

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al primer semestre del ejercicio 2017

1. Entorno macroeconómico y análisis por sector de actividad

El crecimiento de la economía mundial durante el año 2017 está estimado en 3,5% según un informe del Fondo Monetario Internacional. De acuerdo a este informe, en las economías avanzadas, el repunte responderá ante todo al aumento proyectado del crecimiento de Estados Unidos, cuya actividad se vio frenada en 2016 por el ajuste de las existencias y la debilidad de la inversión.

Según datos de Banco de España, la fase expansiva de la economía española se mantuvo durante el año 2016 registrándose un crecimiento del PIB en dicho año del 3,2%, más del doble que el crecimiento registrado por la zona euro. Este incremento proviene de varios factores entre los que se incluye la mejora de las condiciones financieras inducidas por la política monetaria, la orientación expansiva de la política fiscal y los efectos desfasados del descenso del precio del petróleo, entre otros.

Cabe destacar la mejora de la situación del mercado de trabajo, que ha continuado creciendo a un ritmo sostenido a lo largo del periodo, alcanzando una tasa de desempleo a mayo del 2017 del 17,7%. El banco de España aumenta su expectativa de creación de empleo respecto a previsiones anteriores y rebaja la tasa de paro hasta el 13,2% a finales del año 2019. Las estimaciones para finales de 2017 en España prevén un crecimiento del PIB del 3,1%, tres décimas por encima de la cifra prevista hace tres meses. De cara al 2018, el crecimiento del PIB esperado es del 2,5%.

Las principales incertidumbres en el ámbito externo estarán asociadas al rumbo de las políticas económicas globales, en particular por lo que respecta a Estados Unidos. Dentro de la Unión Europea, el principal foco se centrará en el proceso de desvinculación de Reino Unido con la UE, así como por la incertidumbre derivada de las diversas citas electorales nacionales próximas.

Mercado Hotelero

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

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

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

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

Según los últimos datos reportados por el INE para los meses de enero a mayo de 2017, se ha observado un crecimiento de RevPar del 10% en los hoteles de Baleares y Canarias. Estos crecimientos de la rentabilidad en los hoteles vacacionales, especialmente de costa vienen derivados principalmente por un aumento en los precios, que han registrado un crecimiento medio en España del 7% comparado con el mismo periodo del año 2016.

Mercado de Oficinas

Según el informe de CBRE de junio 2017, la rentabilidad media para el segmento de oficinas en España se sitúa en torno al 4%.

En la ciudad de Madrid, de acuerdo a los datos de Jones Lang Lasalle (JLL) en su informe del primer semestre de 2017, se ha observado una contratación de superficie de oficinas de 156.334m², lo que supone un 25% superior al mismo periodo del año 2016, acumulando durante el segundo trimestre 165 operaciones frente a las 122 del trimestre pasado.

Adicionalmente, las rentas de alquiler de oficinas en Madrid siguen su senda alcista especialmente en el distrito central de negocios (CBD), con un incremento interanual de +7,5% hasta los 30€/m²/mes.

Por otro lado en Barcelona, según el informe de JLL del primer semestre de 2017, la contratación del periodo de 128.108 m² ha supuesto un incremento del 46% respecto al mismo periodo del 2016. El número de transacciones se mantiene estable en 129 en comparación a las 125 registradas en el primer trimestre del año.

En cuanto a la evolución de rentas, Barcelona ha continuado con su tendencia alcista, alcanzando una renta en paseo de Gracia/Diagonal de 22,5€/m²/mes, registrando un crecimiento interanual del 7,5%. En particular, el distrito de negocios 22@ ha registrado un importante crecimiento de la renta media, acumulando un 23% de las operaciones de la zona según el informe de CBRE de junio 2017.

La tasa de disponibilidad en oficinas en Madrid y Barcelona ha continuado decreciendo, situándose en el 11,3% en Madrid y el 7,8% en Barcelona.

De acuerdo a los últimos datos aportados por CBRE, la significativa presencia de activos transaccionados en el mercado de Barcelona ha elevado considerablemente su participación en el total nacional, pasando del 20% desde el primer trimestre 2014 al 52% en el segundo trimestre de 2017, y superando a Madrid por primera vez en la serie histórica. El volumen en inversión de oficinas en la Ciudad Condal ha alcanzado casi los 450 millones de euros en el primer trimestre, frente a 40 millones en el mismo periodo del año pasado. Es decir, se ha registrado un incremento de más de 1.000%.

Mercado Residencial

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, se ha registrado un incremento del 12% en la compraventa de viviendas en los meses de enero a mayo en comparación al mismo periodo del año anterior, confirmando el buen momento del mercado residencial en España.

El número de transacciones residenciales presenta una variación anual del 19% en el total nacional durante el segundo trimestre de acuerdo al informe de Gesvalt, habiéndose registrado un incremento del 12% en Madrid y del 28% en Barcelona.

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

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

Barcelona se ha convertido en la ciudad española con los alquileres más caros alcanzando una renta media de 20,19€/m²/mes según el informe del segundo trimestre de Gesvalt. Madrid por otro lado, registra una renta media de alquiler de 16,26€/m², ascendiendo en su distrito central de negocio a 20,60€/m².

2. Estructura organizativa y funcionamiento del Grupo

El Grupo está gestionado externamente en base al contrato firmado en 2014 con la sociedad Azora Gestión SGIIC, S.A.

3. Evolución de la actividad del Grupo

Hispania ha registrado en el primer semestre de 2017 unos ingresos de 77,7 millones de euros, frente a los 60 millones obtenidos en el mismo periodo de 2016. El beneficio neto atribuible a la Sociedad Dominante asciende a 161,4 millones de euros, equivalente a 1,48€ euros por acción, 10% superior a los 1,34€ por acción obtenidos en el primer semestre de 2016.

El resultado de las operaciones de la compañía antes de gastos generales ha sido de 63,2 millones de euros, comparado con 48,2 millones de euros del mismo semestre del año fiscal precedente. El 83% de las rentas del primer semestre proviene del segmento de hoteles, principal motor de crecimiento de Hispania.

Estos resultados anualizados supondrán una rentabilidad neta de 6,4% sobre el GAV a final del primer semestre de 2017 calculado según metodología EPRA.

A cierre del semestre, Hispania ha registrado un valor bruto de los activos de 2.339 millones de euros, lo que supone un incremento de valor del 51% frente al precio de adquisición y

un 39% frente a la inversión total. Dicho valor de los activos ha conllevado el registro de una revalorización de los activos en cuenta de pérdidas y ganancias de 205 millones de euros durante el primer semestre.

Estos resultados, junto con la revalorización obtenida en los activos de Hispania, han permitido alcanzar un valor neto de los activos calculado de acuerdo a las recomendaciones de EPRA (EPRA NAV) de 1.647,6 millones de euros equivalente a 15,12€/acción, un 25% superior al cierre del primer semestre de 2016.

En cuanto a la actividad inversora Hispania realizó las siguientes transacciones durante el primer semestre:

- Con fecha 21 de junio de 2017, el Grupo ha adquirido el hotel Fergus Tobago localizado en Palmanova (Mallorca) por valor de 20.546 miles de euros.
- Con fecha 16 de junio de 2017 ha adquirido el Hotel Selomar localizado en Benidorm por un importe de 16.085 miles de euros.
- Con fecha 8 de febrero de 2017 se adquirió el hotel NH Málaga situado en el centro histórico de Málaga, por un importe de 23.586 miles de euros. La operación contempla la ampliación de dicho hotel que elevará este importe en 18 millones de euros.
- Asimismo durante el ejercicio se han adquirido tres terrenos para el desarrollo de distintos proyectos hoteleros por un importe conjunto de 14.535 miles de euros y un terreno para la construcción de apartamentos que se espera destinar al alojamiento de los empleados del Grupo por un importe de 1.272 miles de euros.

El portfolio de hoteles ha tenido un comportamiento muy sólido motivado por el segmento vacacional y principalmente en los hoteles de Canarias que han registrado unos sólidos resultados para el periodo registrando un crecimiento en ADR, RevPar y Ocupación del 9,3%, 10,1% y 0,6 p.p. respectivamente frente al mismo periodo del ejercicio 2016. El NOI del portfolio hotelero del primer semestre ha ascendido a 53,1 millones de euros lo cual representa incremento del 36% respecto del mismo periodo en 2016.

Por lo que se refiere al portfolio de oficinas el esfuerzo de comercialización ha seguido dando excelentes resultados, lo que ha derivado en una ocupación total del portfolio de oficinas del 84%, 1,7 p.p. superior al cierre del ejercicio 2016. El NOI del portfolio de oficinas ha ascendido a 8,4 millones de euros, un 17% más que el del mismo periodo del 2016. Asimismo, la renta media del portfolio es de 13,8 €/m².

Finalmente, en el segmento residencial cabe mencionar que durante el primer semestre de 2017 ha comenzado la venta activa de viviendas de los edificios de Isla del Cielo con la venta de 5 viviendas y en Sanchinarro con la venta de 16 viviendas que han supuesto un beneficio de 0,8 millones de euros lo que supone unas plusvalías de un 10,7%.

4. Evolución previsible del mercado y del Grupo

Mercado Hotelero

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

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

Según el informe de Caixabank, al ritmo registrado hasta ahora, España será receptora de más de 83 millones de turistas a finales de este año, lo que supondría un incremento del 10% respecto a la cifra del año pasado.

Mercado de Oficinas

Según un informe de JLL del segundo trimestre de 2017, la economía continuará su senda de crecimiento y se espera que el empleo que requiere espacio de oficinas aumente un 3,1% en Madrid y un 4% en Barcelona en los próximos tres años.

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.

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

Según el informe de Cushman and Wakefield de mayo 2017, los buenos datos macroeconómicos de España se ven reflejados en la creación de empleo con expectativas para los próximos tres años de setenta mil nuevos empleos en el sector servicios en Madrid, lo que se traduciría en aproximadamente 280.000 m2 de contratación en espacio de oficinas.

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

Mercado Residencial

Según el informe de CBRE se prevé un incremento de los precios medios de venta para el ejercicio 2017 entre el 4% y el 6% e incluso mayor en las zonas con más demanda, principalmente en Madrid y Barcelona. Las perspectivas y las proyecciones según dicho

informe apuntan a la continuidad en la tendencia positiva de la economía para el periodo 2017-2019.

Apoyado por el aumento de la demanda, se ha mantenido el impulso en la promoción residencial comenzada durante el 2015. Se espera que esta tendencia continúe a lo largo del 2017, ayudado por las favorables condiciones del mercado de bajos tipos de interés, mejores perspectivas económicas y desapalancamiento privado. A pesar de registrarse un crecimiento en la promoción de nueva vivienda, esta está aún lejos de la demanda potencial, que se estima superior a las 150.000 unidades a partir del 2018. Existe por tanto recorrido para la construcción de nueva vivienda, ya que los ritmos de producción para los próximos 2 o 3 años previsiblemente no cubrirán la totalidad de la demanda, según afirma CBRE.

Por otro lado el mercado del alquiler ha seguido su senda alcista y en 2016 alcanzó el 21,8%, aún lejos de la media europea del 33,6%. Según el informe de CBRE de junio 2017, la rentabilidad bruta media a principios del 2017 era del 4,3% anual, muy superior a la media histórica del 2,5-3%. El desequilibrio entre la oferta y la demanda está teniendo como consecuencia un alza de los precios de alquiler principalmente en las grandes ciudades.

Para el ejercicio 2017 se prevé que el mercado del alquiler y el de compra-venta continúen creciendo, particularmente tras la presentación del nuevo Plan Estatal de la Vivienda que 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.

Según un informe de JLL, habrá incrementos en los precios de los alquileres superiores al 5% en zonas consolidadas

5. Acciones propias

Con fecha 30 de junio de 2015 la Sociedad Dominante suscribió un contrato de liquidez con la entidad Beka Finance, S.V., S.A. con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones. Este contrato de liquidez quedó resuelto con fecha 1 de noviembre de 2016.

Las operaciones realizadas desde dicha fecha han sido realizadas directamente por la Sociedad Dominante del Grupo.

La Sociedad Dominante mantiene 209.671 acciones propias a 30 de junio de 2017 (188.121 acciones propias a 31 de diciembre de 2016) por un importe total que asciende a 2.377 miles de euros (2.177 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

6. Hechos posteriores

Hasta la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados no se han producido hechos significativos posteriores a cierre del periodo.