

INFORME DE RESULTADOS  
TERCER TRIMESTRE  
**2015**



# ÍNDICE - INFORME DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2015



<b>I. RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>3</b>
<b>II. ACTUALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES EN CARTERA.....</b>	<b>12</b>
A. Oficinas .....	13
B. Residencial.....	16
C. Hoteles.....	17
D. Hechos Posteriores al Cierre del Período.....	19
<b>III. RESUMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....</b>	<b>23</b>
A. Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Consolidado .....	24
B. Análisis de los Estados Financieros a 30 de septiembre de 2015.....	26
<b>IV. ANEXOS.....</b>	<b>33</b>
A. Estructura Accionarial.....	34
B. Composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones dependientes .....	34

---

## I. Resumen Ejecutivo

---



---

## Resumen Ejecutivo

---

### ASPECTOS CLAVE

- Durante el tercer trimestre Hispania ha adquirido un edificio de oficinas en Madrid situado en Príncipe de Vergara, junto al Auditorio Nacional de Música. Esta adquisición asciende a 17,6 millones de euros (sin considerar costes de transacción).
- Como consecuencia de esta adquisición, desde su salida a Bolsa y hasta el cierre del tercer trimestre de 2015 Hispania ha invertido en activos que, a cierre del tercer trimestre de 2015, cuentan con un valor bruto consolidado de 754,9 millones de euros<sup>(1)</sup>.
- Estas adquisiciones han supuesto un consumo de la capacidad inversora inicial de Hispania de 726,5 millones de euros<sup>(2)</sup>.
- El valor neto de los activos según recomendaciones de EPRA asciende a 897,1 millones de euros, lo que equivale a 10,86€/acción.
- El Grupo consolidado ha registrado unos ingresos totales hasta final de septiembre de 2015 de 20,3 millones de euros (19,6 millones de euros de ingresos de rentas), un EBITDA consolidado de 1,8 millones de euros y un resultado neto consolidado de 13,3 millones de euros.
- A lo largo del tercer trimestre de 2015 acumulado se ha obtenido financiación total por valor de 154 millones de euros, lo que ha elevado la deuda financiera total del Grupo a 222 millones de euros. Tras la firma de la ejecución de la Fase I de Bay con Grupo Barceló en el mes de octubre, la *joint venture* ha dispuesto de 64 millones de euros del total del préstamo sindicado de 234 millones de euros de Bay.

(1) Considerando las tasaciones realizadas por CBRE a cierre de junio 2015 más capex implementado durante el tercer trimestre y adquisiciones realizadas en el periodo

(2) Inversión total a 30 de septiembre de 2015

## RESUMEN DE LA ACTIVIDAD DEL TERCER TRIMESTRE

### OFICINAS

El portfolio de **oficinas** cuenta con 128.042m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable (SBA) distribuida entre los 22 activos que gestiona el Grupo. A 30 de septiembre de 2015, el portfolio contaba con una ocupación del 65% que alcanza el 86% si se excluyen los edificios que actualmente son objeto de reposicionamiento (Edificio Murano, Edificio NCR, Edificio Orense (planta), Edificio Av. Burgos (planta) y Edificio Cristalía). La renta media a 30 de septiembre de 2015 del portfolio ocupado era de 13,1€/m<sup>2</sup>.

En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (considerando valoraciones de CBRE a junio de 2015, mas capex implementado en el tercer trimestre y adquisiciones del periodo), suman un valor total de los activos de oficinas de 339,4 millones de euros, repartidos entre Madrid (80%), Barcelona (18%) y Málaga (2%).

En el tercer trimestre del ejercicio han comenzado a incorporarse las rentas generadas por el nuevo inquilino del Edificio Comandante Azcárraga, 3 -la compañía NCR- que actualmente ocupa una SBA de 3.139m<sup>2</sup>, lo que ha conducido a una ocupación del 89%.

### RESIDENCIAL

El portfolio **residencial** incluye un total de 684 viviendas, que a cierre del ejercicio estaban ocupadas en un 86%, con una renta media de 8,8€/m<sup>2</sup>. En términos de GAV, el valor total de los activos asciende a 169 millones de euros, distribuidos entre Madrid (59%) y Barcelona (41%).

Como continuación a la estrategia de mejora de los activos residenciales y tras las reformas de las zonas comunes, a cierre del tercer trimestre se han remodelado 25 viviendas en Isla del Cielo. Asimismo, se ha llevado a cabo parte de la reforma de las zonas comunes de Sanchinarro, así como la remodelación de varias de las viviendas que se encontraban vacías. Esta estrategia de reformar los activos residenciales está permitiendo alquilar las viviendas reformadas a una renta sustancialmente superior a la renta media existente en el resto del edificio. Hispania continuará reformando las viviendas vacías de ambos activos residenciales con el objetivo de maximizar el valor y la rentabilidad de los activos.

### HOTELES

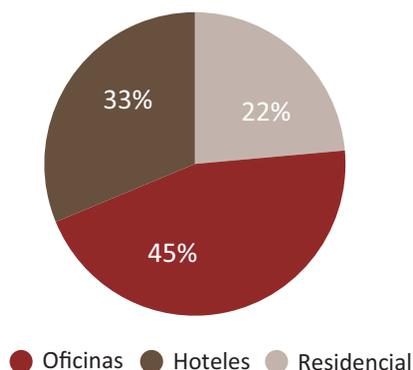
Hispania cuenta ya con un portfolio de 29 hoteles, gestionados por diferentes operadores y ubicados en distintas localizaciones dentro de España. En el mes de octubre, con posterioridad al cierre del período, Hispania anunció que incorporará a su cartera 1.183 habitaciones del portfolio de Dunas Hotels & Resorts en Gran Canaria y 313 habitaciones del Hotel Holiday Inn Madrid Bernabéu, que sumadas a las 6.097 habitaciones (16 hoteles más dos pequeño centro comerciales) que se incorporarán al portfolio tras la ejecución de las Fases I y II de Bay, sumarán un total de 9.032 habitaciones. En cuanto al Holiday Inn Madrid Bernabéu, si bien sólo se han adquirido por el momento 169 habitaciones, Hispania gestiona desde la adquisición de las mismas el total de 313 habitaciones con las que cuenta el hotel mediante un contrato de gestión. Por tanto, el total de 9.032 habitaciones considerado en el portfolio de hoteles de Hispania incluye 313 habitaciones de Holiday Inn Madrid Bernabéu.

En términos de GAV, a cierre del ejercicio el segmento de hoteles tenía un GAV de 247 millones de euros distribuido entre Canarias (63%), Costa del Sol (15%), Barcelona (7%), Madrid (14%). El GAV registrado a cierre del periodo se verá incrementado por las operaciones anunciadas con posterioridad al cierre, alcanzando un GAV total de 537 millones de euros (215 millones de euros de la Fase I de BAY incluyendo el capex implementado hasta la fecha y 75 millones de euros de Dunas).

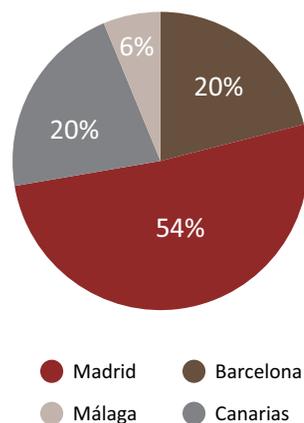
En cuanto al reposicionamiento del portfolio de **hoteles**, durante el tercer trimestre del 2015 ha continuado la reforma del Hotel Meliá Jardines del Teide. Se espera que las obras finalicen en torno a finales del ejercicio 2015, tras la remodelación de las zonas comunes del hotel, así como de todas sus habitaciones, con diferentes grados de adecuación de las mismas. La obra tendrá un coste aproximado de 6,5 millones de euros.

El **GAV total** de 755 millones de euros, acumulado desde la salida a Bolsa de Hispania hasta el cierre del tercer trimestre de 2015, se distribuye como se detalla a continuación entre las tres categorías de activos principales definidas en la estrategia de inversión de la compañía:

**DISTRIBUCIÓN DE GAV POR TIPOLOGÍA DE ACTIVOS A 30/9/15**

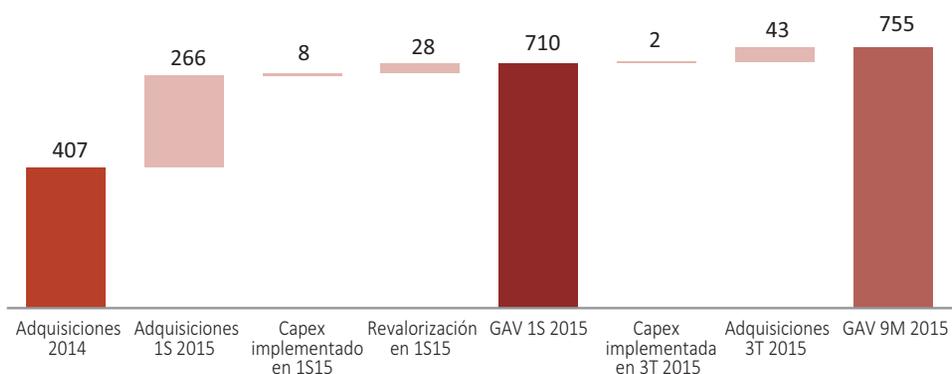


**DISTRIBUCIÓN DEL GAV POR LOCALIZACIÓN A 30/9/15**



Hispania ha seguido un ritmo inversor constante desde su salida a Bolsa que, a lo largo de 2014 y hasta el 30 de septiembre de 2015, se ha distribuido de la siguiente manera:

**GAV (millones de euros) <sup>1</sup>**



1. GAV en millones de euros, distribuidos según fecha de adquisición, considerando valores en libros, revalorización y capex de cada periodo

□ Número de Activos

El portfolio de activos de Hispania a cierre de septiembre 2015 está localizado principalmente entre Madrid -con un 54% -, Barcelona -con un 20% - y Canarias con un 20% del GAV total del Grupo.

LOCALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS ADQUIRIDOS HASTA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015



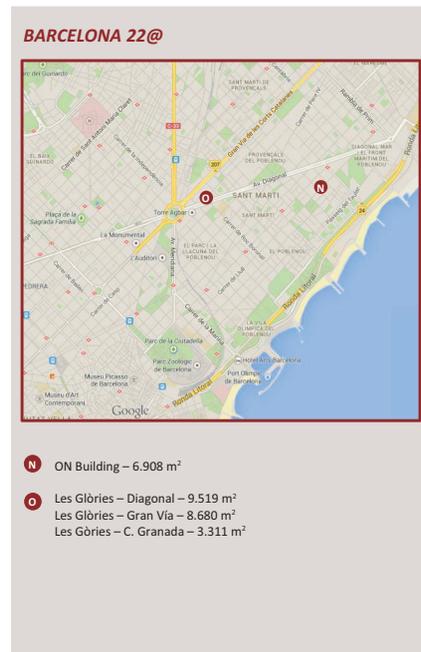
LOCALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS DE OFICINAS (Total SBA: 123,754 m<sup>2(1)</sup>)



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



**Total: 69.237 m<sup>2</sup>**

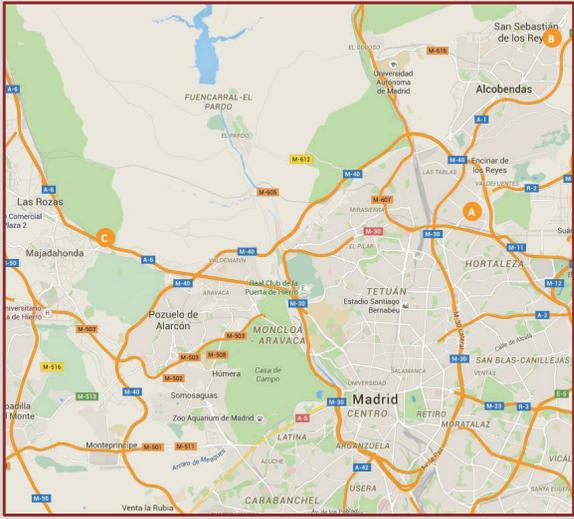


**Total: 28,418 m<sup>2</sup>**

Nota:  
1 Excluyendo la SBA del edificio de oficinas Málaga Plaza

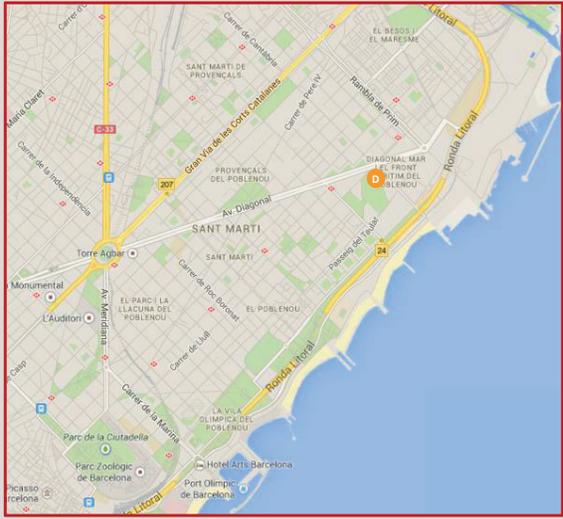
 RESIDENCIAL

**MADRID**



- A** Sanchinarro – 285 viviendas
- B** San Sebastian de los Reyes – 84 viviendas
- C** Majadahonda – 115 viviendas

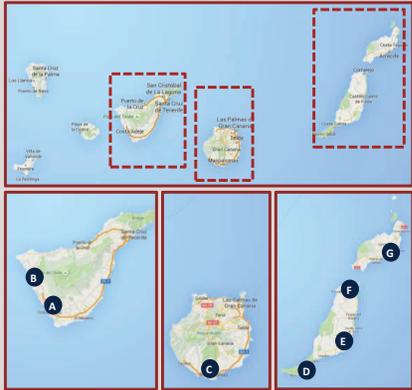
**BARCELONA**



- D** Isla del Cielo – 200 viviendas

 **HOTELES**

**ISLAS CANARIAS**



- A** Meliá J.del Teide – 300 hab.
- B** Barceló Varadero – 312 hab.
- C** Barceló Las Margaritas – 484 hab.  
Dunas Don Gregory – 241 hab.  
Dunas Suites & Villas – 301 hab.  
Dunas Maspalomas – 205 hab.  
Dunas Mirador – 436 hab.
- D** Barceló Jandía Mar – 485 hab.  
Barceló Jandía Playa – 634 hab.
- E** Barceló Fuerteventura – 486 hab.  
Barceló Castillo Beach – 480 hab.
- F** Gran Bahía Real – 242 hab.  
Suite Atlantis – 383 hab.
- G** Barceló Teguise – 305 hab.  
Barceló Lanzarote – 426 hab.

**Total: 5.720 habitaciones**

**ISLAS BALEARES**



- H** Barceló Pueblo Ibiza – 346 hab.
- I** Barceló Cala Viñas – 330 hab.
- J** Pueblo Park – 275 hab.
- K** Barceló Ponent Playa – 432 hab.
- L** Barceló Pueblo Menorca – 374 hab.
- M** Barceló Hamilton – 158 hab.

**Total: 1.915 habitaciones**

**PENÍNSULA**



- M** Barceló Isla Cristina – 341 hab.
- N** Guadalmina – 178 hab.
- O** Vincci Málaga – 105 hab.
- P** Barceló Cabo de Gata – 229 hab.
- Q** Hesperia Ramblas – 70 hab.
- R** NH Pacífico – 62 hab.
- S** NH SS de los Reyes – 99 hab.
- T** Holiday Inn Bernabéu – 313 hab.

**Total: 1.397 habitaciones**

	TOTAL	OFICINAS	RESIDENCIAL	HOTELES
Valor Bruto de los Activos ('000€) <sup>(1)</sup>	<b>754.944</b>	<b>339.371</b>	<b>168.602</b>	<b>246.971</b>
Inversión Total ('000€)	726.454	327.710	157.706	241.038
Número de Activos	34	21	4	9
GLA <sup>(2)</sup>		124.731 <sup>(2)</sup>	66.873 <sup>(2)</sup>	n/a
Num. Unidades <sup>(3)</sup>		n/a	684	1.569
Ocupación Media de la Cartera <sup>(4)</sup>		65%	86%	n/a
WALT Medio <sup>(5)</sup>		3,5-5,3	n/a	4,4-7,8 Años
Ingresos Netos de Rentas ('000€)	<b>19.580</b>	<b>8.613</b>	<b>3.275</b>	<b>7.692</b>

(1) Gross Asset Value (Valor Bruto de los Activos), según tasaciones de CBRE a 30/6/15 más capex del tercer trimestre y adquisiciones realizadas en el periodo ('000€)

(2) Gross Leasable Area (Superficie Bruta alquilable). En Oficinas incluye 1.882m<sup>2</sup> de zona comercial y en Residencial 1.083m<sup>2</sup> de zona comercial

(3) Unidades para Residencial son viviendas y para Hoteles son habitaciones. En Hoteles incluye las 130 habitaciones de Holiday Inn en propiedad a cierre del periodo, si bien Hispania ya tiene las 313 habitaciones del hotel bajo gestión

(4) Incluyendo zona comercial y de viviendas sin zona comercial (local existente en viviendas alquilado al 100%)

(5) Duración Media de los contratos existentes, considerando el periodo de obligado cumplimiento y final de contrato sobre la superficie ocupada (o prórrogas existentes en hoteles); (sin considerar el local del Hotel Hesperia Ramblas)

	TOTAL 30/09/15 ( '000 €)
Ingresos Netos de Rentas	19.580
Otros Ingresos	692
<b>EBITDA</b>	<b>1.823</b>
Revalorización de los Activos	14.441
<b>Resultado después de Impuestos</b>	<b>13.319</b>
<b>Resultado Atribuible a la Sociedad</b>	<b>12.946</b>

## OPERACIONES POSTERIORES AL CIERRE DEL PERIODO

### I. Formalización de la Fase I de BAY

El 15 de octubre de 2015 Hispania ha adquirido a Grupo Barceló, a través de su filial Hispania Real SOCIMI, una participación del 80,5% en el capital social de Bay Hotels & Leisure, S.A. (BAY), lo que ha supuesto un desembolso de un desembolso de 122,7 millones de euros, completando así la ejecución de la primera fase acordada en abril de este año.

### II. Adquisición del Hotel Holiday Inn en el CBD de Madrid

Hispania ha adquirido el control del Hotel Holiday Inn Madrid, de 4\* y 313 habitaciones, localizado en la zona financiera de Azca, junto a la Torre Picasso y frente al estadio Santiago Bernabéu, en pleno distrito central de negocios de Madrid, junto al Paseo de la Castellana.

### III. Adquisición de 4 hoteles al grupo Dunas Hotels & Resorts

Hispania ha alcanzado un acuerdo vinculante con los socios de Dunas Hotels & Resorts para la adquisición de cuatro hoteles situados en Maspalomas, en el Sur de la isla de Gran Canaria, con un total de 1.183 habitaciones. El Hotel Dunas Don Gregory (4\* - 241 habitaciones), el Hotel Dunas Suites & Villas (4\* - 301 habitaciones), el Hotel Dunas Maspalomas (4\* - 205 habitaciones) y el Hotel Dunas Mirador (3\* - 436 habitaciones).

El precio de adquisición será de en torno a 75 millones de euros y se espera implementar unos 9,5 millones de euros en el reposicionamiento de los activos, de los que 5,5 millones irán destinados al Hotel Dunas Don Gregory 4\*.

### IV. Adquisición de un edificio de oficinas en Plaza Les Glòries (Barcelona)

Hispania ha adquirido un edificio de oficinas en Barcelona por 8 millones de euros, complementando el conjunto de edificios en Les Glòries, del que es parte integral y en el que Hispania cuenta ya con cerca de 21.500 metros cuadrados. Esta adquisición tiene un carácter estratégico y defensivo en la zona, en la que Hispania espera consolidar su posición y defender las rentas negociadas con sus respectivos inquilinos hasta la fecha. El inmueble se encuentra ocupado al 100% por la compañía GoreTex.

---

## II. Actualización de los Inmuebles en Cartera

---



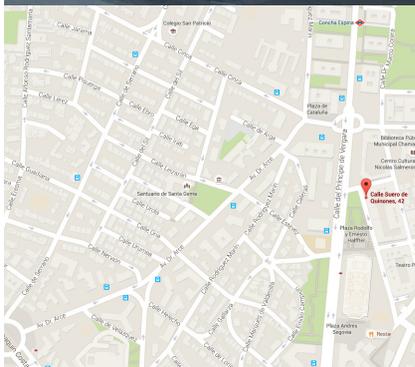
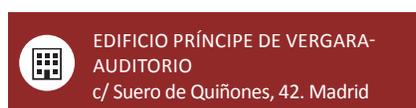
## II. Actualización de los Inmuebles en Cartera

### A. Oficinas

Durante el tercer trimestre de 2015 Hispania ha adquirido un edificio de oficinas en Madrid.

#### EDIFICIO PRÍNCIPE DE VERGARA-AUDITORIO

##### LOCALIZACIÓN



##### DESCRIPCIÓN

Hispania continúa con su plan inversor en el sector de oficinas y amplía su cartera con un activo de oficinas en Madrid, con un desembolso de 17,6 millones de euros, al que se prevé dotar de un plan de inversión de alrededor de 4,3 millones de euros.

El inmueble se encuentra situado junto al Auditorio Nacional de Música y goza de excelente visibilidad.

Se trata de un edificio construido en 1991, de fachada singular, con muro cortina en dos planos de color cobrizo que destaca el vértice del edificio. Dispone de 4.815 metros cuadrados de SBA distribuidos en 6 plantas de oficinas (de 2,60 m. de altura libre y modulables para permitir dividir cada planta en dos espacios independientes), 2 locales en planta baja y 95 plazas de aparcamiento en 3 plantas bajo rasante.

Este activo cuenta con una ocupación actual de 82% y su adquisición permite a Hispania reforzar su posicionamiento en el distrito central de negocios de la capital, en la zona norte de Príncipe de Vergara, una de las áreas con mayor potencial de revalorización en el mercado de oficinas de Madrid, en la que Hispania ya cuenta con otros dos activos de oficinas (Pechuán y Príncipe de Vergara, 108).

Knight Frank y CBRE han actuado como asesores de Hispania en esta adquisición.



## PORTFOLIO DE OFICINAS DE HISPANIA

Hispania gestiona en la actualidad un portfolio de oficinas compuesto por 22 activos que acumulan un total de 126.160m<sup>2</sup> de SBA, 1.882 m<sup>2</sup> de SBA de locales comerciales y 2.552 plazas de garaje. A 30 de septiembre de 2015 el portfolio contaba con una ocupación del 65%, que alcanza el 86% si se excluyen los edificios que actualmente son objeto de reposicionamiento (Edificio Murano, Edificio NCR, Edificio Orense (planta), Edificio Av. Burgos (planta) y Edificio Cristalia). La renta media a 30 de septiembre de 2015 del portfolio ocupado era de 13,1€/m<sup>2</sup>.

En términos de GAV, los activos de oficinas suman un valor total de 339,4 millones de euros, repartidos entre Madrid (80%), Barcelona (18%) y Málaga (2%).

En el tercer trimestre del ejercicio han comenzado a incorporarse las rentas generadas por el nuevo inquilino del Edificio Comandante Azcárraga, 3 -la compañía NCR- por una SBA de 3.139m<sup>2</sup>, lo que ha conducido a una ocupación del 89%.

Hispania continúa con su plan de reformas en los activos del patrimonio de oficinas. En particular, se encuentran en fase de ejecución las obras que comenzaron durante el segundo semestre de 2015 en el Edificio Málaga Plaza, el Edificio Arcis, el Edificio Avenida de Bruselas y el Edificio Poeta Rafael Morales. Estas actuaciones se centran principalmente en la reforma y actualización de las zonas comunes de los edificios, permitiendo su reposicionamiento comercial en el mercado. Cabe destacar el comienzo de las obras en el Edificio NCR, en el que se ha completado la colocación de los andamios exteriores. Así mismo, se ha comenzado con la demolición interior de las plantas vacías. Esta obra supone la obra de mayor envergadura dentro del patrimonio de oficinas y se espera que finalice durante el verano de 2016.

En términos de la gestión de los activos en cartera, se ha incrementado la ocupación media del portfolio desde el segundo trimestre de 2015, con mayor repercusión en las medias ajustadas de aquellos edificios en fase de reposicionamiento, que han visto incrementada su ocupación hasta el 86%. El edificio con mayor variación en ocupación ha sido Comandante Azcárraga, 3, que ha pasado de un 27% a un 89% tras la gestión activa del equipo gestor, que ha conseguido reubicar al mayor inquilino del Edificio NCR en este inmueble, en el que ocupa una superficie de más de 3.000m<sup>2</sup>. También se ha aumentado la ocupación en Príncipe de Vergara, 108 hasta un 61% tras la entrada de un nuevo inquilino durante el tercer trimestre.

PARÁMETROS PRINCIPALES A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015

	INVERSIÓN TOTAL (€ MN) <sup>(1)</sup>	UBICACIÓN	SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE (M <sup>2</sup> )	INVERSIÓN TOTAL (€/M <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	RENTA MENSUAL (€/M <sup>2</sup> ) <sup>(3)</sup>	OCUPACIÓN TOTAL %	PRINCIPALES INQUILINOS	PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO (AÑOS) <sup>(4)</sup>	NET INITIAL REVERSION YIELD (%) <sup>(5)</sup>	GAV (€ MN) <sup>(6)</sup>	GAV (€/M <sup>2</sup> ) <sup>(6)</sup>
Edificio Les Glòries- Avd. Diagonal	21,7	Barcelona	9.519 <sup>(2)</sup>	2.284	12,3	94%	Atos Origin	2,2-1,1	6,9%	23,1	2.431
Edificio Les Glòries- Gran Vía	19,7	Barcelona	8.680	2.265	11,6	100%	Bull	3,4-1	6,9%	20,2	2.329
Edificio On	18,7	Barcelona	6.908	2.709	14,1	77%	CINC	8,4-0,3	6,4%	19,0	2.750
Edificio Comandante Azcárraga 3	15,7	Madrid	5.138	3.058	14,2	89%	Inmobiliaria Chamartín, Alpama	7,9-4	6,6%	15,8	3.070
Edificio Avenida Bruselas	7,0	Madrid	3.458	2.024	11,0	87%	Bosch, Flir, IDL	1,4-1	7,5%	8,0	2.323
Edificio Arcis	11,0	Madrid	4.691	2.343	12,7	30%	Incadea Spain, Quental Technologies, Ed.Médica Panamérica	3,1-1,7	6,2%	11,2	2.383
Edificio Talos	8,0	Madrid	3.636	2.207	9,4	100%	IDEO	0,8-0,8	6,4%	8,3	2.283
Edificio Rafael Morales	3,9	Madrid	2.763	1.426	9,1	70%	Orange España, Centro Genética Avanzada, Riso Ibérica	0,5-0,4	7,2%	4,8	1.727
Edificio Pechuán	12,7	Madrid	3.579	3.561	18,1	100%	Grupo Ilunion	13,8-13,8	6,3%	14,5	4.051
Edificio Av. Burgos (planta)	1,8	Madrid	762	2.421	-	0%	n/a	-	5,7%	1,9	2.486
Edificio Murano	18,9	Madrid	7.574	2.491	-	0%	n/a	-	7,0%	19,0	2.510
Edificio Orense (planta)	3,4	Madrid	1.535	2.186	-	0%	n/a	-	7,9%	3,5	2.280
Edificio NCR	27,1	Madrid	11.417	2.376	13,3	6%	NCR, AT&T	1,1-0,1	6,5%	27,8	2.437
Edificio Mizar	22,2	Madrid	7.348	3.015	15,2	100%	Grupo Ilunion, Paramount	11,3-10,9	6,2%	24,0	3.267
Edificio Comandante Azcárraga 5	8,3	Madrid	3.547	2.331	11,7	100%	Grupo Ilunion	13,8-13,8	6,4%	8,9	2.495
Edificio Ramírez de Arellano	22,0	Madrid	6.364	3.464	16,1	100%	Publicis	2,7-2,7	5,4%	22,3	3.504
Edificio Málaga Plaza	6,7	Málaga	4.288	1.563	10,3	57%	Aegón, Deloitte, Integrated	2,2-2	6,5%	6,9	1.611
Edificio Príncipe de Vergara	25,5	Madrid	6.724 <sup>(2)</sup>	3.790	17,1	61%	Babel Sistemas de Información, Corporación Mutua	4,8-2,5	6,1%	26,7	3.968
Edificio Foster Wheeler	23,9	Madrid	11.058	2.160	11,3	100%	Foster Wheeler	5,3-2,3	7,7%	23,9	2.163
Edificio Cristalia 4B	31,9	Madrid	10.928	2.915	-	0%	n/a	-	6,2%	32,0	2.926
Edificio P. Vergara Auditorio	17,6	Madrid	4.815 <sup>(2)</sup>	3.655	12,8	82%	Tower Watson, Aegon	1,4-0,2	6,0%	17,6	3.655
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>	<b>327,7</b>	-	<b>124.731</b>	<b>2.627</b>	<b>13,1</b>	<b>65%</b>	-	<b>3,5-5,3</b>	<b>6,5%</b>	<b>339,4</b>	<b>2.650</b>
<b>TOTAL AJUSTADO<sup>(7)</sup></b>	<b>244,7</b>	-	<b>92.515</b>	<b>2.645</b>	<b>13,1</b>	<b>86%</b>	-	<b>3,6-5,4</b>	<b>6,5%</b>	<b>255,2</b>	<b>2.663</b>

(1) Incluyendo adquisición, costes de transacción y capex implementado hasta el 30 de septiembre de 2015

(2) Incluye zonas comerciales (728 m<sup>2</sup> en Glòries-Diagonal, 559 m<sup>2</sup> en P. Vergara, 108 y 596 m<sup>2</sup> en P. Vergara Auditorio)

(3) Renta media de la superficie ocupada de oficinas y zona comercial, sin repercusión de gastos, a septiembre de 2015

(4) Periodo medio de alquiler desde el 30 de septiembre de 2015 hasta el obligado cumplimiento y final de contrato, teniendo en cuenta la superficie ocupada

(5) Basado en una ocupación del 100%, con rentas netas de mercado actuales y sobre inversión total a 30/09/15

(6) Según valoraciones RICS realizadas por CBRE a 30 de junio de 2015, más capex del 3T 2015 y valor en libros para P. Vergara Auditorio

(7) Ajustado sin considerar los edificios en reposicionamiento (Edificio NCR) y edificios reposicionados y en comercialización activa (Edificio Orense (planta), Edificio Av. Burgos (planta), Edificio Murano y Edificio Cristalia 4B)

## B. Residencial

### PORTFOLIO RESIDENCIAL DE HISPANIA

Hispania gestiona en la actualidad un portfolio residencial que incluye 4 activos, tres en la Comunidad de Madrid (Madrid, Majadahonda y San Sebastián de los Reyes) y uno en Barcelona. En total, la cartera de activos residenciales de la compañía engloba un total de 684 viviendas, que a cierre del ejercicio estaban ocupadas en un 86%, con una renta media de 8,8€/m<sup>2</sup>.

En términos de GAV, los activos residenciales en cartera suman un valor total de los activos de 168,6 millones de euros, distribuidos entre Madrid (59%) y Barcelona (41%).

Como continuación a la estrategia de mejora de los activos residenciales y tras las reformas de las zonas comunes, a cierre del tercer trimestre de 2015 se han remodelado ya 25 viviendas en Isla del Cielo.

Durante el tercer trimestre de 2015, Hispania ha iniciado el reposicionamiento del complejo residencial de Sanchinarro, que incluye la rehabilitación y mejora de las zonas comunes, la modernización de la imagen exterior e interior del edificio (fachada, portales, etc.), así como un aumento en la prestación de servicios gracias a la construcción de una piscina, pista de pádel y zona infantil. Esta reforma supondrá una inversión aproximada por parte de Hispania de 1 millón de euros

Adicionalmente, se procederá a la reforma paulatina de las viviendas con el objetivo de maximizar el valor del activo. Estas actuaciones permitirán a Hispania incrementar la renta de las viviendas reformadas frente a la media actual del edificio; lo que se traducirá, previsiblemente, en un incremento paulatino de la renta media y seguidamente de la ocupación.

Esta estrategia de reforma en Isla del Cielo y Sanchinarro está permitiendo alquilar las viviendas reformadas a una renta sustancialmente superior a la media existente en el resto de los respectivos inmuebles. Hispania continuará reformando las viviendas vacías de ambos activos residenciales con el objetivo de maximizar el valor y la rentabilidad de los mismos.

### PARÁMETROS PRINCIPALES A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015

	INVERSIÓN TOTAL (€ MN) <sup>(1)</sup>	UBICACIÓN	SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE (M <sup>2</sup> )	VIVIENDAS	INVERSIÓN TOTAL (€/M <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	RENTA MENSUAL €/ M <sup>2</sup>	OCUPACIÓN (%)	GROSS INITIAL REVERSION YIELD (%) <sup>(4)</sup>	GAV (€ MN) <sup>(6)</sup>	GAV (€ M <sup>2</sup> ) <sup>(6)</sup>
Viviendas Isla del Cielo	63,8	Barcelona	22.772	200	2.803	10,1	91%	5,6%	69,1	3.035
Viviendas S.S. de los Reyes	13,5	Madrid	8.375	84	1.611	7,4	94%	6,3%	14,6	1.743
Viviendas Majadahonda	17,9	Madrid	9.695	115	1.845	6,9	95%	6,2%	20,5	2.115
Viviendas Sanchinarro	62,5	Madrid	24.948 <sup>(2)</sup>	285	2.296 <sup>(3)</sup>	8,8	75%	5,8% <sup>(5)</sup>	64,4	2.372 <sup>(3)</sup>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>	<b>157,7</b>	-	<b>65.790</b>	<b>684</b>	<b>2.318<sup>(3)</sup></b>	<b>8,8</b>	<b>86%</b>	<b>5,8%<sup>(5)</sup></b>	<b>168,6</b>	<b>2.483<sup>(3)</sup></b>

(1) Incluyendo precio de adquisición, costes de transacción y capex implementado hasta el 30 de Septiembre de 2015

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

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

(4) Asumiendo 100% de ocupación y rentas brutas actuales de mercado sobre inversión total a 30/09/15

(5) Excluyendo la zona comercial y sobre el valor en libros de los activos residenciales

(6) Según valoraciones RICS realizadas por CBRE a 30 de junio de 2015, más capex 3T 2015

## C. Hoteles

### PORTFOLIO HOTELES DE HISPANIA

Hispania cuenta ya con un portfolio de 29 hoteles, gestionados por diferentes operadores y ubicados en distintas localizaciones en España. El portfolio de hoteles incluye un total de 9.032 habitaciones hoteleras.

En el mes de octubre, con posterioridad al cierre del período, Hispania anunció que incorporará a su cartera 1.183 habitaciones del portfolio de Dunas Hotels & Resorts en Gran Canaria y 313 habitaciones gestionadas en el Hotel Holiday Inn Madrid Bernabéu (169 ya en propiedad), que sumadas a las 6.097 habitaciones (16 hoteles más dos pequeños centros comerciales) que se incorporarán al portfolio tras la ejecución de las Fases I y II de Bay, sumarán un total de 9.032 habitaciones.

En términos de GAV, a cierre del ejercicio el segmento de hoteles tenía un GAV de 247,0 millones de euros distribuido entre Canarias (63%), Costa del Sol (15%), Barcelona (7%), Madrid (14%). El GAV registrado a cierre del periodo se verá incrementado por las operaciones anunciadas con posterioridad al cierre del mismo, alcanzándose un GAV total de 537 millones de euros (215 millones de euros de la Fase I de BAY, incluyendo el capex implementado hasta la fecha y 75 millones de euros de precio de adquisición Dunas).

Durante el tercer trimestre de 2015 ha progresado la reforma del Hotel Meliá Jardines del Teide. Dicha obra contempla la remodelación de las zonas comunes, la actualización de un 70% de las habitaciones y la subida a categoría de suites del restante 30%. La obra tendrá un coste aproximado de 6,5 millones de euros y se espera que se complete hacia finales del ejercicio 2015.

## PARÁMETROS PRINCIPALES DE HOTELES A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015

	INVERSIÓN TOTAL (€ MN) <sup>(1)</sup>	UBICACIÓN	CATEGORÍA (*)	HABITACIONES (Nº)	INVERSIÓN TOTAL (€/HAB) <sup>(1)</sup>	OPERADOR	TIPO DE CONTRATO	DURACIÓN DEL CONTRATO	GROSS INITIAL REVERSION YIELD (%) <sup>(3)</sup>	GAV (€ MN) <sup>(5)</sup>	GAV (€/HAB) <sup>(5)</sup>
Hotel Guadalmina	22,8	Marbella	4*	178	128.068	-	Renta fija	Nov-2015 <sup>(2)</sup>	9-10%	27,3	153.596
Hotel NH Pacífico	6,2	Madrid	3*	62	100.587	NH Hoteles	Renta fija + variable en función de resultados	Nov. 2019+5 años prórroga	7,3%	6,3	102.097
Hotel NH SS de los Reyes	7,1	Madrid	3*	99	71.584	NH Hoteles	Renta fija + variable en función de resultados	Abril 2019+5 años prórroga	9,7%	7,2	72.525
Hotel Meliá Jardines del Teide	38,9	Tenerife	4* todo incluido	300	129.705	Meliá	Renta fija + variable en función de resultados	Enero 2025+5 años prórroga	8,5%	39,3	131.046
Hotel Hesperia Ramblas	17,9	Barcelona	3*	70	255.305	Hesperia	Renta fija + variable en función de resultados (con escalado de rentas crecientes hasta el 2019)	feb-26	8,1% <sup>(4)</sup>	18,4	238.000
Hotel Vincci Málaga	10,7	Málaga	4*	105	101.931	Vincci	Renta fija + variable en función de resultados	ene-21	7,9%	10,8	102.419
Gran Hotel Bahia Real <sup>(6)</sup>	70,0	Fuerteventura	5* Deluxe	242	289.059	Atlantis	Renta fija + variable en función de resultados	Jun-18 + 4 años de prórroga	7,7%	70,0	289.091
Suite Hotel Atlantis Fuerteventura Resort <sup>(6)</sup>	45,5	Fuerteventura	4*	383	118.712	Atlantis	Renta fija + variable en función de resultados	Jun-18 + 4 años de prórroga	9,8%	45,7	119.241
Hotel Holiday Inn Bernabeu <sup>(7)</sup>	22,0	Madrid	4*	130	169.336	n/a	n/a	n/a	n/a	22,0	169.336
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>	<b>241,0</b>	-	-	<b>1.569</b>	<b>153.625</b>	-	-	-	<b>8,5%</b>	<b>247,0</b>	<b>157.406</b>

(1) Incluyendo precio de adquisición, costes de transacción y capex implementado hasta el 30 de septiembre de 2015

(2) Hispania ha llegado a un acuerdo con el operador actual del hotel según el cual finalizará su gestión del mismo en noviembre 2015.

(3) Calculado sobre contratos firmados estabilizados (tras incrementos de renta acordados) e inversión total, (excepto en el caso del Hotel Guadalmina y Jardines del Teide) incrementado por el capex que será implementado y considerando las rentas que se espera obtener de estos hoteles cuando la reforma se haya llevado a cabo

(4) Excluye local comercial

(5) Según valoraciones RICS realizadas por CBRE a 30 de junio de 2015, más capex del 3T 2015

(6) Incluye parte del precio variable que ha sido activado pero no desembolsado (entre los dos hoteles, 6,9M€)

(7) A cierre de ejercicio solamente se ha ejecutado la adquisición de Leading Hospitality, propietaria de 130 habitaciones más todas las zonas comunes del hotel

## D. Operaciones Posteriores al Cierre

### FORMALIZACIÓN DE LA FASE I DE BAY

El 15 de octubre Hispania ejecutó, en el plazo previsto, la Primera Fase de la operación acordada en abril de 2015 con Grupo Barceló, adquiriendo una participación del 80,5% en el capital social de Bay Hotels & Leisure, S.A. (BAY) por un precio inicial de 123 millones de euros.

A día de hoy, BAY es ya propietaria de 11 hoteles vacacionales (3.946 habitaciones), situados en Canarias, Baleares, Huelva y Almería y un centro comercial ubicado en Fuerteventura. Bay ha suscrito los respectivos contratos de arrendamiento con los hoteles con el Grupo Barceló.

La última tasación disponible de esta cartera de activos, que asciende a 229 millones de euros, frente a un coste de adquisición de 207 millones de euros, refleja la apreciación que ha tenido este portfolio gracias a la buena evolución de sus resultados y al CAPEX de mejora implementado. Bay ha suscrito con el Grupo Barceló las Opciones de Compra y Venta relativas a la cartera opcional de 5 hoteles y un pequeño centro comercial que conforman la Segunda Fase y cuya ejecución está prevista para antes de que finalice el ejercicio 2015. El valor de los activos incluidos en la cartera opcional asciende a 227,5 millones de euros.

Asimismo Bay ha cerrado la financiación de su cartera por un importe de 234 millones de euros, con un sindicado de entidades, de la que se ha dispuesto del primer tramo de 64 millones.

Con la ejecución de la Primera Fase, Hispania comienza su andadura junto Grupo Barceló con la firme intención de continuar creciendo en su estrategia hotelera vacacional, una de las áreas de foco principales de Hispania.

Además de las 3.946 habitaciones que Hispania incorpora desde hoy a través de BAY, Hispania cuenta con 1.439 habitaciones adicionales, siendo la Socimi con mayor exposición al sector hotelero español y con especial énfasis en hoteles vacacionales, uno de los sectores que mejor se están comportando en la economía española.

NOMBRE DEL ACTIVO	LOCALIZACIÓN	Nº DE HABITACIONES
Barceló Hamilton	Es Castell (Menorca)	158
Barceló Teguisse Beach	Costa Teguisse (Lanzarote)	305
Barceló Jandía Mar	Pájara (Fuerteventura)	485
Barceló Jandía Playa	Pájara (Fuerteventura)	634
Barceló Pueblo Menorca	Sant Lluís (Menorca)	374
Barceló Pueblo Ibiza	Sant Josep de sa Talaia (Ibiza)	346
Barceló Varadero	Guía de Isora (Tenerife)	312
Barceló Isla Cristina	Isla Cristina (Huelva)	341
Barceló Cala Viñas	Calviá (Mallorca)	330
Barceló Cabo de Gata	El Toyo (Almería)	229
Barceló Ponent Playa	Cala Ferrera (Mallorca)	432
Centro Comercial El Castillo	Antigua (Fuerteventura)	2.731 m <sup>2</sup>

## ADQUISICIÓN DE CUATRO HOTELES AL GRUPO DUNAS HOTELS & RESORTS

El 15 de octubre Hispania ejecutó, en el plazo previsto, la Primera Fase de la operación acordada en abril de 2015 con Hispania ha alcanzado un acuerdo vinculante con los socios de Dunas Hotels & Resorts para la adquisición de cuatro hoteles situados en Maspalomas en el Sur de la isla de Gran Canaria con un total de 1.183 habitaciones. El Hotel Dunas Don Gregory (4\* - 241 habitaciones), el Hotel Dunas Suites & Villas (4\* - 301 habitaciones), el Hotel Dunas Maspalomas (4\* - 205 habitaciones) y el Hotel Dunas Mirador (3\* - 436 habitaciones).

La adquisición se llevará a cabo mediante diversos acuerdos, que incluyen la compra de la deuda hipotecaria y el compromiso de recapitalización de la compañía, para levantar la actual situación concursal de Dunas Hotels & Resorts. La inversión total de Hispania asciende a aproximadamente a 75 millones de euros y, adicionalmente, se contempla una inversión de reposicionamiento de los activos superior a 9 millones de euros. La operación está sujeta a la aprobación del Convenio de Acreedores.

Los actuales socios de Dunas Hotels & Resorts ejercerán como socios industriales de Hispania, explotando los hoteles mencionados a través de un contrato de arrendamiento variable por un plazo inicial de 10 años prorrogable, que incluirá un mínimo garantizado.

La adquisición de estos hoteles complementa el portfolio vacacional de Hispania en las Islas Canarias, fortaleciendo su presencia en la isla de Gran Canaria, donde Hispania cuenta ya con el Hotel Barceló Margaritas.

### Hotel Dunas Don Gregory



### Hotel Dunas Suites & Villas



### Hotel Dunas Maspalomas



### Hotel Dunas Mirador



## ADQUISICIÓN DEL HOTEL HOLIDAY INN (MADRID)

Hispania ha adquirido el control del Hotel Holiday Inn Madrid, localizado junto al Paseo de la Castellana y frente al estadio Santiago Bernabéu, en pleno distrito central de negocios.

El hotel de categoría 4\* cuenta con un total de 313 habitaciones, así como varios restaurantes, bares, piscina de verano y salones para la celebración de eventos de hasta 500 personas y es el único hotel de esta categoría en la zona de negocios de Azca.

La adquisición se ha realizado a través de la compra de Leading Hospitality, S.L. (“Leading”), sociedad en concurso de acreedores y que es propietaria de todas las zonas comunes y de 130 habitaciones del Holiday Inn, así como de otros activos. Asimismo, Hispania ha comprado, en una operación separada, un paquete adicional de 39 habitaciones a un inversor institucional. La inversión de estas dos operaciones ha supuesto 25 millones de euros. El resto de habitaciones, en manos de inversores individuales, están sujetas, en su mayoría, a un contrato de arrendamiento a favor de Leading hasta el año 2037. El desembolso final de Hispania está condicionado por el cierre de la transacción, así como por el importe de inversión para el reposicionamiento definitivo del activo.

Esta operación muestra, una vez más, la capacidad de Hispania de ejecutar con éxito operaciones complejas, a través de las cuales Hispania accede a activos únicos en los que existe un alto potencial de creación de valor adicional a través de su reposicionamiento.

Con esta operación, Hispania refuerza su presencia en Madrid con la adquisición de un hotel único en una zona privilegiada, en la que está además previsto un importante plan de mejora y modernización.



#### ADQUISICIÓN DE EDIFICIO DE OFICINAS EN PLAZA LES GLÒRIES (BARCELONA)

Hispania continúa con su plan inversor en el sector de oficinas y amplía su cartera con un activo de oficinas en Barcelona, con un desembolso total de 8 millones de euros, sin costes de adquisición.

El inmueble es un ejemplo de edificio industrial de arquitectura racionalista de la época, edificado entre los años 1941 y 1942 y rehabilitado entre 1993-1995 junto con la operación de construcción del Centro Comercial Les Glòries. Tiene 3.311 metros cuadrados de SBA y refuerza el posicionamiento de Hispania en un área de inversión clave donde ya contaba con presencia significativa.

La adquisición del activo de Barcelona completa el conjunto de los edificios Glòries, propiedad de Hispania, del que es parte integral. El edificio se encuentra se encuentra alquilado al 100% con un contrato a largo plazo. Con esta adquisición, el conjunto de Glòries de 22.000 metros cuadrados de SBA se encuentra alquilado al 98,6%.

Knight Frank y CBRE han actuado como asesores de Hispania en esta adquisición.

---

### III. Resumen de los Estados Financieros a 30 de septiembre de 2015

---



## IV. Resumen de los Estados Financieros a 30 de septiembre de 2015

### A. Estados financieros

#### A.a. Balance de Situación a 30 de septiembre de 2015

Miles de euros	30/09/15	31/12/14
Activos intangibles	42	34
Inversiones inmobiliarias	754.944	422.365
Instrumentos de patrimonio	350	350
Activos financieros no corrientes	99.525	2.556
Activos por impuestos diferidos	14.092	13.210
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>868.953</b>	<b>438.515</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.116	2.150
Créditos con Administraciones Públicas	4.153	2.719
Otros activos financieros corrientes	29.385	2.379
Efectivo y equivalentes al efectivo	257.304	204.201
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>294.958</b>	<b>211.449</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.163.911</b>	<b>649.964</b>

Miles de euros	30/09/15	31/12/14
Capital	82.590	55.060
Prima de emisión y otras reservas	793.683	477.909
Acciones de la Sociedad Dominante	-1.195	-
Resultado del periodo	12.946	17.132
Socios externos	10.510	10.137
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>898.534</b>	<b>560.238</b>
Provisiones a largo plazo	748	398
Deudas no corrientes con entidades de crédito	200.442	56.414
Deudas no corrientes con terceros	10.000	10.000
Otros pasivos financieros no corrientes	8.066	4.380
Pasivo por impuestos diferidos	8.278	4.913
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>227.534</b>	<b>76.105</b>
Deudas corrientes con entidades de crédito	11.451	5.254
Deudas corrientes con terceros	70	228
Otros pasivos financieros corrientes	1.588	1.619
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	24.591	5.988
Deudas con Administraciones públicas	143	532
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>37.843</b>	<b>13.621</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.163.911</b>	<b>649.964</b>

La información comparativa incluida en el estado de situación financiera consolidado corresponde al periodo de once meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2014. En dicha fecha, el Grupo Hispania estaba formado por Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (Sociedad Dominante), Hispania Real SOCIMI, S.A.U. e Hispania Fides, S.L. La inclusión en el perímetro de consolidación de Hespérides Bay, S.L.U., Hospitia, S.L.U., Hispania Hotel Management, S.L.U. (anteriormente Dunas Bay Resorts, S.L.U.) se produjo en junio de 2015, mientras que la inclusión en el perímetro de consolidación de Leading Hospitality, S.L.U. se produjo en julio de 2015.

## A.b. Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 30 de septiembre de 2015

Miles de euros	30/09/15	30/09/14
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>19.580</b>	<b>4.193</b>
Otros Ingresos de explotación	692	288
Gastos de explotación no repercutidos	-7.659	-1.988
<b>RESULTADO OPERATIVO (NOI)</b>	<b>12.613</b>	<b>2.493</b>
Comisión gestora	-7.330	-2.677
Gastos generales y corporativos (SG&A)	-3.460	-1.857
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.823</b>	<b>-2.041</b>
% sobre cifra de negocio	9,30%	-48,70%
Amortización del inmovilizado	-7	-13
Resultado enajenación de activos	51	45
Revalorización de activos	14.441	-
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>16.308</b>	<b>-2.009</b>
% sobre cifra de negocio	83,30%	-47,90%
Ingresos financieros	2.006	2.295
Gastos financieros	-3.682	-612
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-1.676</b>	<b>1.683</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>14.632</b>	<b>-326</b>
% sobre cifra de negocio	74,70%	-7,80%
Impuesto sobre beneficios	-1.313	-63
<b>BENEFICIOS DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>13.319</b>	<b>-389</b>
% sobre cifra de negocio	68,00%	-9,30%
Intereses minoritarios	373	20
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>12.946</b>	<b>-409</b>

La información comparativa incluida en el estado de resultados consolidado corresponde a los datos consolidados a 30 de septiembre de 2014. En dicha fecha, el Grupo Hispania estaba formado por Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (Sociedad Dominante) e Hispania Real SOCIMI, S.A.U. e Hispania Fides, S.L. (desde el 8 de julio de 2015). La inclusión en el perímetro de consolidación de Hespérides Bay, S.L.U., Hospitia, S.L.U., Hispania Hotel Management, S.L.U. (anteriormente Dunas Bay Resorts, S.L.U.) se produjo en junio de 2015, mientras que la inclusión en el perímetro de consolidación de Leading Hospitality, S.L.U. se produjo en julio de 2015.

## B. Análisis de los estados financieros consolidados del Grupo Hispania a 30 de septiembre de 2015

Los principales aspectos a resaltar en los estados financieros intermedios resumidos consolidados al cierre del tercer trimestre de 2015 son:

- La actividad inversora del Grupo que ha supuesto la adquisición de 8 activos por un precio de adquisición agregado de 287 millones de euros (Hotel Vincci Málaga, Complejo Residencial Sanchinarro, Edificio Príncipe de Vergara, Edificio Foster Wheeler, Edificio Cristalia 4B, Gran Hotel Atlantis Bahía Real, Suite Hotel Atlantis Fuerteventura Resort y Edificio Príncipe de Vergara – Auditorio). Adicionalmente, se han invertido 10 millones en la rehabilitación y mejora de los activos en cartera.
- La entrada en el perímetro de consolidación del Grupo de la sociedad Leading Hospitality, S.L.U. (sociedad propietaria de las zonas comunes y de la mayoría de habitaciones del Hotel Holiday Inn Bernabéu, principalmente), tras la compra del 100% de sus participaciones. Dicha sociedad aporta al Grupo consolidado un GAV de 22 millones de euros.
- La firma de nuevas financiaciones con entidades de crédito por un importe nominal agregado de 154 millones de euros, con un vencimiento medio de aproximadamente 8,5 años. El riesgo de tipo de interés de dichas financiaciones ha sido cubierto mediante la contratación de coberturas por el 100% del nominal pendiente de pago, con vencimiento entre 5 y 7 años.
- La ampliación de capital realizada en abril de 2015 por importe total de 337.243 miles de euros, mediante la emisión de 27.530.000 acciones de un euro de valor nominal cada una y 11,25 euros de prima de emisión.
- Las plusvalías generadas por la cartera de activos propiedad del Grupo a cierre del primer semestre de 2015 por importe de 14,4 millones de euros.

### Estado de resultados consolidado

Al cierre del 30 de septiembre de 2015 el Grupo ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 12.947 miles de euros (pérdidas de 409 miles de euros a 30 de septiembre de 2014) consecuencia de los ingresos obtenidos del alquiler de los activos inmobiliarios y de las plusvalías generadas por los mismos en base a la valoración realizada por CBRE con metodología RICS a 30 de junio de 2015.

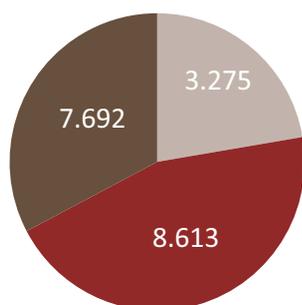
#### **Importe neto de la cifra de negocios**

La cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 19.580 miles de euros (4.193 miles de euros a 30 de septiembre de 2014). Este importe refleja los ingresos obtenidos por rentas de patrimonio, neta de bonificaciones y descuentos.

De acuerdo con el marco normativo de información financiero que resulta de aplicación, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, sino que se presentan minorando los costes en el estado de resultados consolidado.

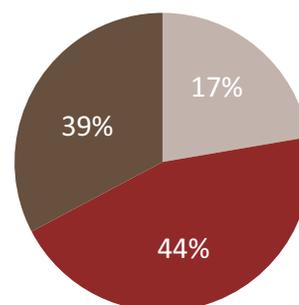
A continuación se detalla el importe neto de la cifra de negocios por tipología de activos a 30 de septiembre de 2015 y su peso relativo sobre el total del Grupo:

MILES EUROS



● Oficinas  
● Hoteles  
● Residencial

%



● Oficinas  
● Hoteles  
● Residencial

## DETALLE POR TIPOLOGÍA DE ACTIVO

Miles de euros	OFICINAS	RESIDENCIAL	HOTELES	GASTOS CORPORATIVOS	GRUPO
<b>CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>8.613</b>	<b>3.275</b>	<b>7.692</b>	-	<b>19.580</b>
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>6.713</b>	<b>2.364</b>	<b>3.536</b>	<b>-10.790</b>	<b>1.823</b>

Los resultados por línea de negocio incluyen, en cada caso, los gastos relacionados con la explotación de las inversiones inmobiliarias del Grupo entre los que se incluyen el impacto total anual de los impuestos asociados a la explotación de los activos inmobiliarios, principalmente Impuesto de Bienes Inmuebles, por un importe de 2.745 miles de euros, de acuerdo al marco normativo que resulta de aplicación

### ***Gastos de explotación***

Los gastos de explotación que se incluyen en el estado de resultados consolidado a 30 de septiembre de 2015, presentan el siguiente desglose:

#### *Gastos de explotación no repercutidos*

- 4.759 miles de euros corresponden a gastos operativos de las inversiones inmobiliarias del Grupo, incluidos los impuestos asociados a la explotación de los activos inmobiliarios.
- 2.900 miles de euros correspondientes a Leading Hospitality, S.L.U., incluida en el perímetro de consolidación durante el tercer trimestre de 2015, y relacionados tanto con la gestión corriente de la sociedad como con las reestructuraciones llevadas a cabo hasta el 30 de septiembre de 2015. La totalidad de la cuenta de resultados de dicha sociedad se incluye en la línea de negocio "Hoteles" por lo que se penaliza significativamente el ratio "Resultado bruto explotación/cifra de negocios".

#### *Comisión gestora, gastos generales y corporativos*

- 7.330 miles de euros se deben a los honorarios de Azora Gestión, SGIIC, S.A. derivados del contrato de gestión que mantiene con el Grupo y que se calculan en base al NAV siguiendo el criterio definido por EPRA (2.677 miles de euros a 30 de septiembre de 2014).
- 3.460 miles de euros se derivan de la gestión societaria del Grupo y el análisis de oportunidades de inversión incluidas aquellas en estudio o no materializadas.

### ***Resultado financiero***

Al 30 de septiembre de 2015 el Grupo ha obtenido ingresos financieros por importe de 2.006 miles de euros correspondientes al efecto de la reversión de determinados pasivos financieros registrados durante el ejercicio 2014 en base a la mejor estimación de desembolso de los mismos para el ejercicio 2015 y 256 miles de euros correspondientes a la colocación de la tesorería, principalmente en depósitos bancarios, cuentas corrientes remuneradas y fondos de inversión de máxima liquidez (2.295 miles de euros a 30 de septiembre de 2014).

Los gastos financieros recogen fundamentalmente el coste de los préstamos de las sociedades del Grupo, incluido el coste de las coberturas.

El tipo total medio ponderado actual de la deuda del Grupo a 30 de septiembre de 2015 asciende al 2,6%.

Al 30 de septiembre de 2015 en torno al 87% de la deuda financiera del Grupo se encuentra cubierta frente a fluctuaciones de los tipos de interés.

### ***Impuesto sobre sociedades***

El gasto por impuesto sobre beneficios en que ha incurrido el Grupo al cierre de 30 de septiembre de 2015 corresponde, fundamentalmente, al impacto fiscal de la revalorización de las inversiones inmobiliarias de las sociedades del Grupo no acogidas al régimen de SOCIMI.

## Estado de situación financiera consolidado

### Activo no corriente

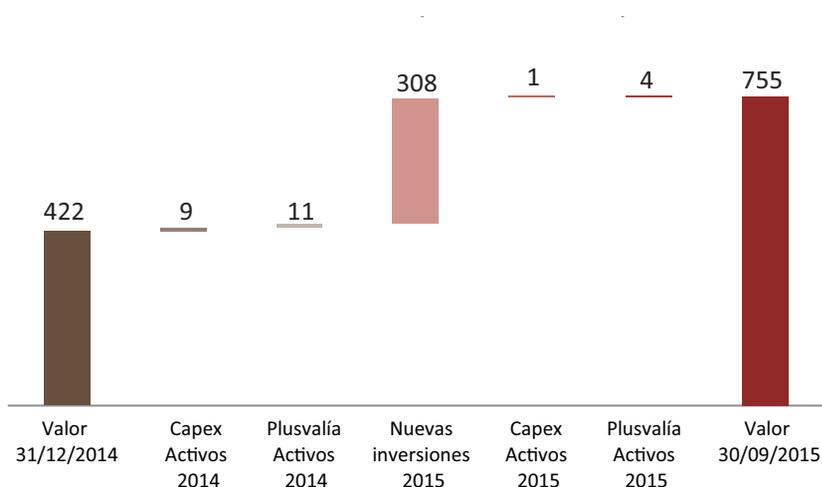
#### Inversiones inmobiliarias

Como se ha indicado anteriormente, el Grupo ha adquirido un total de ocho nuevas inversiones inmobiliarias durante el tercer trimestre de 2015 por un precio de adquisición agregado de 287 millones de euros. Asimismo, la entrada en el périmetro de consolidación del Grupo de la sociedad Leading Hospitality, S.L.U. ha incrementado el valor de las inversiones inmobiliarias en 22 millones de euros.

La variación neta de las inversiones inmobiliarias viene explicada por las adquisiciones indicadas anteriormente, las plusvalías generadas en las inversiones inmobiliarias de acuerdo al valor razonable puesto de manifiesto en la valoración realizada por CBRE a 30 de junio de 2015 de acuerdo a RICS, así como por la inversión en CAPEX del periodo por importe de 10 millones de euros.

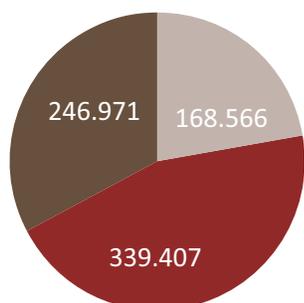
La evolución de las inversiones inmobiliarias hasta el 30 de septiembre de 2015 es la siguiente (en millones de euros):

#### EVOLUCIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS (MILLONES DE EUROS)



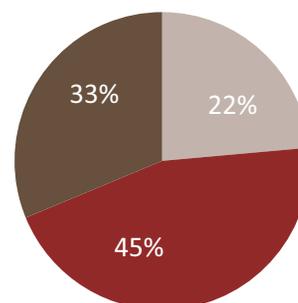
El detalle del valor de los activos por tipología es el siguiente:

#### MILES EUROS



- Oficinas
- Hoteles
- Residencial

#### %



- Oficinas
- Hoteles
- Residencial

### ***Activos financieros no corrientes***

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

Adicionalmente, durante al 30 de septiembre de 2015 el Grupo tiene registrado en este mismo epígrafe la cantidad de 95 millones de euros desembolsados a favor de la sociedad Barceló Corporación Empresarial, S.A. en concepto de pago anticipado por las acciones de BAY Hotels & Leisure, S.A.U., en virtud del acuerdo de inversión firmado entre Hispania Real SOCIMI, S.A.U. y el Grupo Barceló.

### ***Activos por impuestos diferidos***

Los activos por impuestos diferidos corresponden a las bases imponibles negativas que el Grupo espera recuperar en un plazo razonable de tiempo.

Estos activos diferidos han sido aportados fundamentalmente por Hispania Fides, S.L. y tienen su origen principal en resultados negativos de ejercicios anteriores así como en otras diferencias temporarias. El Grupo reconoció estos activos utilizando un tipo impositivo del 25% de acuerdo a los tipos del impuesto de sociedades establecido en la Ley 26/2014 para los ejercicios que comiencen a partir del 31 de diciembre de 2015, ya que es a partir de este ejercicio, cuando se esperan recuperar la mayoría de dichos activos diferidos.

### ***Activo corriente***

#### ***Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar***

Este epígrafe al 30 de septiembre de 2015 asciende a 4.116 miles de euros (2.150 miles de euros al 31 de diciembre de 2014), y corresponde principalmente a créditos comerciales corrientes que se esperan cobrar en el corto plazo y a los ingresos devengados pendientes de facturar a clientes en concepto de repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles.

#### ***Créditos con Administraciones Públicas***

La composición de este epígrafe al 30 de septiembre de 2015 se corresponde con el saldo deudor por liquidaciones de IVA y Retenciones de capital mobiliario por los intereses recibidos.

#### ***Otros activos financieros corrientes***

Al 30 de septiembre de 2015 este epígrafe recoge, fundamentalmente, inversiones en depósitos con vencimiento en el corto plazo, por importe de 25.000 miles de euros (2.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), así como gastos anticipados derivados de la operativa del Grupo relacionados principalmente con seguros que se devengarán en el ejercicio.

#### ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes y otros activos líquidos que posee el Grupo en entidades financieras de primer nivel crediticio y que son totalmente disponibles.

## **Pasivo y patrimonio neto**

### ***Capital social, prima de emisión, acciones de la Sociedad Dominante y otras reservas.***

Con fecha 27 de abril de 2015 se acordó ampliar el capital social de la Sociedad Dominante del Grupo por importe de 27.530 miles de euros mediante la creación de 27.530.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 11,25 euros de prima de emisión. En consecuencia, a 30 de septiembre de 2015 el capital social está representado por 82.590.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas (55.060.000 acciones de 1 euro de valor nominal y prima de emisión de 9 euros por acción a 31 de diciembre de 2014).

Asimismo, se incluyen en este apartado aportaciones de socios por 540 miles de euros así como la valoración de los derivados de cobertura de tipos de interés que contrata el Grupo para cubrir los riesgos de subidas de tipos de interés de parte de sus financiaciones hipotecarias.

En virtud del contrato de liquidez suscrito el 30 de junio de 2015 con la entidad Beka Finance, S.V., S.A. con la finalidad de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones, la Sociedad Dominante del Grupo posee a 30 de septiembre de 2015 93.092 acciones propias por un importe total que asciende a 1,2 millones de euros (al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante no poseía acciones propias).

### ***Socios externos***

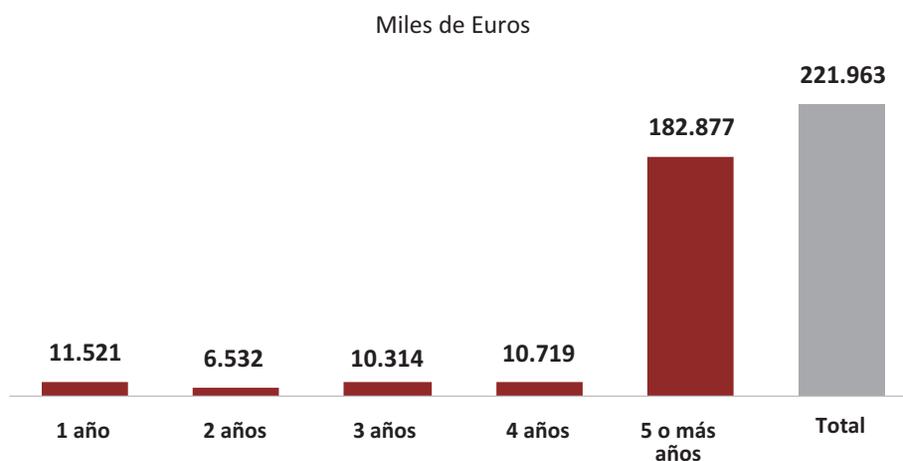
La variación en la partida de socios externos corresponde a la participación del Grupo Once en los resultados de Hispania Fides, S.L. durante los nueve primeros meses del ejercicio 2015.

## **Pasivo no corriente**

### ***Deudas no corrientes y corrientes con entidades de crédito y terceros***

Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2015, el Grupo ha firmado nuevas financiaciones con entidades de crédito por un importe nominal agregado de 161 millones de euros que tienen un vencimiento medio de en torno a 8,5 años. El riesgo de tipo de intereses de dichas financiaciones ha sido cubierto mediante la contratación de determinados swaps que cubren el 100% del nominal pendiente de pago durante el periodo de vigencia del mismo, con un vencimiento entre 5 y 7 años.

A 30 de septiembre de 2015, el detalle por vencimiento de la deuda con entidades de crédito y terceros, incluyendo el préstamo a largo plazo firmado con Corporación Empresarial Once, los intereses devengados pendientes de pago por dicho préstamo, los intereses devengados por los contratos de cobertura asociados así como los gastos de formalización de la deuda que se imputarán al estado de resultados consolidado en función del tipo efectivo correspondiente, es el siguiente:



A 30 de septiembre de 2015 en torno al 87% de la deuda financiera del Grupo se encuentra cubierta frente a fluctuaciones de los tipos de interés.

La deuda anterior 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 es de en torno a 8 años.

#### ***Otros pasivos financieros no corrientes***

Se incluyen en este apartado las fianzas y depósitos adicionales entregados por los arrendatarios como garantía del cumplimiento de sus contratos cuyo plazo de devolución se estima se producirá a largo plazo.

Adicionalmente en este epígrafe se incluyen pasivos derivados del ajuste a valor de mercado de las coberturas de tipos de interés asociadas a las financiaciones del Grupo mencionadas en el apartado anterior.

#### ***Pasivo por impuestos diferidos***

Este epígrafe incluye, fundamentalmente, los pasivos por impuesto diferido derivados de las plusvalías obtenidas en las inversiones inmobiliarias de Hispania Fides, S.L. a 31 de diciembre de 2014 y 30 de junio de 2015.

#### **Pasivo corriente**

##### ***Otros pasivos financieros corrientes***

En este epígrafe incluyen principalmente los importes de las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios cuyo plazo de devolución se estima se producirá en el corto plazo por importe de 642 miles de euros (726 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), así como los importes de las opciones de compra que tienen determinados arrendatarios de edificios de viviendas por importe de 946 miles de euros (893 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

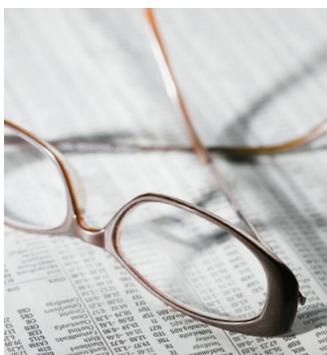
##### ***Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar***

El saldo de esta partida refleja principalmente los importes pendientes de pago a terceros ajenos al Grupo derivados de los servicios prestados para el desarrollo de su actividad ordinaria. A 30 de septiembre de 2015, se incluye el pasivo corriente de la nueva sociedad incorporada al perímetro, Leading Hospitality, S.L.U.

---

## V. Anexos

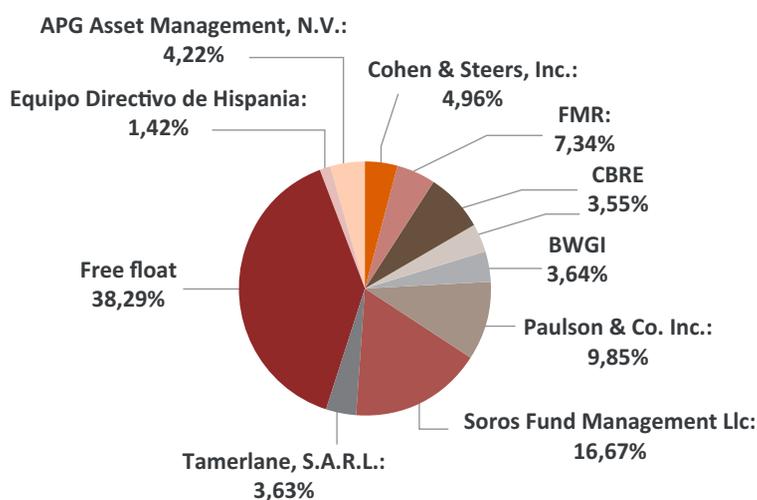
---



## V. Anexos

### A. Estructura Accionarial

A cierre de septiembre de 2015 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:



### B. Composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones dependientes

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

#### CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE HISPANIA ACTIVOS IMOBILIARIOS, S.A.

	CONSEJERO	CARGO
1	D. Rafael Miranda Robredo	Presidente
2	D. Luis Alberto Mañas Antón	Vocal
3	D. Joaquín Ayuso García	Vocal
4	D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Vocal
5	Dña. Concha Osácar Garaicoechea	Vocal
6	D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño	Vocal

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

**COMISIÓN EJECUTIVA:**

	<b>CONSEJERO</b>	<b>CARGO</b>
1	D. Rafael Miranda Robredo	Presidente
2	D. Joaquín Ayuso García	Vocal
3	D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño	Vocal

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:**

	<b>CONSEJERO</b>	<b>CARGO</b>
1	D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Presidente
2	D. Rafael Miranda Robredo	Vocal
3	Dña. Concha Osácar Garaicoechea	Vocal
4	D. Joaquín Hervada Yañez	Secretario no Consejero

**COMISIÓN DE AUDITORÍA:**

	<b>CONSEJERO</b>	<b>CARGO</b>
1	D. Luis Alberto Mañas Antón	Presidente
2	D. Joaquín Ayuso García	Vocal
3	D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Vocal