalmente por un aumento en los precios.



## Evolución del Negocio

El segmento hotelero ha tenido un comportamiento muy sólido, principalmente de los hoteles de Canarias los cuales han registrado un crecimiento en ADR, RevPar y Ocupación del 7,8%, 8,9% y 1,0% respectivamente frente al mismo periodo del ejercicio 2016.

A excepción de los hoteles bajo gestión, la mayoría de los hoteles de Hispania han registrado durante el primer trimestre de 2017 rentas estabilizadas.

Durante el primer trimestre de 2017, los resultados por ingresos de los hoteles se han incrementado en un 7% frente al mismo periodo del ejercicio anterior, y un 15% en

### Ingresos del segmento de hoteles a 31/03/2017

('000€)	Renta fija	Renta Variable	Total renta
Hoteles de Renta Fija	2.569	-	2.569
Hoteles de Renta Fija y Variable	11.729	13.906	25.635
Hoteles Bajo Gestión	-	2.969	2.969
<b>Total Hoteles</b>	<b>14.298</b>	<b>16.875</b>	<b>31.173</b>

### Ratios de la cartera de hoteles<sup>1</sup>

	Hab.	Ocupación		Total ADR <sup>2</sup>		Total RevPar <sup>3</sup>	
		31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
<b>Hoteles de Renta Fija y Variable</b>	<b>8.411</b>	<b>87%</b>	<b>86%</b>	<b>120,6</b>	<b>112,2</b>	<b>104,5</b>	<b>96,6</b>
Canarias	5.792	88%	87%	128,9	119,2	113,7	104,2
Baleares	2.049	72%	75%	80,6	76,7	58,0	57,5
Andalucía	570	79%	79%	54,6	58,0	43,1	45,6
<b>Hoteles de Renta Fija</b>	<b>1.099</b>	<b>85%</b>	<b>82%</b>	<b>157,2</b>	<b>150,8</b>	<b>133,5</b>	<b>123,9</b>
Madrid	161	69%	61%	79,2	83,7	54,7	50,9
Barcelona	70	78%	78%	115,4	113,1	90,2	88,5
Tenerife	630	93%	91%	193,7	183,5	179,3	166,5
Andalucía	238	77%	75%	125,7	120,7	97,4	90,5
<b>Hoteles Bajo Gestión</b>	<b>975</b>	<b>54%</b>	<b>43%</b>	<b>122,7</b>	<b>129,0</b>	<b>65,8</b>	<b>55,7</b>
Madrid	313	57%	48%	110,7	117,8	62,7	56,9
Andalucía	178	48%	34%	144,0	148,7	69,5	51,0
Baleares	484	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>10.485</b>	<b>84%</b>	<b>83%</b>	<b>125,6</b>	<b>118,4</b>	<b>106,1</b>	<b>98,3</b>

1. Datos acumulados a 31 de marzo.

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.



*Durante el primer trimestre de 2017, los ingresos de los hoteles se han incrementado en un 7%*

el EBITDAR, medida sobre la cual se calcula la renta de los hoteles con renta fija y variable de Hispania.

En el segmento de hoteles se continúa con las actuaciones de reposicionamiento, destacando la finalización de la reforma de las 383 habitaciones del hotel Suites Atlantis, así como la reforma de la zona de restauración, durante el ejercicio 2016. Se espera completar las reformas pendientes que incluyen la modernización de las zonas comunes exteriores, piscinas y lobby durante el ejercicio 2017. Se estima que el coste total de la 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.

#### Caso Base Inicial de BAY, Atlantis y Dunas<sup>1</sup>

	1T 2017 Real <sup>2</sup>	1T 2016 Real <sup>2</sup>	% 1T 2017 vs 2016	Caso Base Inicial Anual 2017
Ingresos Totales de los Hoteles	62.206	57.889	7%	256.136
BAY <sup>3</sup>	39.755	37.300	7%	182.626
Atlantis	9.315	8.948	4%	37.533
Dunas	13.137	11.640	13%	35.977
EBITDAR de los Hoteles	20.364	17.702	15%	81.574
BAY <sup>3</sup>	11.818	10.684	11%	60.171
Atlantis	2.859	3.168	(10%)	14.302
Dunas	5.687	3.850	48%	7.102
Renta Fija Propiedad	10.388	8.182	n/a	37.669
BAY <sup>3</sup>	7.519	6.588	14%	27.145
Atlantis	1.832	1.594	15%	6.376
Dunas	1.037	n/a	n/a	4.149
Renta Variable Propiedad	13.752	9.022	n/a	35.507
BAY <sup>3</sup>	9.504	7.560	26%	26.527
Atlantis	1.653	1.462	13%	6.382
Dunas	2.595	n/a	n/a	2.598
<b>Total Renta Propiedad</b>	<b>24.140</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>73.176</b>

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.

*Durante el mes de mayo han finalizado las obras de la primera fase del hotel Barceló Portinatx*

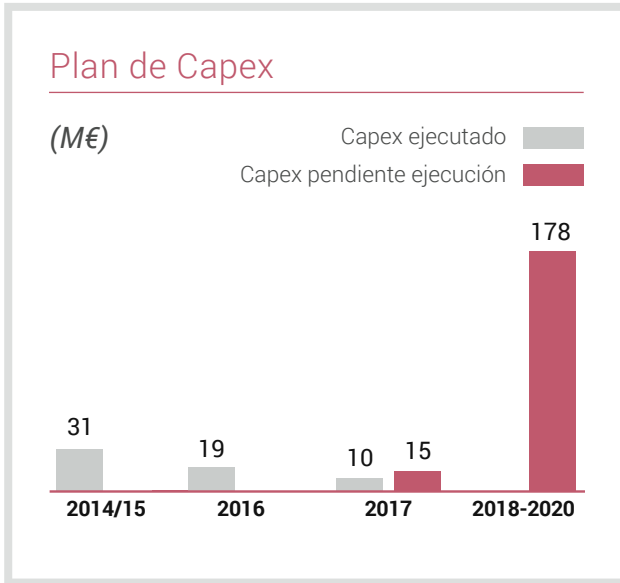
Adicionalmente, durante el mes de mayo se ha completado la reforma de la primera fase del hotel Barceló Portinatx, que contempla la renovación de todas las habitaciones y las zonas comunes, quedando pendiente la segunda fase en la que se realizará una ampliación de la zona de ocio con un restaurante con vistas al mar y una zona fitness, cuyas obras comenzarán una vez finalice la temporada 2017.

Durante el primer trimestre de 2017 se ha solicitado la licencia del proyecto de los tres hoteles del portfolio San Miguel, cuyas obras comenzarán en octubre de 2017. El proyecto contempla la renovación de los hoteles Cartago y Galeón, cuya finalización será en el mes de mayo de 2018, y la demolición y reconstrucción del hotel Club San Miguel, que estará plenamente operativo para la temporada 2019. Dichas reformas conllevarán la reconversión de los hoteles Cartago y Galeón a categoría 4\* plus, y el hotel Club San Miguel a categoría 5\*.

Además, en el portfolio de Dunas Hotels & Resort, han comenzado las obras del hotel Dunas Don Gregory durante el mes de abril de 2017. En este hotel se contempla la renovación de todas las habitaciones, y la ampliación de las zonas de restauración y piscina, y se espera que las obras finalicen durante el tercer trimestre de 2017, y por un coste aproximado de 10 millones de euros. Por otra parte, en el Hotel Dunas Mirador se contempla 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. Las obras han dado comienzo durante el mes de mayo, y se espera que finalicen durante el mes de julio de 2017, con una inversión aproximada de 2,5 millones de euros.

En cuanto al terreno de Las Agujas, se ha procedido a la contratación del estudio de arquitectos que realizará las obras y se está desarrollando el proyecto básico de la ampliación del hotel Gran Bahía Real.

**H** | HOTELES



Finalmente cabe destacar, que durante el primer trimestre 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.

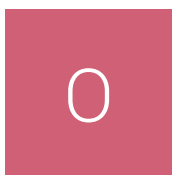
El plan de capex de reforma previsto para el portfolio de hoteles asciende a 192 millones pendiente para los ejercicios 2017-20

### Perspectivas del Sector

Según el informe de Exceltur de abril de 2017, confía en que el ejercicio 2017 continúe con su tendencia alcista. Se espera que la demanda turística extranjera continúe creciendo, apoyada entre otros por el positivo comportamiento económico que muestran los principales mercados europeos y por la ausencia de indicadores que muestren la inmediata reapertura de los mercados competidores del Norte de África y Turquía.

Además, se estima un crecimiento del PIB Turístico del 3,5% a cierre de 2017, frente al crecimiento del PIB Español del 2,8%, según datos del Banco de España. Este crecimiento por encima de la economía española supondría el octavo año consecutivo en el que el PIB Turístico supera al crecimiento económico Español.

En cuanto al contexto geopolítico en países competidores, Turquía sigue perdiendo turistas (-8% ene-feb 2017 vs 2016), aunque por el contrario Egipto ha comenzado su recuperación mostrando crecimientos del 25% para el mismo periodo. A pesar de esta recuperación del mercado turístico de Egipto, todo indica que España continuará su senda de crecimiento durante el ejercicio 2017.



## OFICINAS

### Evolución del Mercado de Oficinas

Según el informe de Aguirre Newman del primer trimestre de 2017, se ha observado una contratación de superficie de oficinas en Madrid de 100.369 m<sup>2</sup>, con un comportamiento excepcional en la zona secundaria que ha supuesto el 35% del total de la contratación registrada.

Por otro lado, las rentas en Madrid continúan una tendencia ascendente, llegando a alcanzar los 28,0€/m<sup>2</sup>/mes en CBD, siendo la renta media de la capital de 12,5€/m<sup>2</sup>/mes.

Contemplando el número de operaciones en Madrid, durante el primer trimestre de 2017 se han registrado un total de 119 operaciones, de las que el 32% corresponden a zona descentralizada y el 27% al distrito de negocios.

Por otro lado en Barcelona, según el informe de Aguirre Newman del primer trimestre de 2017, se ha seguido reduciendo su tasa de disponibilidad en oficinas, situándose en el 8,8%. La contratación del periodo ha ascendido a 80.208 m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento del 10,4% respecto al mismo periodo de 2016. Dentro de esta contratación cabe destacar la absorción registrada en zonas descentralizadas y en el distrito de negocios que ha sido del 34% y 25%, respectivamente.

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 19,0€/m<sup>2</sup>/mes, e incrementándose también la renta media de la ciudad hasta 13,7€/m<sup>2</sup>/mes.

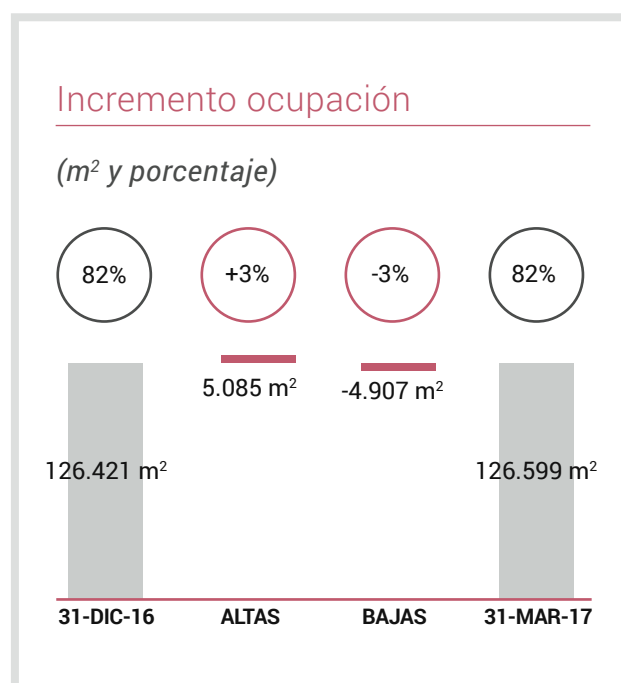
Por último, cabría destacar el aumento en el volumen de inversión tanto en Madrid como en Barcelona, hasta alcanzar inversiones por valor de 700 millones de euros, suponiendo un incremento del 30% respecto al mismo periodo del año 2016. Desde el punto de vista de la rentabilidad, la yield de los mejores activos se ha situado por debajo del 4% en el caso de Madrid y del 4,5% en Barcelona.

### Evolución del Negocio

Durante el primer trimestre Hispania ha firmado contratos nuevos por un total de 5.085 m<sup>2</sup>, manteniendo la ocupación del 82% alcanzada a cierre de 2016.

Este nivel de ocupación se ha visto afectado por la decisión estratégica de no renovar el contrato de arrendamiento con Atos, en el edificio de Glories Diagonal de 4.907 m<sup>2</sup>, dada su reducida renta frente a la renta de mercado actual en la zona. Hispania está actualmente comercializando dicha superficie a una renta aproximadamente un 29% superior a la contemplada con el antiguo inquilino y en línea con el crecimiento en rentas que ha experimentado la zona del 22@ en Barcelona.

La superficie neta contratada en Madrid ha sido de 5.085 m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento del 3,6% en el portfolio de Madrid, tras la firma de los contratos de arrendamiento de 5.085 m<sup>2</sup>.



**0** | OFICINAS

Durante el primer trimestre de 2017 cabe destacar la formalización del acuerdo de alquiler de 4.263m<sup>2</sup> en el edificio Murano con LaLiga de fútbol profesional. El contrato contempla una duración de 3,4 años y renovable hasta 7,4 años. Con la entrada de LaLiga, el Edificio Murano ha alcanzado el 100% de ocupación.

En cuanto a la cartera de Barcelona, la contratación neta ha sido de -4.907 m<sup>2</sup>, lo que deriva en una ocupación del 77% en dicho portfolio.

Cabe mencionar la firma de 1.910 m<sup>2</sup> adicionales de superficie durante el mes de abril que supondría incrementar la ocupación hasta el 84%.

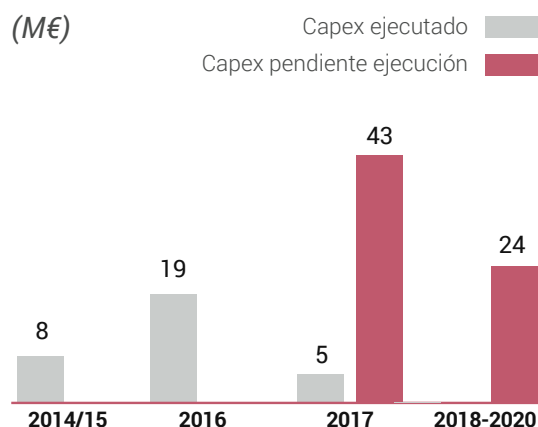
Por lo que se refiere a las obras de mejora, Hispania continúa apostando por una estrategia de valor añadido a través del reposicionamiento de los activos. Durante el cuarto trimestre de 2016, se completó la demolición interior del edificio renombrado como Aurelio Menéndez y durante el primer trimestre se ha continuado ejecutando la reforma interior de las plantas de oficinas y la fachada del edificio. Se espera finalizar las obras durante el cuarto trimestre de 2017.

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

Durante el primer trimestre han continuado también las obras de reforma del edificio Foster Wheeler, donde se está llevando a cabo la reforma progresiva de las plantas en función del acuerdo firmado con el arrendatario, que contempla el desplazamiento progresivo de pequeños grupos de trabajo con el fin de no interferir en la operatividad de la compañía, además de una mejora en la climatización del edificio y la renovación de los acabados. Esta obra se espera finalizar en el cuarto trimestre de 2017.

En este trimestre también han continuado las obras en el edificio América, en el que se realizará una obra en dos fases,

**Plan de Capex**



una primera que contempla la renovación de los acabados de urbanización, el fit-out de las oficinas y la impermeabilización de los sótanos, y una segunda que contempla el rediseño del lobby. Se espera completar la reforma durante el año 2017.

Por otro lado en Barcelona se continúa con la reforma de las zonas comunes del edificio Glories-Gran Vía, la cual se espera finalizar durante el ejercicio 2017.

El plan de capex de reformas pendientes previsto en el portfolio de oficinas asciende a 66 millones para los ejercicios 2017-20.

*Se espera que Madrid tenga un crecimiento medio de rentas anual del 5,4%, encabezando la lista de mercados europeos*

## Perspectivas del Sector

Según un informe de CBRE del primer trimestre de 2017, la economía continuará su senda de crecimiento y se espera que el empleo que requiere espacio de oficinas aumente un 3,2% en Madrid y un 3% en Barcelona.

Las perspectivas del cambio de ciclo han fomentado la renovación del stock de oficinas con grandes reformas en curso particularmente en Madrid, donde existen hoy varios edificios emblemáticos bajo reforma en la zona de Azca.

Con vistas al ejercicio 2017, la zona central de negocios de Madrid continuará registrando un crecimiento de sus rentas y se espera que cierre el año con una renta media entre 29,5-30,0€/m<sup>2</sup>/mes, y con previsión de ligeras subidas en la zona periférica.

Por otro lado en Barcelona el ciclo de recuperación en rentas va mas avanzado que en Madrid, con menor diferencia en el crecimiento de las rentas entre diferentes zonas. Se espera que la renta prime de Barcelona alcance los 23,5€/m<sup>2</sup>/mes para finales del ejercicio 2017.

Según el informe de CBRE, se espera que Madrid tenga un crecimiento medio anual esperado hasta el 2021 del 5,4%, encabezando así la lista de mercados europeos con mayor previsión de crecimiento en rentas. Barcelona, con un 3,2% de crecimiento esperado, se posiciona en cuarto lugar.



R

RESIDENCIAL

*Durante el mes de enero se ha incrementado la compra-venta de viviendas en España en un 18,6% interanual*

## Evolución del Mercado Residencial

Según el informe de Tinsa, el precio de la vivienda en España subió un 2,7% anual en marzo, superando el crecimiento interanual registrado en enero y febrero del 1,5% y 1,8%, respectivamente. Cabe destacar el crecimiento de la valoración de los inmuebles residenciales en las grandes ciudades, que supone un 41% del mercado español, alcanzando un 5,5% de crecimiento anual a marzo de 2017. El precio medio de la vivienda a marzo de 2017 en las grandes urbes se encuentra aún un 42% por debajo de los precios máximos alcanzados en el año 2007.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, durante el mes de enero se ha incrementado la compraventa de viviendas a una tasa del 18,6% interanual, confirmando el buen momento del mercado residencial en España.

Según los últimos datos reportados por Idealista del primer trimestre de 2017, el precio de la vivienda de segunda mano en Barcelona ha registrado una subida del 18,5% respecto al año anterior, alcanzando un precio medio en 4.123€/m<sup>2</sup>, mientras que Madrid ha registrado un incremento interanual del 3,1% registrando un precio medio en 2.919€/m<sup>2</sup>.

Por último, en cuanto al precio de la vivienda en alquiler, el año ha comenzado con un incremento del 8,8% alcanzando un precio medio en España de 8,9€/m<sup>2</sup>/mes. Durante el primer trimestre cabe destacar el crecimiento de los precios de alquiler en Madrid, alcanzando una renta media de 14,8€/m<sup>2</sup>/mes, tras un incremento del 14,5% frente al año anterior, y en Barcelona se ha alcanzado una renta media de 18,1€/m<sup>2</sup>/mes, registrando una subida del 19,2%, según los últimos datos publicados por Idealista.



## Evolución del Negocio

El portfolio residencial de Hispania a cierre del primer trimestre persentó una renta media de 10,9€/m<sup>2</sup> lo que supone un incremento del 4,8% frente al cierre del ejercicio 2016.

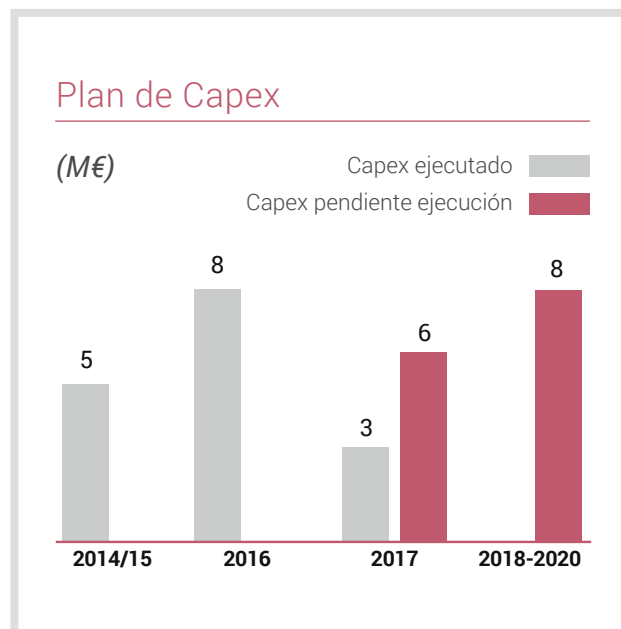
A cierre del primer trimestre de 2017 el complejo de Sanchinarro cuenta ya con un total de 96 viviendas reformadas desde su adquisición, mientras que en el complejo de Isla del Cielo, la cifra total de viviendas reformadas se cifra en 93. Esta estrategia de reposicionamiento de los activos residenciales está permitiendo alquilar las viviendas reformadas a una renta 43% superior a la renta media existente previa la reforma en Sanchinarro y 77% en Isla del Cielo.

En base a los contratos nuevos firmados durante el primer trimestre de 2017, la renta media de Isla del Cielo se ha visto incrementada en un 13% frente al cierre del ejercicio anterior, y en un 3% para Sanchinarro.

Durante el primer trimestre 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 5 pisos entre Isla del Cielo y Sanchinarro, adicionales a los 20 pisos que se vendieron en Majadahonda a principios del ejercicio 2016 concluyendo el periodo de protección del edificio. Adicionalmente, se ha escriturado la venta de dos pisos en abril y se han firmado contratos de arras sobre 6 pisos adicionales.

Las ultimas ventas en Isla del Cielo se han cerrado a un precio de venta bruto un 27% por encima de su GAV a la fecha de la venta y un 6% en el caso de Sanchinarro.

El plan de capex de reforma pendiente previsto para el portfolio residencial asciende a 14 millones para los ejercicios 2017-19.



*Se prevé un incremento de los precios medios de venta de pisos en España para el ejercicio 2017 de cerca del 5%*

## Perspectivas del Sector

Según el informe de CBRE se prevé un incremento de los precios medios de venta para el ejercicio 2017 cercano al 5%, e incluso mayor en las zonas con más demanda, principalmente en Madrid y Barcelona.

Apoyado por el aumento de la demanda, se ha mantenido el impulso en la promoción residencial que ya comenzó durante el 2015. Se espera que esta tendencia continúe a lo largo del año, ayudado por las favorables condiciones del mercado de bajos tipos de interés, las mejores perspectivas económicas y desapalancamiento del sector privado. A pesar de registrarse un crecimiento en la promoción de nueva vivienda, esta está aun lejos de la demanda potencial, la cual se estima superior a las 150.000 unidades a partir del 2018.

Por otro lado, el mercado del alquiler ha seguido su senda alcista y a finales de 2016 alcanzó el 21,8%, aunque lejos aún de la media europea del 33,6%. 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 fomentará el alquiler de vivienda. Este plan incluye entre otros:

- 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

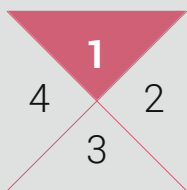


HISPANIA

Activos Inmobiliarios

2017

INFORME  
PRIMER  
TRIMESTRE



TRIMESTRE

Barceló Teguise Beach



## A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

*A cierre del primer trimestre Hispania cuenta con un total de 10.539 habitaciones distribuidas entre 37 hoteles*

El portfolio de hoteles de Hispania a cierre del primer trimestre de 2017 incluye un total de 10.539 habitaciones hoteleras distribuidas en 37 hoteles, 2 centros comerciales y una parcela.

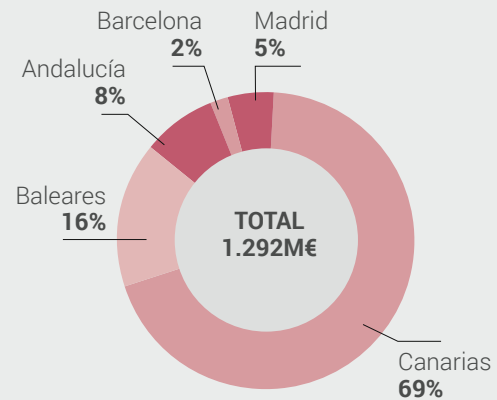
En la actualidad Hispania gestiona directamente tres activos hoteleros: el Hotel Holiday Inn, el Hotel Maza y el hotel Galeón. Esta gestión se realizará a través de la empresa Gestión de Activos Turísticos, S.L. ("GAT") hasta que se alcance un acuerdo con el futuro operador de los respectivos hoteles, mientras que el hotel de Ibiza seguirá gestionado por el operador existente hasta finales de la temporada del 2017.

El 30 de marzo de 2017, Hispania firmó un acuerdo con GAT para operar los hoteles de Guadalmlnia, Cartago y Club San Miguel a través de un contrato de renta fija y variable hasta el reposicionamiento de los mismos.

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

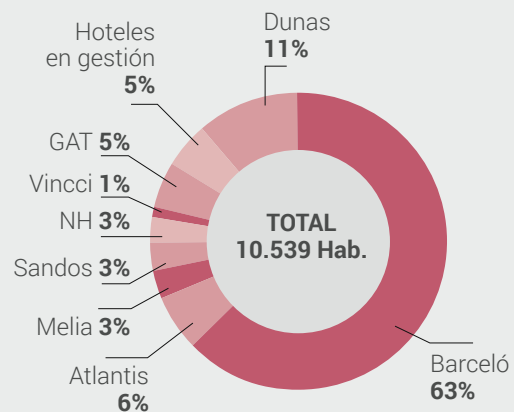
### Distribución del GAV por localización 31/03/17

(Porcentaje)



### Distribución de habitaciones por operador 31/03/17

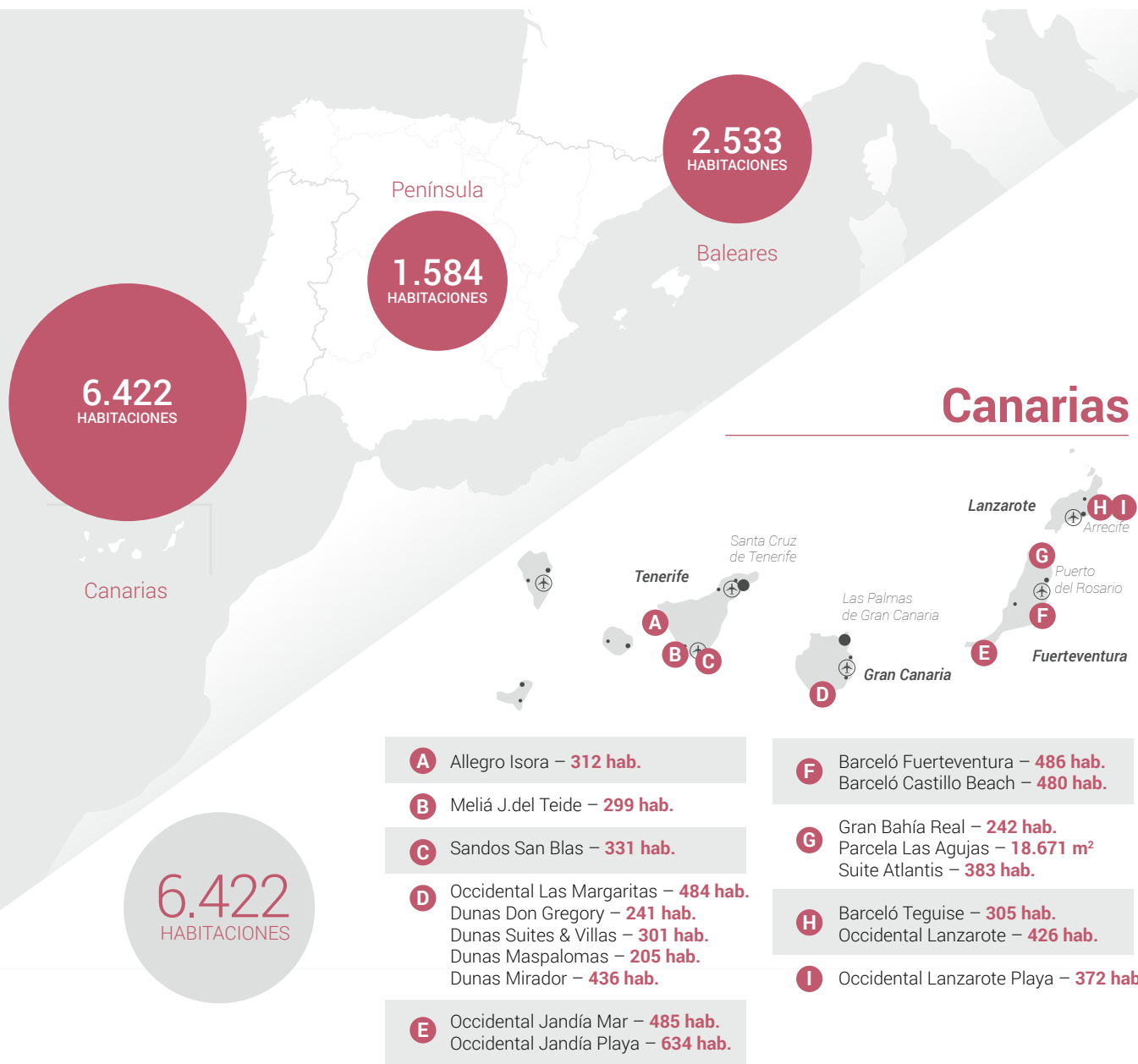
(Porcentaje)





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.**

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

**D** Barceló Ponent Playa – **432 hab.**

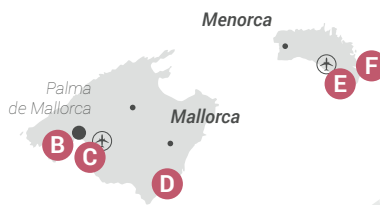
**E** Occidental Menorca – **374 hab.**

**F** Barceló Hamilton – **158 hab.**

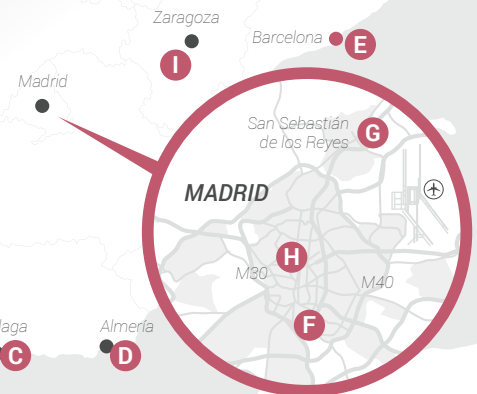
**G** Hotel Club Cartago – **196 hab.**  
Hotel Galeón – **182 hab.**  
Hotel Club San Miguel – **106 hab.**

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

**2.533**  
HABITACIONES



## Península



**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.**

**1.584**  
HABITACIONES

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



A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

Parámetros principales de Hoteles a 31 de marzo de 2017 <sup>1</sup>

	Fecha de adquisición	Fecha de construcción	Fecha de última reforma	Categoría (*)	Habitaciones (nº)	Nº de hoteles	Operador	Tipo de contrato	Periodo medio de arrendamiento (años)	GAV (Mn €)	GAV (€/Hab)
Suite Hotel Atlantis Fuerteventura Resort Fuerteventura	Jun-15	1987	2016	4*	383	1	Atlantis	Renta Fija (50% BP GOP) + Variable (hasta 89,2% GOP)	1,7 - 5,7	66,4	173.448
Gran Hotel Bahía Real Fuerteventura	Jun-15	2003	2003	5* Deluxe	242	1	Atlantis	Renta Fija (50% BP GOP) + Variable (hasta 89,2% GOP)	1,7 - 5,7	89,0	367.585
Terreno anexo al Gran Hotel Bahía Real Fuerteventura	Feb-16	n/a	n.a.	n/a	n/a	-	n/a	n/a	n/a	12,1	n/a
BAY (Renta Variable)	Oct-15 a Jul-16	1961 - 2013	2008 - 2016	3*/4*	6.603	18	Barceló	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	12,8 - 42,8	739,6	112.008
Portfolio Dunas	Dic-16	1974 - 1998	2004 - 2011	3-4*	1.183	4	Dunas	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 95% EBITDAR Ajustado)	9,8 - 39,8	89,5	75.626
Hotel Club San Miguel <sup>2</sup> Ibiza	Jun-16	1960	1989	3*	106	1	GAT	Renta Fija (100.000 €) + Variable (hasta 92% GOP)	0,6 - 3,8	7,0	66.480
Hotel Cartago <sup>2</sup> Ibiza	Jun-16	1968	2012	3*	196	1	GAT	Renta Fija (450.000 €) + Variable (hasta 79% GOP)	0,6 - 3,8	13,5	68.941
Hotel Guadalmina <sup>2</sup> Marbella	Abr-14	1962	1999	4*	178	1	GAT		5,8 - 5,8	31,5	176.791
<b>TOTAL HOTELES RENTA VARIABLE</b>					<b>8.891</b>	<b>27</b>			<b>11,1 - 37,8</b>	<b>1.048,6</b>	<b>117.940</b>
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)	8,9 - 8,9	21,2	303.073
Hotel NH SS de los Reyes Madrid	Jul-14	2003	n.a.	3*	99	1	NH Hoteles	Renta fija + pequeño componente variable	2,1 - 7,1	8,9	89.899
Hotel NH Madrud Sur Madrid	Jul-14	2004	n.a.	3*	62	1	NH Hoteles	Renta fija + pequeño componente variable	2,1 - 7,1	7,2	116.129
Hotel NH Málaga Málaga	Feb-17	1999	n.a.	4*	133	1	NH Hoteles	Renta fija	19,9 - 39,9	23,6	177.304
Hotel Vincci Málaga Málaga	Ene-15	2006	n.a.	4*	105	1	Vincci	Renta fija + pequeño componente variable	3,8 - 3,8	12,2	116.374
Hotel Sandos San Blas Tenerife	Dic-15	2008	n.a.	5*	331	1	Sandos	Renta fija	3,5 - 3,5	47,0	141.994
Hotel Meliá Jardines del Teide Tenerife	Sep-14	2001	2015	4* todo incluido	299	1	Meliá	Renta fija (con escalado de rentas crecientes hasta el 2017)	7,8 - 12,8	58,2	194.650
<b>TOTAL HOTELES RENTA FIJA</b>					<b>1.099</b>	<b>7</b>			<b>6,8 - 11,4</b>	<b>178,3</b>	<b>162.253</b>
Hotel Holiday Inn Bernabeu Madrid	Oct-15	1984	n.a.	4*	313	1	GAT	n/a	n/a	44,4	141.798
Hotel Galeón	Jun-16	1968	2015	3*	182	1	Iberostar	n/a	n/a	19,2	105.495
Hotel Maza	Oct-15	1936	n.a.	2*	54	1	GAT	n/a	n/a	1,8	34.074
<b>TOTAL HOTELES EN GESTIÓN</b>					<b>549</b>	<b>3</b>			<b>n/a</b>	<b>65,4</b>	<b>119.167</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>					<b>10.539</b>	<b>37</b>			<b>10,6 - 34,9</b>	<b>1.292,3</b>	<b>122.625</b>

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





## B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

El portfolio de oficinas cuenta con 153.621 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable (SBA) distribuida entre los 25 activos que gestiona el Grupo más un solar donde se construirán más de 33.000 m<sup>2</sup> en dos edificios. A 31 de marzo de 2017, el portfolio contaba con una ocupación del 82%. La renta media a final del trimestre era de 13,8€/m<sup>2</sup>.

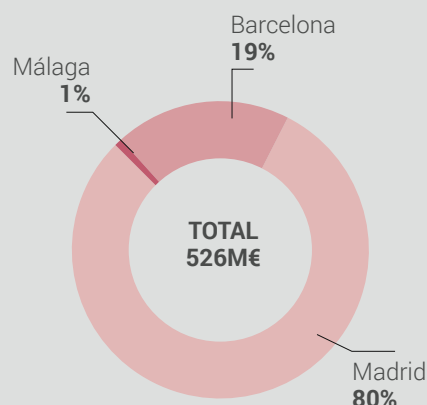
En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (considerando valoraciones de CBRE), y capex implementado en el periodo suman un valor total de 526 millones de euros.

Los principales inquilinos del portfolio de Hispania ocupan un 51% de la superficie disponible y representan un 64% de las rentas del periodo, y quitando el Grupo Once, principal inquilino de Hispania, el resto ocupa una superficie total de 36% de la superficie disponible y un 41% de las rentas del periodo. Entre los principales inquilinos un 74% tiene un periodo de obligado cumplimiento superior a 3 años, lo que da una seguridad a las rentas futuras del Hispania.

La cartera global de Hispania tiene una duración media de los contratos de 5 años hasta obligado cumplimiento. Esta duración se reduce a 3 años sin considerar los contratos existentes con el Grupo Ilunion, firmados todos a largo plazo. Esta corta duración permitirá a Hispania capturar el incremento de rentas proveniente de la recuperación del mercado a través de la renovación de estos contratos.

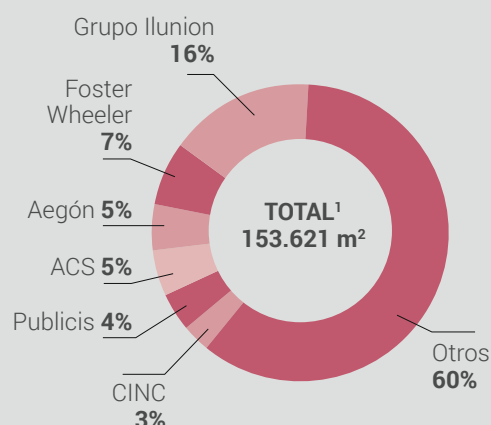
### Distribución del GAV por localización 31/03/17

(Porcentaje)



### Principales inquilinos por m<sup>2</sup> a 31/03/17

(Porcentaje)



(1) No incluye la SBA de Helios



B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Localización de oficinas

**116.852**  
m<sup>2</sup>

Zona prime  
secundaria

Barcelona

**39.506**  
m<sup>2</sup>

Madrid

**26.100**  
m<sup>2</sup>

Distrito  
financiero

Málaga

**4.288**  
m<sup>2</sup>

**Madrid**  
Distrito financiero



**26.100**  
m<sup>2</sup>

- A** Ppe. Vergara 108 - **6.724 m<sup>2</sup>**
- B** Aurelio Menéndez - **4.815 m<sup>2</sup>**
- C** C. Azcárraga 3 - **5.138 m<sup>2</sup>**
- D** Pechuán - **3.579 m<sup>2</sup>**
- E** C. Azcárraga 5 - **3.547 m<sup>2</sup>**
- F** Orense - **1.535 m<sup>2</sup>**
- G** Avda. Burgos - **762 m<sup>2</sup>**

Zona Prime Distrito Financiero



B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

**Madrid**

Zona prime  
secundaria

- A** Cristalia Play – 10.928 m<sup>2</sup>  
Helios Solar – 33.124 m<sup>2</sup>
- B** Torre 30 – 11.417 m<sup>2</sup>  
Mizar – 7.348 m<sup>2</sup>
- C** Foster Wheeler – 11.058 m<sup>2</sup>
- D** Ramírez Arellano – 6.364 m<sup>2</sup>  
Murano – 7.574 m<sup>2</sup>
- E** América – 9.272 m<sup>2</sup>
- F** Altamar – 5.219 m<sup>2</sup>
- G** Arcis – 4.691 m<sup>2</sup>  
Talos – 3.636 m<sup>2</sup>
- H** Av. de Bruselas – 3.458 m<sup>2</sup>
- I** Poeta B. Morales – 2.763 m<sup>2</sup>

116.852  
m<sup>2</sup>

**Barcelona**

- A** ON Building – 6.908 m<sup>2</sup>
- B** Les Glòries – Diagonal – 9.519 m<sup>2</sup>  
Les Glòries – Gran Vía – 8.680 m<sup>2</sup>
- C** Cristal – 11.088 m<sup>2</sup>
- D** Plaza Les Gòries – 3.311 m<sup>2</sup>

39.506  
m<sup>2</sup>



B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Parámetros principales de Oficinas a 31 de marzo de 2017 <sup>1</sup>

	Fecha de adquisición	Fecha de construcción	Fecha de última reforma	Superficie Bruta Alquilable (m <sup>2</sup> )	Renta mensual €/ m <sup>2</sup>	Ocupación Total (%)	EPRA Vaccancy (%)	Principales inquilinos	Periodo medio de arrendamiento (años)	GAV - Tasaciones (€ Mn)	GAV (€/ m <sup>2</sup> )
Edificio Torre 30	Jul-14	1968	2016	11.417	16,5	100%	0%	Grupo Ilunion	12,3 - 12,3	47,4	4.148
Edificio Foster Wheeler	Jun-15	1991	En curso	11.058	13,9	100%	0%	Foster Wheeler	3,8 - 3,8	27,1	2.451
Edificio Cristalia Play	Jun-15	2011	n.a.	10.928	14,0	67%	33%	Aegon	4,6 - 9,6	38,5	3.524
Edificio América	Dic-15	1994	En curso	9.272	11,3	73%	27%	La Razón, Planeta	2,7 - 2,7	23,4	2.528
Edificio Murano	Jul-14	1997	2015	7.574	13,5	100%	0%	La Liga, Veolia, Manifiesto	3,8 - 7,9	22,1	2.918
Edificio Mizar	Jul-14	2002	2015	7.348	17,1	86%	14%	Grupo Ilunion, Paramount	11,3 - 11,3	25,0	3.400
Edificio Príncipe de Vergara	Mar-15	1990	En curso	6.724	17,5	76%	24%	Babel Sistemas de Información, EAE Business School, Premier Tax Free, Sortis	2,3 - 4,4	37,0	5.500
Edificio Ramírez de Arellano	Jul-14	2008	n.a.	6.364	13,5	100%	0%	Publicis	1,2 - 1,2	23,3	3.663
Edificio Altamar	Dic-15	2000	2014	5.219	11,9	84%	16%	TNT, Banco Santander, Banca March	2,6 - 3,5	14,1	2.704
Edificio Comandante Azcárraga 3	Jul-14	2009	2015	5.138	14,5	84%	16%	NCR, Erhardt, Alpama, Grupo Lobe	3,6 - 7,8	18,0	3.501
Edificio Aurelio Menéndez*	Oct-15	1991	En curso	4.815	n.a.	100%	n.a.	Uría Menéndez	7,9 - 16,7	23,1	4.799
Edificio Arcis	Jul-14	2008	2010	4.691	12,1	25%	75%	Quental Technologies, Tarlogic	2,8 - 3,2	12,1	2.581
Edificio Talos	Jul-14	2010	n.a.	3.636	11,0	100%	0%	IDEO	1,2 - 2,2	9,2	2.530
Edificio Pechuán	Jul-14	1995	2012	3.579	20,6	100%	0%	Grupo Ilunion	12,3 - 12,3	16,2	4.527
Edificio Comandante Azcárraga 5	Jul-14	1980	2011	3.547	11,7	100%	0%	Grupo Ilunion	12,3 - 12,3	9,5	2.679
Edificio Avenida Bruselas	Jul-14	2000	2016	3.458	11,2	74%	26%	Bosch, Flir, IDL, Navigator Paper	1,6 - 3,3	10,3	2.966
Edificio Rafael Morales	Jul-14	2003	2016	2.763	9,3	53%	47%	Centro Genética Avanzada, Riso Ibérica, DEB	1,6 - 3,1	5,3	1.904
Edificio Orense (planta)	Jul-14	1980	2015	1.535	20,0	100%	0%	Joca	4,8 - 6,8	6,0	3.909
Edificio Av. Burgos (planta)	Jul-14	1990	2015	762	n.a.	0%	100%	n.a.	n.a.	1,9	2.493
Desarrollo Helios	Oct-16	En construcción	n.a.	33.124	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	50,9	1.536
<b>TOTAL MADRID</b>				<b>142.951</b>	<b>14,7</b>	<b>85%</b>	<b>16%</b>		<b>5,7 - 7,3</b>	<b>420,3</b>	<b>2.940</b>
Edificio Cristal	Dic-15	1994	En curso	11.088	7,0	78%	22%	ACS/Xerox	1,5 - 4,8	12,0	1.082
Edificio Les Glòries-Avd. Diagonal	Jun-14	1995	En curso	9.519	12,3	45%	55%	Bagursa, Vass, Bobst	1,8 - 3,3	28,9	3.034
Edificio Les Glòries-Gran Vía	Jun-14	1995	En curso	8.680	12,2	93%	7%	Atento, Televida, Deretil	1,4 - 3,2	25,1	2.894
Edificio On	Jul-14	2006	En curso	6.908	13,8	88%	12%	CINC, Compo, CHR Hansen	1,8 - 7,3	22,4	3.241
Edificio Plaza Les Glòries	Oct-15	1995	2016	3.311	13,0	100%	0%	Gore-Tex	8,3 - 8,3	10,0	3.035
<b>TOTAL BARCELONA</b>				<b>39.506</b>	<b>11,1</b>	<b>77%</b>	<b>24%</b>		<b>2,7 - 5,1</b>	<b>98,4</b>	<b>2.492</b>
Edificio Málaga Plaza Malaga	Jul-14	1993	2016	4.288	12,1	77%	23%	Sequel, Deloitte, Integrated, Janssen	1,8 - 2,4	7,7	1.797
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>				<b>186.745</b>	<b>13,8</b>	<b>82%</b>	<b>18%</b>	-	<b>4,8 - 6,7</b>	<b>526</b>	<b>2.819</b>

(1) Descripción de terminología en Glosario.

**C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL**

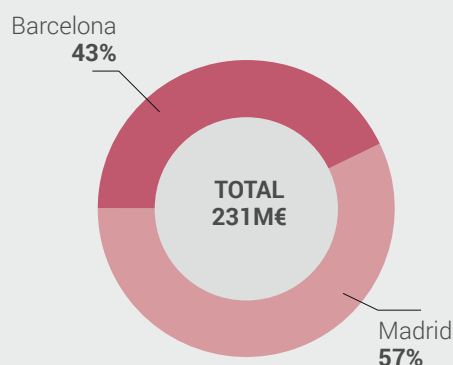
*Hispania ha comenzado a ejecutar su plan de venta minorista residencial*

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 750 viviendas a cierre de ejercicio (197 en Barcelona y 553 en Madrid).

En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (según la valoración realizada por CBRE a 31 de diciembre de 2016, capex implementado durante el primer trimestre y reducido por las viviendas vendidas), asciende a un valor total de 231 millones de euros.

**Distribución del GAV por localización 31/03/17**

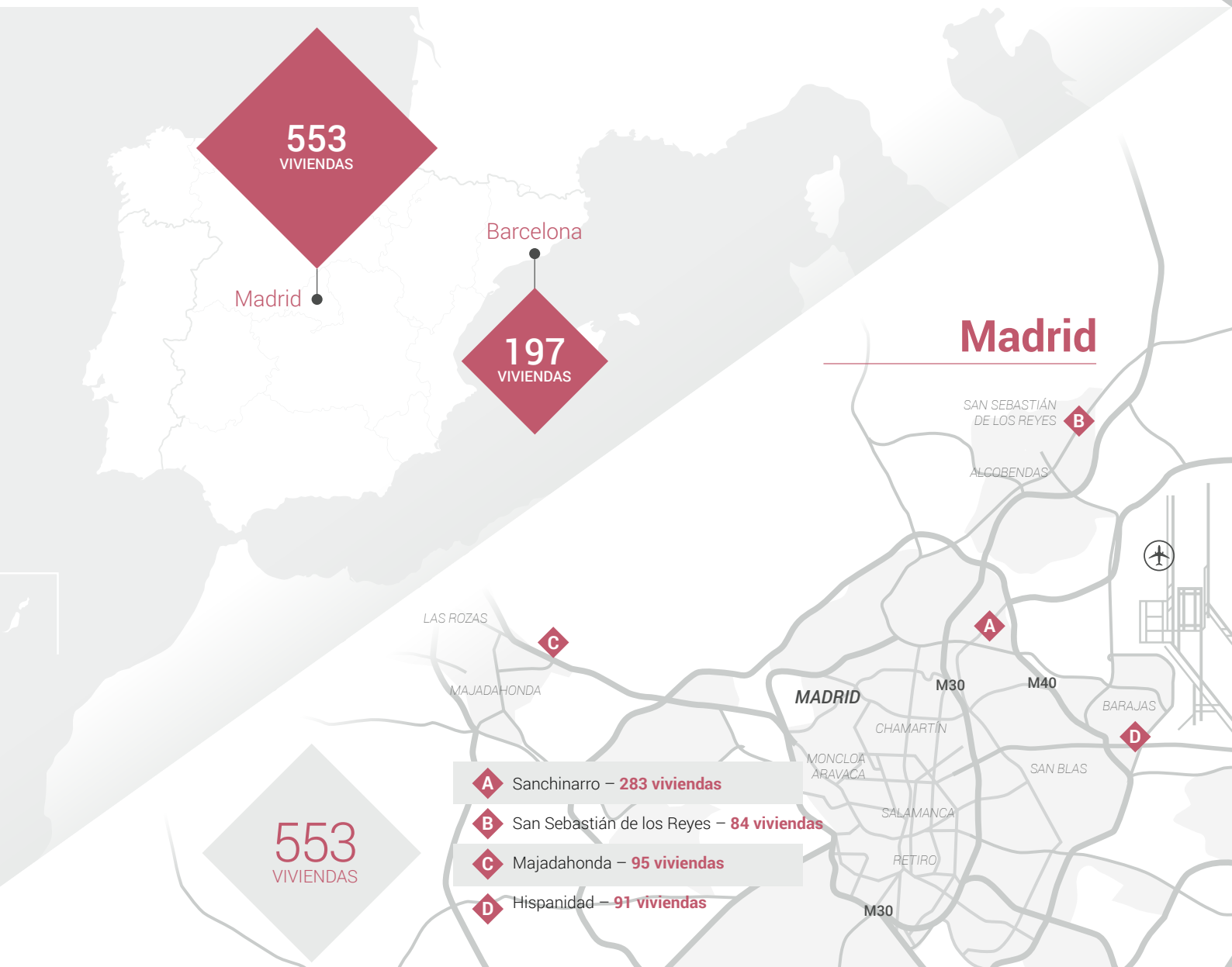
(Porcentaje)





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 31 de marzo de 2017 <sup>1</sup>

	Fecha de Adquisición	Fecha de construcción	Fecha última reforma	Superficie Bruta Alquilable (m <sup>2</sup> )	Viviendas	Renta mensual €/ m <sup>2</sup>	Ocupación (%)	EPRA Vaccancy (%)	GAV -Tasaciones (Mn€)	GAV(€/m <sup>2</sup> )
Viviendas Sanchinarro <sup>2</sup>	Mar-15	2004 - 2005	En curso	24.815 <sup>2</sup>	283	11,0	80%	20%	77,7	2.927 <sup>3</sup>
Viviendas Majadahonda	Jul-14	2005	En curso	8.009	95	6,7	58%	42%	20,6	2.569
Viviendas S.S.Reyes	Jul-14	2006	En curso	8.375	84	7,8	88%	12%	15,5	1.855
Viviendas Hispanidad	Mar-16	2004	En curso	6.296	91	12,0	64%	36%	18,7	2.968
<b>TOTAL MADRID</b>				<b>47.495</b>	<b>553</b>	<b>10,0</b>	<b>75%</b>	<b>24%</b>	<b>132,5</b>	<b>2.683 <sup>3</sup></b>
Viviendas Isla del Cielo Barcelona	May-14	2003	En curso	22.350	197	14,4	55%	45%	98,0	4.383
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>				<b>69.845</b>	<b>750</b>	<b>10,9</b>	<b>70%</b>	<b>33%</b>	<b>230,5</b>	<b>3.227 <sup>3</sup></b>

(1) Ver terminología en Glosario

(2) Adicionalmente, el inmueble tiene 1.083 m<sup>2</sup> de zona comercial

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





**D** | EVOLUCIÓN BURSÁTIL

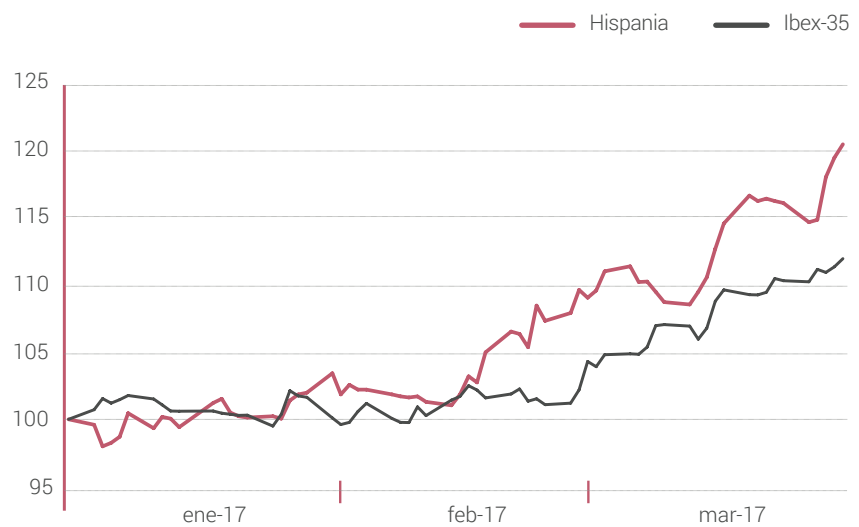
Datos de la acción

(€)

**31-MAR-17**

Precio inicio del Periodo	11,20
Precio final del Periodo	13,47
Máximo del Periodo	13,47
Mínimo del Periodo	10,97
<b>Promedio del Periodo</b>	<b>11,86</b>

Cotización del periodo

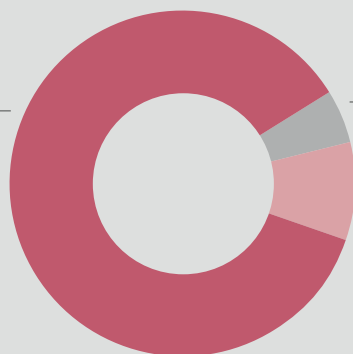


Recomendaciones de analistas financieros

(Porcentaje)

**86%**  
COMPRAR

21 analistas tenían cobertura en Hispania en marzo de 2017



**5%**  
VENDER

**9%**  
MANTENER

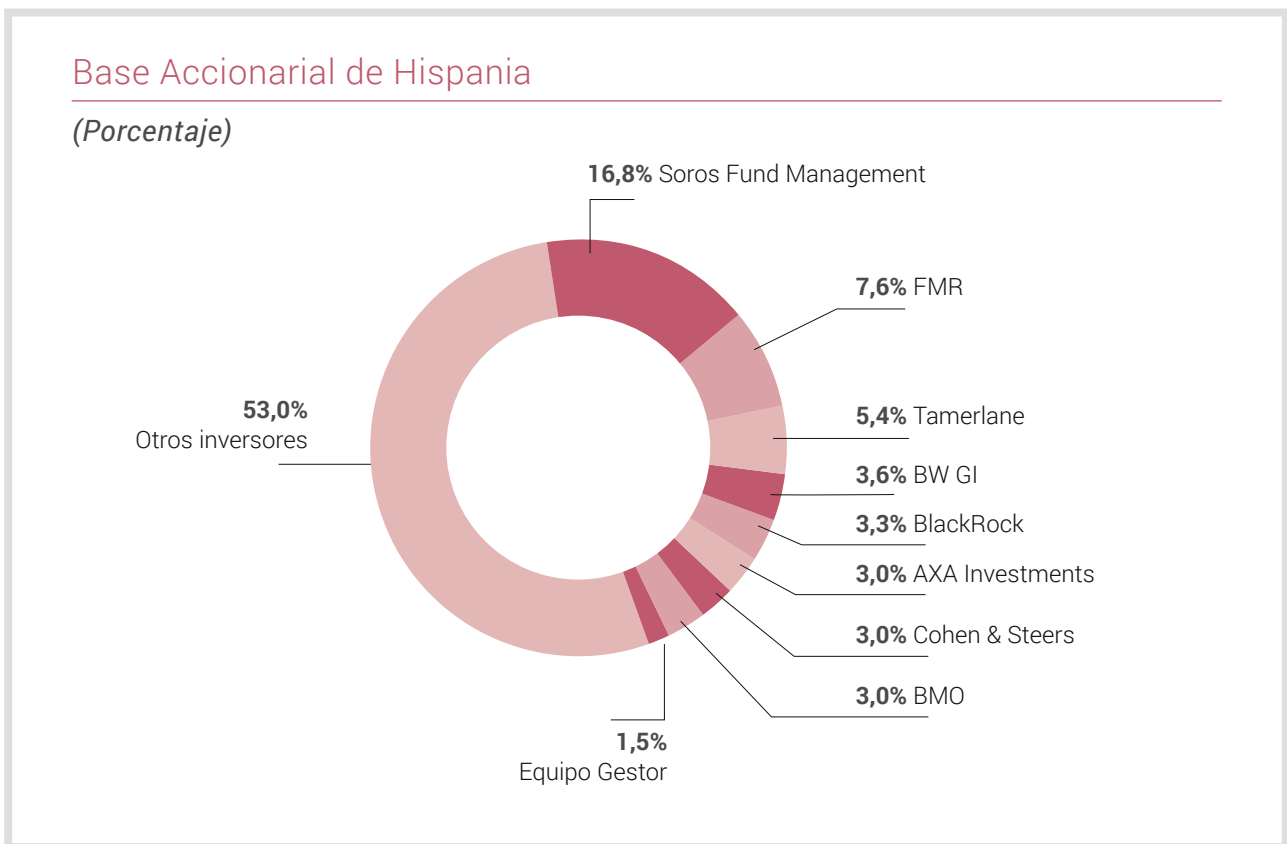
Precio objetivo de consenso

**13,7€**

A 31/03/2016

**E | ACCIONARIADO**

A cierre de marzo 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
<b>Caso Base Inicial</b>	Caso Base Inicial de Bay, Atlantis y Dunas 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
<b>Dunas Portfolio</b>	Portfolio de 4 hoteles (1.183 habitaciones) en Gran Canaria adquirido en diciembre de 2016
<b>Edificio Torre 30</b>	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.
<b>Edificio Aurelio Menendez</b>	Edificio en reforma integral al 31.03.2017. El inquilino ocupará el 100% de la superficie una vez finaliza la obra en 3T 2017. Edificio previamente denominado Edificio Principe Vergara Auditorio. Renta no descrita por cláusulas de confidencialidad en el contrato de alquiler
<b>Edificio de Oficinas con Reforma completa</b>	Incluye los edificios de Arcis, Av Burgos 8 , Av. Bruselas , C. Azcarraga, 3 , C. Azcarraga, 5 , Cristalia, Málaga , Mizar , Murano , Orense 81 , Pechuán, Pl. les Glòries, Rafael Morales, Torre 30 y Ramirez Arellano
<b>Edificio de Oficinas en fase de reforma</b>	Incluye los edificios de ON Building, P. Vergara 108, Aurelio Menendez, America, Foster Wheeler, Av. Diagonal y Gran Via
<b>Edificio de Oficinas en desarrollo</b>	Formado exclusivamente por el complejo Helios, localizado en Madrid, y adquirido en 4Q 2016.
<b>Edificio de Oficinas pendiente de reforma</b>	Incluye los edificios de Altamar y Talos
<b>Edificios de Oficinas en reposicionamiento</b>	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 31.03.2017.
<b>Edificios Residenciales en reposicionamiento</b>	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.
<b>EPRA Earnings</b>	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.
<b>EPRA Cost Rate</b>	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos brutos por rentas.
<b>EPRA NAV</b>	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.
<b>EPRA NNAV</b>	EPRA NAV ajustado para incluir el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.
<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	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.

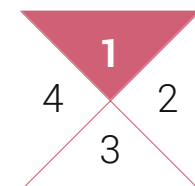


F | GLOSARIO

Concepto	Descripción
<b>EPRA "Topped-up" NIY</b>	EPRA NIY ajustado, considerando la no existencia de ningún tipo de bonificación o descuento en las rentas contratadas.
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	Ocupación económica de los activos, siguiendo la metodología EPRA (superficie ocupadas teniendo en cuenta rentas de mercado / superficie alquilable a renta de mercado).
<b>GAV</b>	Gross Asset Value (Valor brutos de los activos), según tasaciones de CBRE a 31/12/2016 más adquisiciones y capex implementado en el primer trimestre, menos venta de viviendas residenciales.
<b>GLA</b>	Gross Leasable Area, Superficie bruta alquilable. En oficinas incluye 1.882 m <sup>2</sup> de zona comercial (728 m <sup>2</sup> de en Glories-Diagonal, 559 m <sup>2</sup> en P.Vergara 108 y 596 m <sup>2</sup> en P.V. Auditorio) y en Residencial 1.083 m <sup>2</sup> de zona comercial.
<b>Holiday Inn Bernabeu</b>	Hispania no tiene la propiedad del 100% de las habitaciones, si bien está negociando con los propietarios la adquisición de las habitaciones remanentes
<b>Hoteles de Renta Fija y Variable</b>	Hoteles de Renta Variable con componente fijo. Incluye el portfolio de BAY (incl. 18 hoteles y 2 centros comerciales), el portfolio Dunas (incl. 4 hoteles), el hotel Gran Bahía Real, el Hotel Atlantis Suites y Parcela adyacente al Hotel Bahía Real.
<b>Hoteles de Renta Fija</b>	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.
<b>Hoteles en Gestión</b>	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 incluirá su renta dentro de la categoría de F&V.
<b>Hoteles en reposicionamiento</b>	A los efectos del cálculo del EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up Net Initial Yield, se considera que los hoteles en Gestión y el terreno de Las Agujas se encuentran en reposicionamiento al 31/03/17.
<b>Inversión Total</b>	Inversión incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31/03/17.
<b>Numero de Unidades</b>	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 completo
<b>LTV Bruto</b>	Loan to value, deuda financiera/GAV
<b>LTV Neto</b>	Loan to value, deuda financiera neta/GAV
<b>Ocupación de la Cartera</b>	Ocupación total a 31/03/2017 en oficinas (incl. Zona comercial) y excluido Helios, y de viviendas sin zona comercial (local existente en viviendas alquilado al 100%)
<b>Renta Mensual €/m<sup>2</sup></b>	OFICINAS: Renta media de la superficie ocupada de oficinas y zona comercial sin repercusión de gastos a 31/03/17 RESIDENCIAL: Renta media total de la superficie ocupada (incluyendo repercusión de gastos) a 31/03/17
<b>WALT - Periodo Medio de Arrendamiento</b>	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  
TRIMESTRE



TRIMESTRE



**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*