

2017

INFORME ANUAL



HISPANIA
Activos Inmobiliarios



ANUAL

1	CARTA DEL PRESIDENTE		P3
2	HISPANIA DE UN VISTAZO		P9
3	MODELO OPERATIVO		P18
4	GOBIERNO CORPORATIVO		P25
5	ESTADOS FINANCIEROS ANUALES DE 2017		P34
	A Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada		P35
	B Balance de Situación Consolidado		P40
	C Situación de Estado de Flujos de Efectivo		P45
	D Operaciones Corporativas		P47
	E Operaciones Posteriores al Cierre del Periodo		P50
6	INFORMACIÓN EPRA		P51
7	ACTIVIDAD DEL PERIODO		P57
	H Hoteles		P58
	O Oficinas		P71
	R Residencial		P75
8	ANEXOS		P79
	A Resumen de la cartera de Hoteles		P80
	B Resumen de la cartera de Oficinas		P85
	C Resumen de la cartera Residencial		P90
	D Medidas alternativas de rendimiento y conciliación con NIIF		P94
	E Glosario		P98

CARTA DEL PRESIDENTE 1



HISPANIA
Activos Inmobiliarios

2017
INFORME
ANUAL

~~1~~
~~2~~
~~3~~
~~4~~
ANUAL

Queridos accionistas,

Hispania ha completado el ejercicio 2017 con unos resultados que han excedido las previsiones que inicialmente teníamos. Las tres líneas de negocio – hoteles, oficinas y residencial - han mostrado unos resultados excepcionales, generando unos ingresos de 157 millones de euros en 2017, lo que supone un crecimiento del 10% frente a la cifra registrada en el año 2016. Durante el ejercicio hemos seguido además con un importante ritmo inversor, habiendo invertido aproximadamente 161 millones de euros en activos hoteleros, entre los que destacan la adquisición del 24% del Grupo Barceló en la sociedad BAY, el hotel Selomar en Benidorm o el hotel Fergus en Palma de Mallorca. Adicionalmente en diciembre se anunció la firma de una opción de compra sobre una cartera de 7 hoteles operados por el Grupo Alua, transacción que se ejecutará a cierre del mes de febrero del 2018.

El EBITDA recurrente de la Compañía ha sido de 105 millones de euros y el beneficio por acción de 2,04€/acción, que ajustado por la provisión de los honorarios de incentivo y el ajuste por el cierre de la operación con Grupo Barceló se elevaría a 3,35€/acción representando un incremento de 18,3% frente al cierre del 2016. Los activos de la compañía se han incrementado un 23% frente al cierre del ejercicio 2016, superando los 2.400 millones de euros. Todo lo anterior ha resultado en un valor neto de los activos (EPRA NAV) de 15,93€/acción lo que supone un 16% frente al cierre del 2016.

Tanto la importante revalorización como el incremento en los resultados operativos se han logrado gracias a la clara estrategia que ha guiado nuestra actuación con firmeza y disciplina desde el primer momento y cuyos pilares han sido la búsqueda de adquisiciones atractivas, una ejecución impecable de su reposicionamiento y una gestión excelente en cuanto a costes, ocupación, rentas y operativa.

Otro hito importante durante el ejercicio ha sido el pago de un dividendo complementario de 17 millones de euros, lo que sumado al dividendo a cuenta pagado en el ejercicio 2016 supone un total de casi 45 millones de euros

(0,4€/acción) distribuidos, cumpliendo así nuestro compromiso objetivo de repartir el 80% de los fondos recurrentes generados.

También me gustaría resaltar que en marzo del 2017 Hispania obtuvo la calificación crediticia *investment grade* de BBB- con perspectiva estable y a largo plazo por parte de Standard & Poor's, los cuales han destacado la calidad y excelente ubicación de los activos de Hispania, las altas barreras de entrada de nuestro portfolio hotelero y su capacidad de generar rentas estables y crecientes a largo plazo. Según les escribo esta carta, Hispania se encuentra inmersa en un proceso de refinanciación en el cual esperamos poder aprovechar este magnífico reconocimiento de nuestra calidad crediticia en aras a obtener los mejores términos posible para nuestra deuda.

En el ejercicio 2017 se alcanzó además el ecuador del proyecto inicialmente planteado en la salida a bolsa para Hispania, en el que Azora, la gestora de Hispania se comprometió a realizar una revisión estratégica, en la que definir la mejor alternativa para poner en valor la cartera de Hispania y maximizar el retorno para sus accionistas. Bajo esta premisa, la gestora confirmó en febrero del 2017 su intención de proceder con el plan inicialmente previsto en el contrato de gestión de generar eventos de liquidez y distribuir todos los fondos netos provenientes de tales eventos según se vayan ejecutando, antes de marzo del 2020, fecha en la que finaliza el contrato de gestión con Azora.

En el contexto de esta revisión estratégica, y dado que la Sociedad contaba aún con capacidad de inversión, así como con una cartera importante de oportunidades de inversión atractivas, la Gestora propuso en la Junta General de Accionistas celebrada en abril, poder seguir invirtiendo hasta el 31 de diciembre de 2017. Tras la aprobación de dicha extensión por parte de la Junta, Hispania ha continuado activamente invirtiendo durante el ejercicio 2017 culminando el año habiendo comprometido el 100% de su capacidad de inversión disponible toda ella en nuevas inversiones del segmento de hoteles.



Hispania ha comprometido el 100% de su capacidad de inversión remanente en transacciones hoteleras

La culminación con éxito de la inversión de la totalidad de nuestra capacidad nos ha permitido completar nuestro patrimonio hotelero, alcanzando, una vez se cierren todas las operaciones actualmente en marcha, la cifra de 46 hoteles con más de 13.100 habitaciones, y con presencia importante en las zonas turísticas más atractivas de la geografía española. El patrimonio hotelero que hemos creado en Hispania es único e irrepetible, con muchas posibilidades de seguir generando valor.

Compromiso y excelencia en gobierno corporativo y sostenibilidad

Durante el ejercicio 2017 Hispania ha continuado priorizando la sostenibilidad y buen gobierno corporativo, publicando su segundo informe de responsabilidad social corporativa, en el que demuestra su compromiso con la transparencia en sus relaciones con terceros, el

deber de protección al medio ambiente, la potenciación de un impacto positivo en las comunidades en las que operamos, el desarrollo sostenible y la excelencia en el buen gobierno en general.

En particular, en temas referentes a la sostenibilidad, durante el ejercicio Hispania se ha presentado por primera vez a los índices de GRESB y CDP obteniendo excelentes calificaciones en ambos índices.

Como reconocimiento de nuestro compromiso de mejora en el nivel de transparencia y comunicación con los inversores Hispania ha obtenido la categoría Oro de la Asociación Inmobiliaria Europea; "European Public Real Estate Association (EPRA)", tanto en la categoría "Best Practice Recommendations (BPR)" (el estándar que sigue la industria para la divulgación y transparencia en la información financiera), como en la de "Most Improved Annual Report" confirmando la mayor mejora en la divulgación de la información financiera.

Por último, cabe destacar el esfuerzo realizado en las reformas llevadas a cabo por Hispania en toda su cartera de activos. En su cartera de oficinas, se han obtenido certificados BREEM en 12 edificios, adicionales al certificado LEED Gold con el que Hispania ya contaba en su edificio de Cristalia. Además, Hispania tiene un certificado LEED Platino en proceso en su desarrollo de oficinas Helios que lo convertirá en uno de los complejos de edificios de mayor calidad y atractivo de toda la Comunidad de Madrid. Por otro lado, y en el ámbito de los hoteles, Hispania cuenta con la certificación Travellife en 9 de ellos, el certificado de energía 100% verde en 5 y el certificado de excelencia de Tripadvisor en 24 hoteles, premiando su excelente servicio y calidad.

Por último, en materias de gobierno corporativo Hispania ha recibido el premio de "Best Europe REIT Governance" en los Corporate Governance Awards 2017 de Capital Financial International, sumándose al reconocimiento cada vez más extendido de nuestra excelencia y compromiso en este ámbito.



Hispania ha recibido el premio de "Best European REIT Governance" en los Corporate Governance Awards 2017 de Capital Financial International

Liderazgo en inversión hotelera vacacional

Durante el ejercicio 2017 Hispania ha dado los pasos necesarios para convertirse en el primer propietario de hoteles en España, con una cartera de 46 hoteles que acumulan más de 13.100 habitaciones una vez se completen las adquisiciones comprometidas en curso y las extensiones de los Hoteles Gran Bahía Real y NH Málaga.

El ciclo hotelero en España ha continuado mostrando su fortaleza durante el ejercicio 2017. España ha registrado un incremento de más del 9% en el número de turistas extranjeros que visitaron nuestro país durante el 2017, alcanzando la cifra récord de 82 millones de turistas. Junto con este crecimiento de turistas se han registrado importantes incrementos en la rentabilidad de los hoteles medida por el crecimiento de los ingresos medios por habitación disponible (RevPar) que ha superado el 6% y el 8% en las Islas Canarias y Baleares respectivamente, principales mercados para Hispania.

La rentabilidad anualizada de la cartera hotelera sobre el coste de inversión de Hispania se situó en 2017 en un 10,5%, lo cual la convierte en la clase de activo más rentable para la Sociedad, así como uno de los activos más rentables del mercado inmobiliario.

Hispania ha seguido demostrando su capacidad de crear alto valor añadido a través de adquisiciones muy atractivas y de ejecuciones complejas. Un claro ejemplo es la adquisición del 24% del Grupo Barceló en la Sociedad BAY, consolidando así la cartera más rentable de Hispania.

Sin embargo y aun cuando la compañía haya terminado su proceso de inversión, seguimos teniendo importantes palancas de creación de valor y de seguir mejorando nuestros resultados. Una de las más importantes vendrá dada por la rentabilidad adicional proveniente de aquellos proyectos pendientes de reforma integral que a fecha de cierre del ejercicio generaban una rentabilidad reducida, como pueden ser los hoteles de la Cala de San Miguel o el Holiday Inn en Madrid. Hispania cuenta con un importante plan de reformas para los próximos dos años en sus hoteles, que en total acumula 280 millones de euros incluyendo las inversiones comprometidas y en fase de ejecución.

Muestra de nuestra capacidad de generar valor a través del reposicionamiento de activos es el fantástico resultado obtenido en el Hotel Portinatx, que ha logrado un incremento de su ADR de más del 50% en el mes de agosto tras su reforma, así como un importante reconocimiento de la calidad en los diferentes ránquines de hoteles como Tripadvisor.

Una vez acometido nuestro plan de reposicionamientos, la rentabilidad de nuestra cartera hotelera debería llegar hasta niveles del 11,5% de rentabilidad sobre inversión.

Otra importante fuente de valor en el futuro provendrá de nuestra capacidad de generación de sinergias y de obtención de mejoras en la gestión de nuestros hoteles, lo cual será posible gracias al tamaño de nuestro portafolio y a la



Hispania ha firmado el acuerdo de venta de su edificio Aurelio Menéndez generando una plusvalía del 63% sobre la inversión total

implantación de medidas y programas en los que estamos trabajando junto con nuestros operadores.

Finalmente y por lo que se refiere al ciclo del sector, aún después de haber visto cinco años consecutivos de récord de número de turistas, las perspectivas del sector hotelero vacacional español se presentan prometedoras y se confirman en la buena marcha de los activos ya en cartera. Por ejemplo, los del portfolio gestionado por Grupo Barceló, que ya encaraba los primeros meses de 2018 con un aumento del 14% en los ingresos por reservas de enero, febrero y marzo frente al ejercicio anterior, y han cerrado el mes de enero un con un incremento en el GOP de los hoteles del 4,6% frente a enero de 2017.

Sólido portafolio de oficinas

A cierre del ejercicio 2017 Hispania contaba con un portafolio de 20 edificios de oficinas en Madrid, 5 Barcelona y uno en Málaga con casi 187.000m².

Hispania ha seguido reposicionando sus activos bajo los mayores estándares de calidad, habiendo completado

todas las reformas en curso, quedando únicamente pendiente de completarse el desarrollo del proyecto de Helios en Madrid en el que se espera conseguir la máxima certificación que LEED otorga, que es el de LEED platinum.

Por otro lado, la Sociedad ha continuado activamente gestionando la ocupación de la cartera, alcanzando una ocupación a cierre del ejercicio del 87%, 5 puntos porcentuales más que a cierre del 2016.

Parte fundamental de dicha gestión son las rentas asociadas a los contratos existentes, fuente de crecimiento para Hispania, habiendo registrado un crecimiento de 3% de la renta media de la cartera frente a la renta a cierre del ejercicio 2016. La Sociedad ha alcanzado dicho crecimiento en rentas principalmente como consecuencia de los reposicionamientos realizados en los activos, a través de los que se ha conseguido aumentar la calidad y eficiencia de los mismos y su atractivo para los inquilinos.

Por último, cabe destacar, que, cumpliendo con el compromiso a sus accionistas de proceder con la venta de los activos, en el mes de junio Hispania firmó su primera desinversión de oficinas a través de un acuerdo de venta sobre su edificio de Aurelio Menéndez en Madrid, generando una plusvalía del 63% sobre la inversión total. Dicho acuerdo contempla el compromiso de Hispania de culminar la reforma en curso en el edificio y su recepción por parte de su futuro inquilino Uría & Menéndez. Dichos hitos se completarán durante el primer trimestre del ejercicio 2018, fecha en la cual se formalizará la compraventa del edificio.

Exposición única al mercado residencial en alquiler

En cuanto al segmento residencial, Hispania ha continuado con la renovación de sus activos habiendo completado la mayoría de las reformas de las zonas comunes y continuando con la reforma de las viviendas individuales según el plan establecido. A fecha del cierre del ejercicio, Hispania acumulaba ya un total de 432 viviendas



reformadas entre los cinco complejos residenciales. Las reformas y la buena gestión de los activos se han reflejado en la revalorización de los mismos, habiendo estos registrado un incremento en valor del 37% frente a la inversión total realizada.

Además del avance en el plan de reformas, Hispania continuó progresando con su plan de venta minorista comenzada en el ejercicio 2016. Durante el ejercicio 2017 se vendieron un total de 83 viviendas, 32 en Isla del Cielo en Barcelona y 51 en Sanchinarro en Madrid. Dichas ventas se han realizado registrando una plusvalía media sobre inversión del 54% en Isla del Cielo y del 22% en Sanchinarro.

Por lo que respecta al sector en general, el mercado de la vivienda ha continuado con su senda alcista habiéndose registrado un incremento del 15% en el número de transacciones de viviendas en 2017 frente al año anterior, y con perspectivas de seguir creciendo a buen ritmo durante el 2018.

2018, nuevo año con excelentes perspectivas de creación de valor para Hispania

Hispania comienza el ejercicio 2018 con casi 2.500 millones de euros en activos inmobiliarios, y con una rentabilidad generada en el ejercicio 2017 para nuestros accionistas del 17% en términos de creación de valor en los activos y dividendos distribuidos. Estos resultados tan importantes y satisfactorios no hubieran sido posibles sin la eficaz labor realizada por nuestra gestora Azora, la cual ha sido posible gracias a la dedicación, la calidad y la excelencia de sus ejecutivos, a los que es de justicia agradecer su esfuerzo y los resultados alcanzados.

Quiero dar las gracias también a nuestros inversores en nombre de todos los miembros del Consejo de Administración y en el mío propio, por haber seguido confiando en Hispania y habernos apoyado en la ampliación del periodo de inversión, lo que nos ha permitido ejecutar nuestra estrategia hotelera y seguir generando

una alta rentabilidad para ellos.

Por último, me gustaría transmitir a los accionistas nuestra convicción de que Hispania tiene una oportunidad única de seguir generando una alta rentabilidad para ellos, completando sus planes de reposicionamiento en la cartera hotelera, avanzando en la implantación de los planes de mejora de la gestión de nuestros operadores y de generación de sinergias en el portafolio, y continuando con la gestión activa del resto del patrimonio de la Sociedad. Además, y en el contexto de La propuesta de puesta en valor previamente descrita, la Gestora continuará buscando las mejores oportunidades para cristalizar el valor de su patrimonio, progresando con la venta minorista de su patrimonio residencial, así como evaluando las mejores alternativas para acometer más desinversiones en su patrimonio de oficinas.

El ejercicio de 2018 se presenta con magníficas perspectivas en los tres sectores en los que opera Hispania y nuestra estrategia continúa llena de palancas de creación de valor y rentabilidad para nuestros accionistas. Todo ello unido a la calidad del equipo gestor, su alineamiento con los intereses de los accionistas y el compromiso y dedicación del Consejo de Administración, encabezado por mí mismo, me lleva a pedirles que sigan confiando en nosotros para completar con éxito nuestros planes y seguir haciendo de Hispania un ejemplo de creación de valor, gobierno corporativo y compromiso con la sostenibilidad.

Rafael Miranda

Presidente de Hispania Activos Inmobiliarios

HISPANIA
DE UN
VISTAZO **2**



HISPANIA
Activos Inmobiliarios

2017
INFORME
ANUAL



ANUAL

HISPANIA EN CIFRAS

MILLONES DE EUROS

CIFRA NETA
DE NEGOCIO

156,6

EBITDA

102,6

BENEFICIO NETO
ATRIBUIBLE

222,8

GAV

2.475,0

% REVALORIZACIÓN
DE ACTIVOS

15,0%

DEUDA
FINANCIERA

651,8

EPRA
NAV

1.735,5

EPRA
NAV/ACCIÓN

15,93

TOTAL SHAREHOLDERS
RETURN

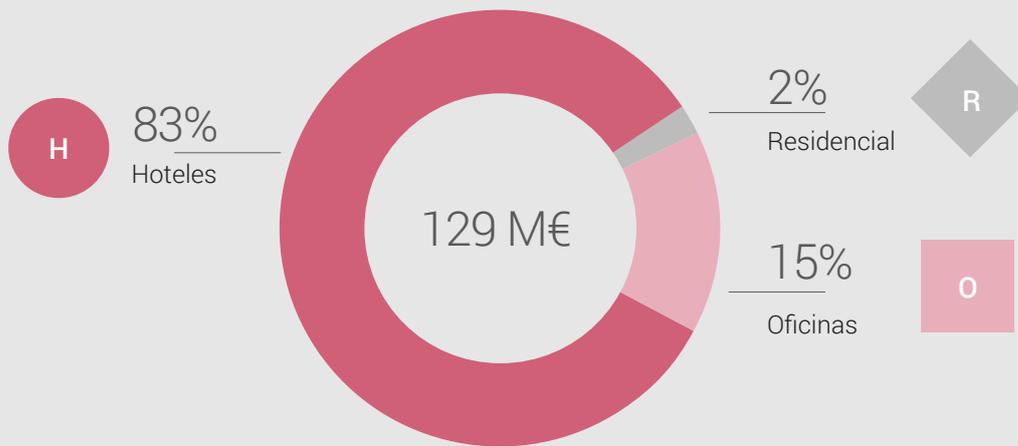
17,2%



HISPANIA EN CIFRAS

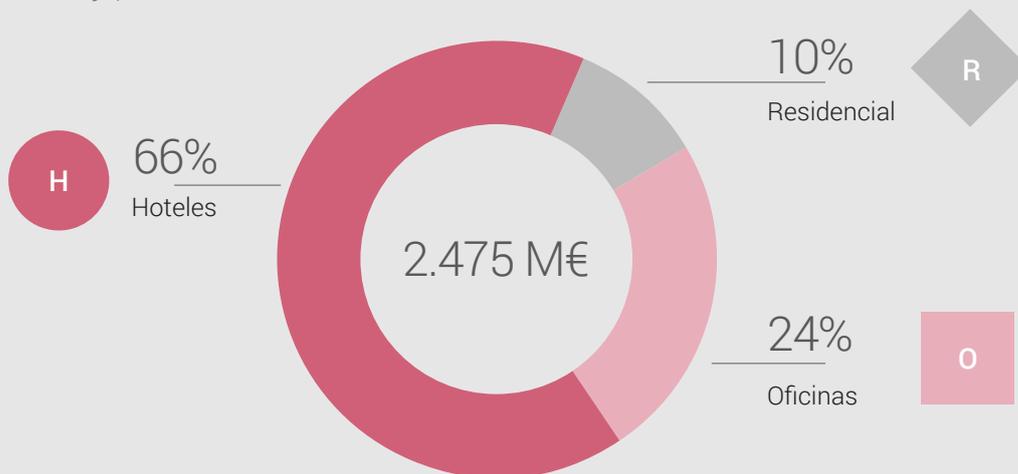
NOI por Línea de Negocio 31/12/17

(Porcentaje)



GAV por Línea de Negocio 31/12/17

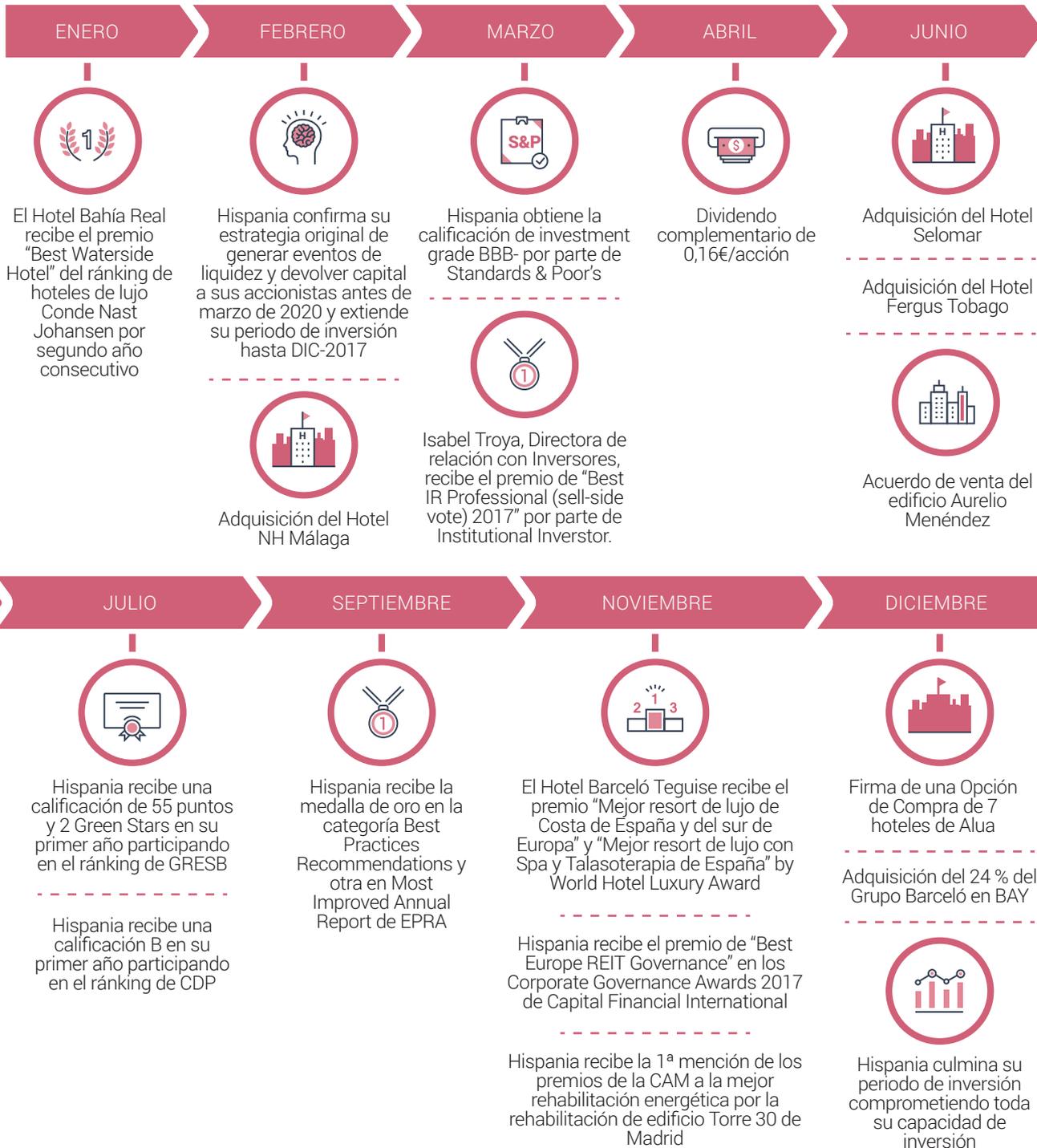
(Porcentaje)





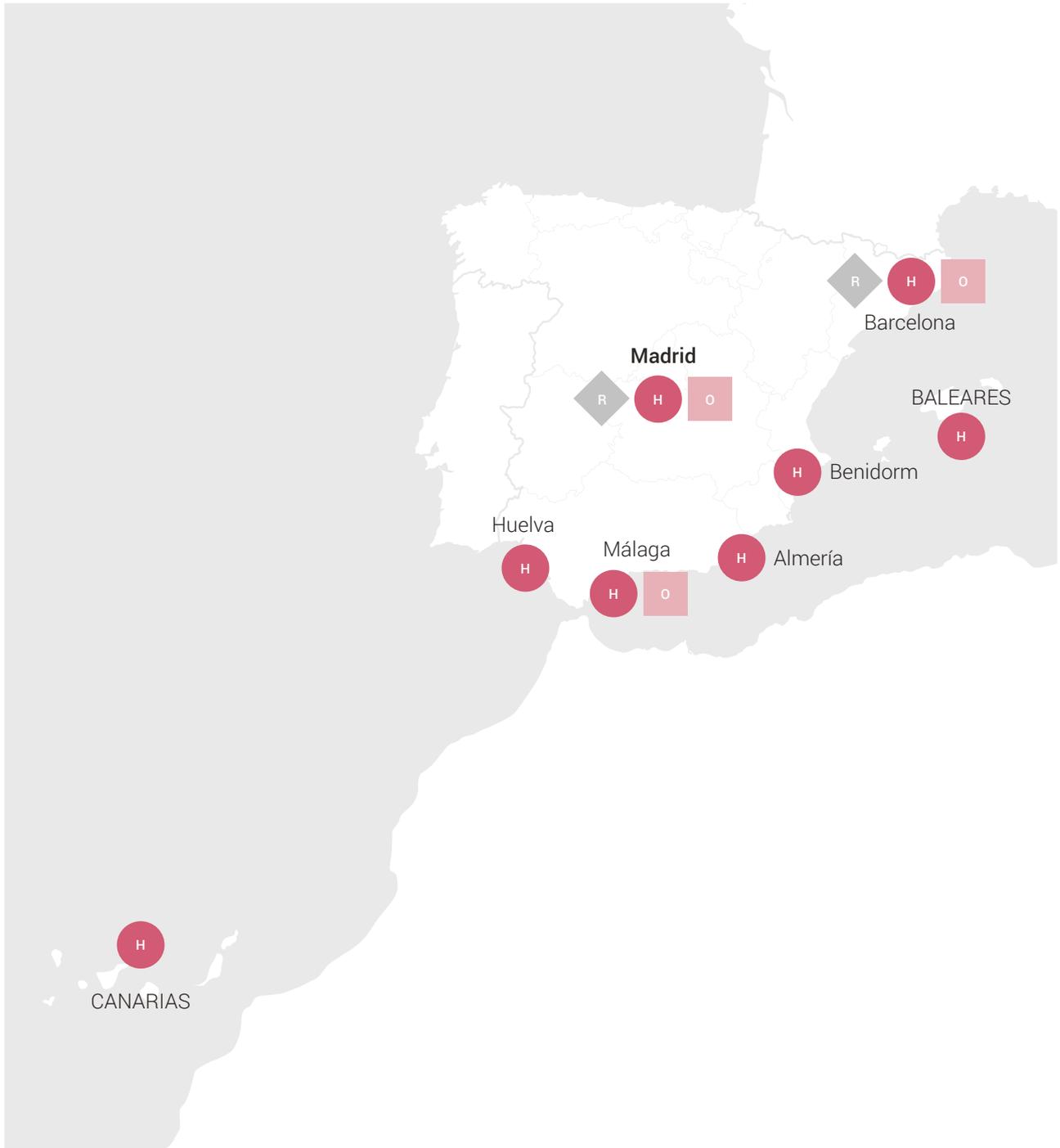
PRINCIPALES HITOS DEL EJERCICIO 2017

2017



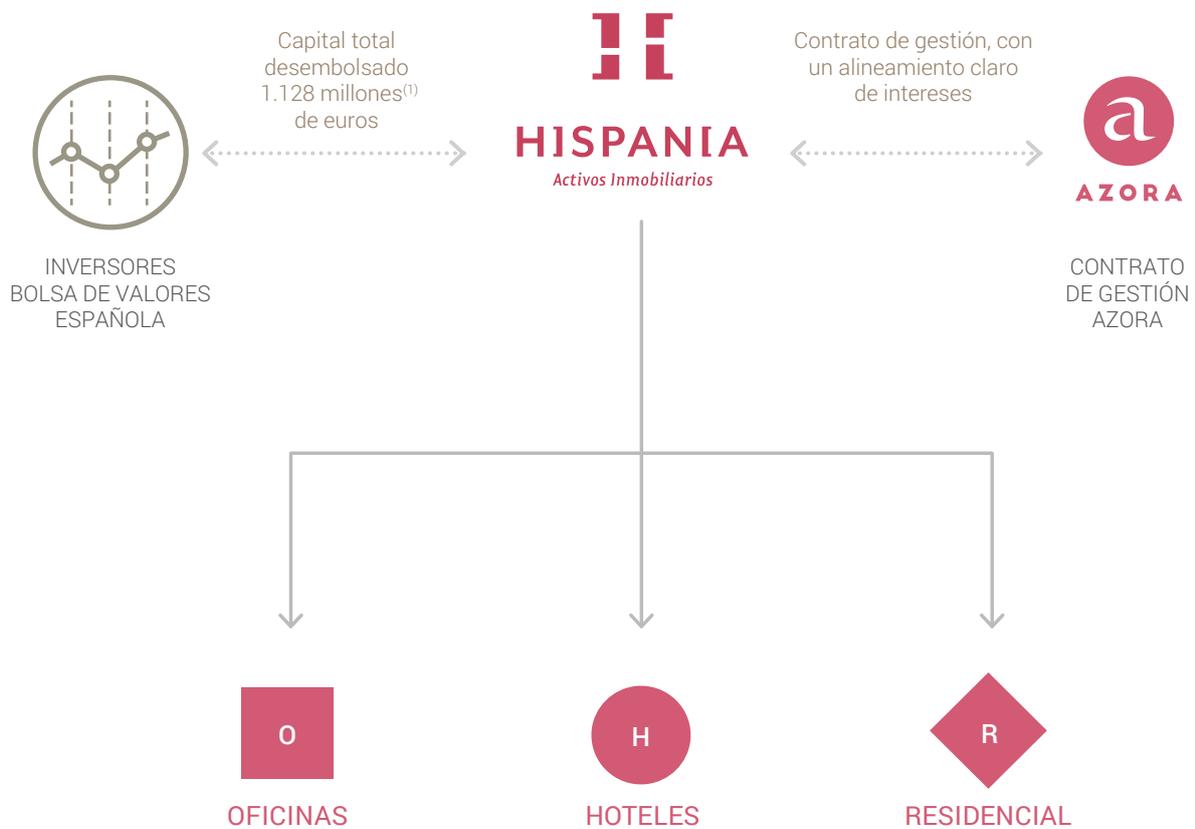


PRESENCIA EN ESPAÑA



ESTRUCTURA SOCIETARIA

Estructura societaria



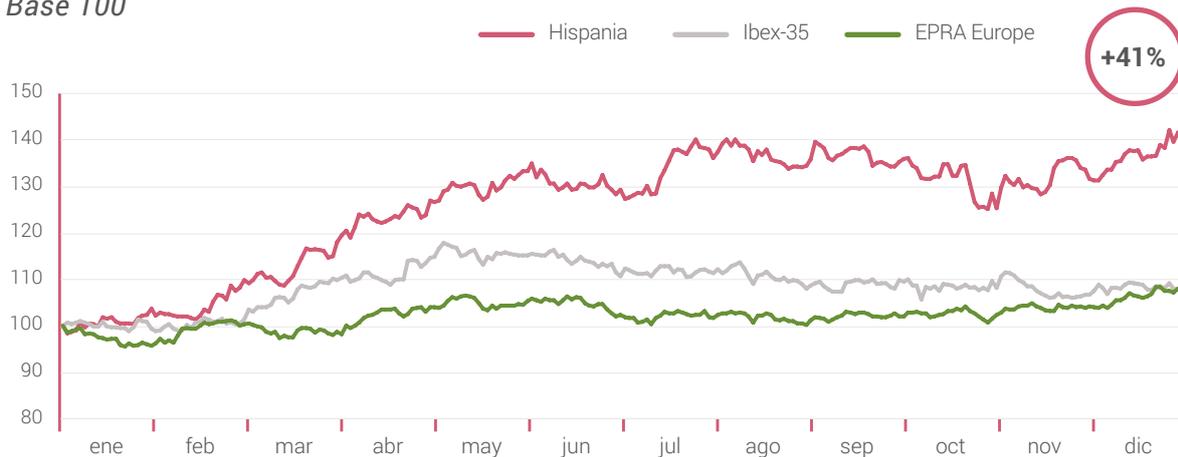
1. Capital desembolsado a 31-12-2017.



EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN DE HISPANIA

Cotización del periodo

Base 100



Datos de la acción

	2015	2016	2017
(€)			
Precio al inicio del periodo	10,80	11,95	11,15
Precio al final del periodo	12,10	11,20	15,70
Maximo del periodo	15,00	12,46	15,93
Mínimo del Periodo	10,68	9,90	10,97
Media del periodo	12,87	11,30	14,08
Capitalización 31/12 (M€)	999	1.222	1.714
Acciones 31/12 (Millones)	82,6	109,2	109,2
Rentabilidad Anual al Accionista (%)	12%	n.a.	41%



RECOMENDACIONES DE ANALISTAS FINANCIEROS

Precio objetivo de consenso

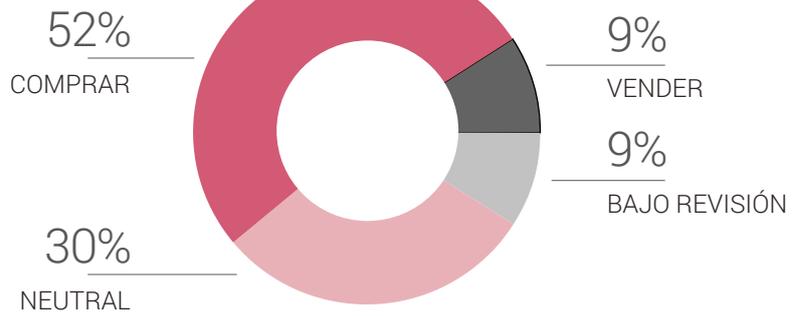
15,89€

A 31/12/2017

23 analistas tenían cobertura en Hispania en diciembre de 2017

Recomendaciones de analistas financieros

(Porcentaje)

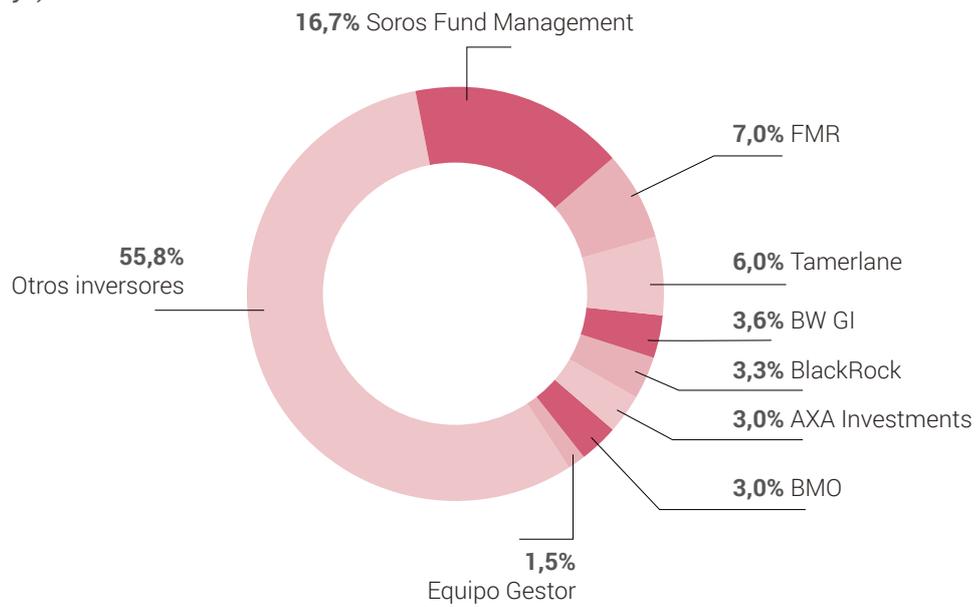


- | | | | | | |
|----------------------|------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|
| - Ahorro Corporación | - BBVA | - Fidentis Equities | - Hartong Bank | - Kemper & Co. | - Santander GCB |
| - Alanca Equities | - BAML | - Goldman Sachs | - ING | - Kepler Cheuvreux | - Societé Generale |
| - Banco Sabadell | - Deutsche Bank | - Green Street Advisors | - Intermoney | - Link Securities | - UBS |
| - Bankinter | - Eva Dimensions | - GVC-Gaesco Beka | - JB Capital Markets | - Mirabaud Securities | |

**ESTRUCTURA
ACCIONARIAL**

Base Accionarial de Hispania a 31/12/17

(Porcentaje)



MODELO OPERATIVO 3



HISPANIA
Activos Inmobiliarios

2017
INFORME
ANUAL



ANUAL

VISIÓN Y VALORES

A finales del ejercicio 2017 Hispania culminó su periodo de inversión habiendo creado una cartera de activos inmobiliarios de alta calidad y alta generación de rentas y revalorización, principalmente en hoteles. Hispania está enfocada en la generación de valor añadido a través de las inversiones ya acometidas y de la gestión activa de las mismas, a través de la cual obtiene retornos superiores a la media del mercado.

Adicionalmente a la cartera creada en el segmento de hoteles, Hispania gestiona una cartera de oficinas bajo una clara estrategia de reposicionamiento y alquiler así como una cartera de viviendas residenciales bajo alquiler con una estrategia de reposicionamiento y venta minorista.

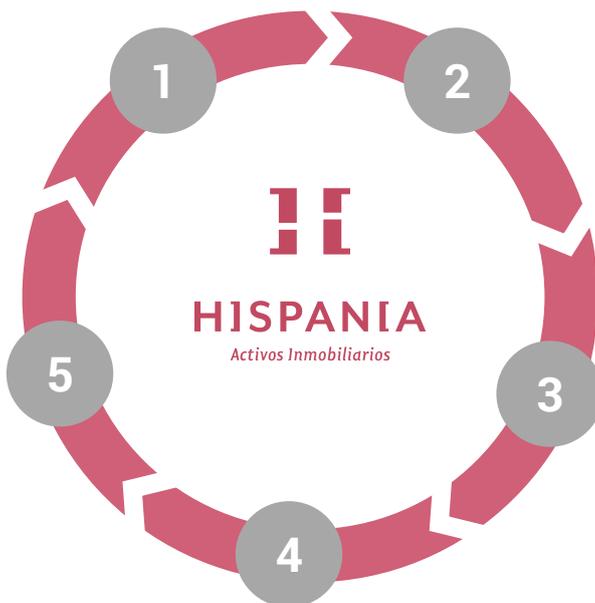
Valores corporativos

Estricto Gobierno Corporativo

Gestión externa de Azora supervisada por un Consejo de Administración con mayoría independiente.

Rigor en la Inversión

Rigurosos criterios de inversión, análisis y gestión de riesgos que aseguran la creación de un portfolio de calidad que genere rentabilidades atractivas y sostenibles a largo plazo.



Alineación con inversores

Equipo gestor firmemente alineado con los intereses de los accionistas a través de su inversión en Hispania, sus compromisos de exclusividad y su esquema de remuneración.

Transparencia

Hispania forma parte del principal índice de referencia del sector inmobiliario europeo, FTSE EPRA/Nareit Global Real Estate y es miembro de la European Public Real State Association (EPRA), ofreciendo transparencia y homogeneización de la información.

Compromiso y Excelencia

Compromiso con la sostenibilidad participando en los índices de GRESB y CDP y acometiendo sus reformas con un enfoque de eficiencia y generación de valor añadido.



ESTRATEGIA

Hispania ha centrado principalmente sus inversiones en activos hoteleros con un claro enfoque turístico, en cuanto a su localización

El objetivo de Hispania es generar rentabilidad mediante el aprovechamiento de las oportunidades de inversión acometidas. De este modo, fiel a sus criterios de actuación, Hispania ha creado una cartera de activos inmobiliarios, principalmente hoteleros, de alta calidad cuyo reposicionamiento estratégico contribuye a alcanzar sus objetivos de generación de flujos de caja estables a largo plazo con el objetivo de crear valor para el accionista.

Hispania ha invertido fundamentalmente en activos de hoteles terminados y con potencial de reforma y/o reposicionamiento que permite crear valor adicional sobre la inversión inicial. Hispania ha focalizado su inversión en destinos turísticos consolidados y con alto componente de cliente internacional, como son las islas Canarias o Baleares, y selectivamente en zonas urbanas de primer nivel.

Hispania tiene como objetivo obtener una rentabilidad media anual del 15%. Existe un objetivo de mantener una estructura conservadora de financiación con un LTV del 40%.

A cierre del ejercicio 2017 Hispania gestionaba un portfolio que incluye 38 hoteles con un total de más de 11.200 habitaciones (incluyendo las extensiones del NH Málaga y Las Agujas), 25 edificios de oficinas con 153.621m² y un solar donde se están construyendo más de 33.000m² adicionales y un portfolio residencial que incluye 5 edificios con un total de 671 viviendas. Adicionalmente durante el mes de diciembre, Hispania firmó la opción de compra de un portfolio de 7 hoteles adicionales del grupo Alua y un hotel del grupo Barceló lo que llevarán el portfolio total a una cartera de 46 hoteles con más de 13.100 habitaciones hoteleras.

Adicionalmente, a cierre del 2017 Hispania llegó a un acuerdo con Grupo Barceló por el cual ha adquirido su 24% en la filial BAY, consolidando así su participación en la sociedad.

Hispania tiene definidas estrategias de generación de valor para cada una de las tres clases de activos que gestiona.

| ESTRATEGIA

H

**LA ESTRATEGIA EN LA GESTIÓN DE HOTELES
INCLUYE ENTRE OTRAS, INICIATIVAS DIRIGIDAS A:**

- Mejorar la calidad de los activos
- Reposicionar los activos seleccionando el operador más adecuado
- Corregir los modelos operativos implementando procedimientos de buenas prácticas en la gestión de activos hoteleros

O

**LA ESTRATEGIA EN LA GESTIÓN DE OFICINAS
INCLUYE ENTRE OTRAS, INICIATIVAS DIRIGIDAS A:**

- Analizar la sostenibilidad a largo plazo de los distintos submercados y productos
- Gestionar activamente los inquilinos
- Reposicionar y mejorar la funcionalidad de los edificios
- Optimizar los niveles de ocupación

R

**LA ESTRATEGIA EN LA GESTIÓN DE RESIDENCIAL
INCLUYE ENTRE OTRAS, INICIATIVAS DIRIGIDAS A:**

- Mejorar los edificios hasta los máximos estándares de calidad
- Optimizar los niveles de ocupación o ritmo de ventas según el activo
- Mantener proactivamente los edificios
- Conseguir la excelencia en la atención a los inquilinos
- Obtener economías de escala en la gestión de los costes
- Ser eficientes en los procesos de back office (facturación, cobro, liquidación, etc)



MODELO DE GESTIÓN EXTERNA

La gestión Hispania está en manos de Azora, una de las gestoras inmobiliarias líderes en España, que dispone de más de 200 profesionales y gestiona más de 4.400 millones de euros de activos

La gestión de Hispania está en manos de Azora Gestión S.G.IIC, S.A, entidad regulada por la CNMV y perteneciente al Grupo Azora, con la que firmó un acuerdo marco por el que la gestora otorga exclusividad a Hispania para inversiones en España, excepto residencias de estudiantes durante el periodo de inversión, el cual terminó el 31 de diciembre de 2017.

El Grupo Azora, fundado en 2003, se ha desarrollado como una plataforma multidisciplinar de inversión y gestión formada por más de 200 profesionales y más de 4.400 millones de euros de activos inmobiliarios bajo gestión en España, Europa y Estados Unidos. Es una de las principales gestoras en España y cuenta con los recursos y la experiencia para actuar en toda la cadena de creación de valor desde la planificación, estructuración y ejecución de inversiones, hasta el reposicionamiento de activos, nuevos desarrollos y la gestión integral.

Azora aporta un equipo formado por ejecutivos con una amplia experiencia en gestión y promoción inmobiliarias, inversiones, reestructuraciones, fusiones y adquisiciones y mercado de capitales, tanto en España como en los mercados europeos y americanos.



MODELO DE GESTIÓN EXTERNA

CONTRATO DE GESTIÓN (IMA)

Hispania y Azora firmaron el 21 de febrero de 2014 el Contrato de Gestión (o *Investment Manager Agreement*, en adelante IMA) que regula y marca las principales líneas estratégicas del plan de inversión del grupo.

En el IMA vienen recogidas las materias reservadas al Consejo y a la Comisión Ejecutiva, las líneas generales de algunas políticas tales como la de endeudamiento y gestión de la liquidez, y los pilares del Gobierno Corporativo de Hispania, incluyendo la composición del Consejo de Administración (cuya mayoría de miembros debe ser independiente, incluido su Presidente) y la manera en la que se tratan los posibles conflictos de interés.

También establece el esquema de remuneración para Azora, con un parte fija y otra variable, por su labor de gestión:

- Honorarios base (parte fija): 1,25% anual calculado sobre el EPRA NAV hasta un EPRA NAV de 1.200 millones de euros, y 1% sobre el exceso.
- Honorarios de Incentivo (parte variable), que no dependen de referencias contables o plusvalías latentes del Grupo, sino que dependen de los fondos efectivamente distribuidos a los accionistas como flujos de efectivo por parte de la Sociedad Dominante (o directamente percibidos por los accionistas en caso de venta de las acciones de la Sociedad Dominante en un supuesto de cambio de control) calculados como sigue:
 - La Gestora sólo tendrá derecho a recibir los Honorarios de Incentivo una vez los accionistas hayan obtenido una rentabilidad anual acumulada del 10% sobre los fondos brutos aportados a la Sociedad Dominante.
 - Una vez alcanzada esa rentabilidad, cualquier retorno adicional se distribuirá entre la Gestora y los accionistas al 50%.
 - Una vez la Gestora haya recibido el equivalente a un 20% del retorno total, cualquier rentabilidad adicional se distribuirá en un 80% para los accionistas y un 20% para la Gestora.

La duración del IMA es de seis años desde la salida a bolsa de Hispania, prorrogable de mutuo acuerdo en cualquier momento de dicho periodo, con la aprobación de los accionistas.

El IMA establece un periodo de inversión de tres años desde la salida a bolsa y un periodo de desinversión de otros tres años. Por acuerdo de la Junta General de Accionistas de Hispania celebrada el 6 de abril de 2017, el periodo de inversión se extendió hasta el 31 de diciembre de 2017, fecha en la cual se ha completado comprometiendo la totalidad de la capacidad de inversión disponible para Hispania.



RESPONSABILIDAD CORPORATIVA Y SOSTENIBILIDAD EN HISPANIA

El cumplimiento de la normativa y las buenas prácticas en RSC es un aspecto clave de la gestión

Hispania observa y cumple con las mejores prácticas de Gobierno Corporativo con el objetivo de ser absolutamente transparente con los inversores nacionales y extranjeros así como el de establecer una sólida relación de confianza con el resto de grupos de interés a través de una exquisita segregación de funciones, deberes y responsabilidades.

El cumplimiento de la normativa y las buenas prácticas en materia de Responsabilidad Corporativa y Sostenibilidad es un aspecto clave de la gestión y un factor esencial para la generación de valor y mejora de eficiencia económica.

Durante el ejercicio 2017 Hispania ha puesto especial énfasis en todos los temas de sostenibilidad y buen gobierno corporativo, presentándose por primera vez a los índices de GRESB y CDP donde ha obtenido excelentes calificaciones. En GRESB Hispania ha obtenido 55 puntos y dos "Green Stars" superando la media de aquellos participantes que se presentan por primera vez. Por otro lado en CDP ha obtenido una calificación B, siendo la calificación más alta en España para empresas del sector inmobiliario.

Cabe destacar también que Hispania ha conseguido la calificación Oro por parte de la Asociación Europea del Sector listado Inmobiliario "European Public Real Estate Association" EPRA en cuestión de transparencia y desglose de la información publicada en los informes financieros, así como el premio a la mayor mejora en su informe. Dicha calificación muestra el compromiso de Hispania en cuestiones de transparencia y homogeneización de la información financiera reportada al mercado.

Adicionalmente en el ránking elaborado por Institutional Investor sobre los directivos de las empresas cotizadas, han nombrado a Isabel Troya, directora de relaciones con inversores de Hispania, como "Best IR Professional (Sell-Side)" del año 2017.

Por último, cabe destacar el esfuerzo realizado en las reformas llevadas a cabo por Hispania, tras las cuales se han obtenido certificados BREAM en 12 edificios de oficinas, adicionales al certificado LEED Gold que Hispania ya tenía en su edificio de Cristalia. Adicionalmente Hispania tiene un certificado LEED Platino en proceso en su desarrollo de oficinas Helios.

En cuanto a las reformas acometidas en los hoteles, Hispania opta a la calificación LEED Gold en tres de sus proyectos; Holiday Inn, las Agujas y los hoteles de la Cala San Miguel. Hispania se ha marcado como objetivo la obtención de certificaciones de gestión en materia de sostenibilidad específicas del sector turístico, como la certificación Travellife, que actualmente ostentan 9 establecimientos.

Adicionalmente, se ha obtenido el certificado de energía 100% verde en 5 hoteles del portfolio y el certificado de excelencia de Tripadvisor en 24 hoteles, premiando un servicio de calidad de manera sistemática.

Hispania ha publicado como cada año su informe de responsabilidad social corporativa del ejercicio 2017 el cual está disponible para descargar en su página web www.hispania.es



HISPANIA
Activos Inmobiliarios

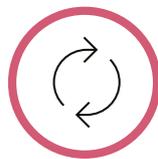
2017
INFORME ANUAL



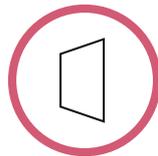
Hotel Barceló Marbella

MODELO DE GOBIERNO CORPORATIVO

Con un riguroso cumplimiento de las normas más exigentes, además del desarrollo continuo de las mejores prácticas en materia de Gobierno Corporativo, Hispania mantiene una gestión transparente de cara a sus inversores y grupos de interés. Confianza, transparencia, independencia y sostenibilidad de los órganos de gobierno son los cuatro pilares del modelo de Gobierno Corporativo que aplica Hispania y que se traducen en una organización y distribución de las funciones, deberes y responsabilidades entre sus órganos de dirección y decisión en línea con las mejores prácticas de mercado.



Confianza



Transparencia



Independencia



Sostenibilidad



MARCO ÉTICO

Hispania dispone de un Código de Conducta y un Reglamento interno de Conducta en el Mercado de Valores, que aplica rigurosamente y que garantizan que las actividades empresariales y profesionales del grupo se desarrollen en un estricto cumplimiento de la legalidad vigente y las mejores prácticas. A través de este código,

la compañía se compromete a preservar y manejar con confidencialidad la información que obtenga en el marco de sus relaciones con grupos de interés. Para ello Hispania se basa en unos principios de transparencia en la información y un canal de denuncias, perfectamente regulado y con un trato riguroso de la información.

GESTIÓN DEL RIESGO

Las políticas de gestión del riesgo dentro del sector en el que opera Hispania vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión y de reforma, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros.

Los riesgos identificados por la compañía relativos a la consecución de los objetivos de negocio y atendiendo a sus categorías de riesgo son:



Riesgos estratégicos:

- Riesgo reputacional y de imagen corporativa.
- Pérdida de personal clave.
- Inadecuada planificación.
- Aprobación y/o seguimiento de las inversiones / reformas / desinversiones.



Riesgos de cumplimiento:

- Incumplimiento de contrato de gestión.
- Inadecuada formalización de sistemas de control interno y políticas corporativas e inadecuado cumplimiento de las normativas que afecten a los activos de la cartera.



Riesgos operativos:

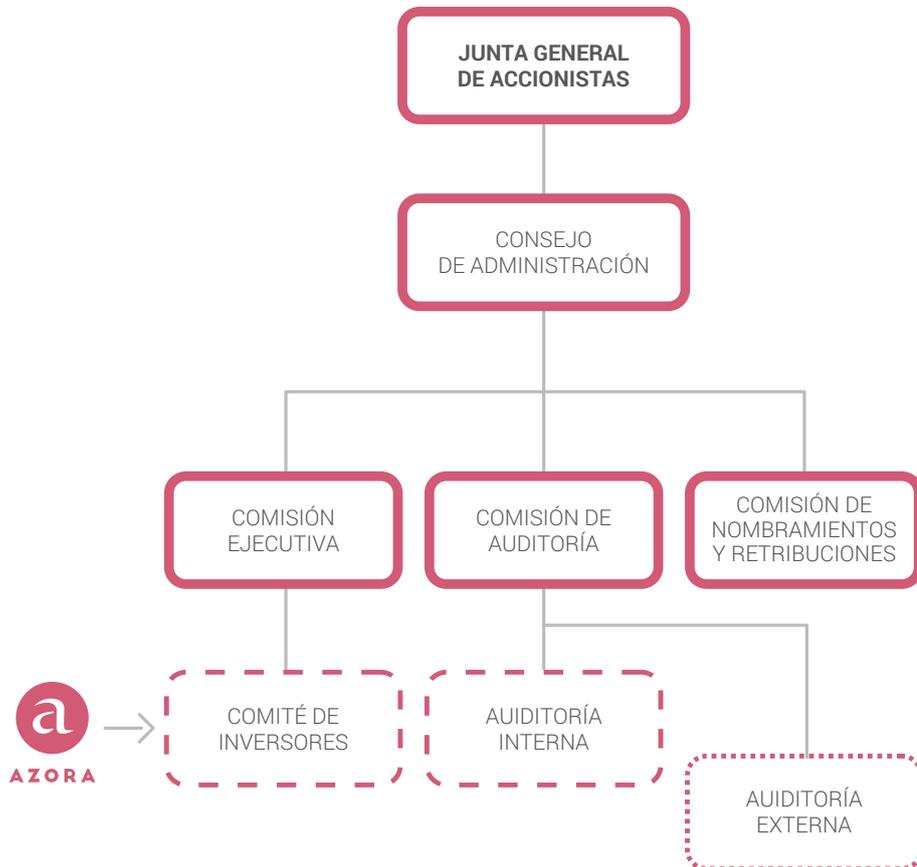
- Incorrecta formalización de contratos / acuerdos de inversión.
- Dependencia de proveedores externos.
- Errores en el tratamiento de la información de gestión.
- Inadecuada gestión de clientes e inadecuada seguridad de accesos / dispositivos.
- Inadecuada gestión de proveedores.



Riesgos financieros:

- Fallos en la fiabilidad de la información financiera.
- Consolidación, reporting o cálculos incorrectos en la elaboración de presupuestos.

ÓRGANOS DE GOBIERNO CORPORATIVO





JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Junta General de Accionistas es el órgano máximo de decisión

La Junta General de Accionistas (JGA) es el órgano máximo de decisión y delega en el Consejo de Administración el gobierno, administración y gestión de Hispania con las facultades que, respectivamente, se les asignan tanto por la normativa vigente como en los Estatutos Sociales, así como en el reglamento de ambos órganos.

Las principales competencias que reúne este órgano de gobierno son las siguientes:

Principales Competencias JGA

- Nombrar y separar a los consejeros, así como ratificar o revocar los nombramientos provisionales de tales consejeros efectuados por el propio Consejo de Administración, y examinar y aprobar su gestión.
- Ejercer la acción de responsabilidad contra los consejeros, liquidadores y auditores de cuentas.
- Aprobar, en su caso, las cuentas anuales y resolver la aplicación del resultado, así como aprobar las cuentas anuales consolidadas.
- Acordar la emisión de obligaciones u otros títulos de renta fija, el aumento o reducción de capital, la transformación, fusión o escisión, la cesión global de activo y pasivo, el traslado de domicilio al extranjero y la disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los estatutos sociales.
- Autorizar al consejo de administración para aumentar el capital social, conforme a lo previsto en la normativa societaria de aplicación y en estos Estatutos.
- Autorizar la adquisición de acciones propias.
- Decidir acerca de la aplicación de sistemas de retribución consistentes en la entrega de acciones o de derechos sobre ellas, así como de cualquier otro sistema de retribución que esté referenciado al valor de las acciones.



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración está compuesto por siete miembros con una mayoría independiente

El Consejo tiene delegadas las más amplias atribuciones para la administración de la Sociedad y, salvo en materias reservadas a la Junta General, es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, pudiendo hacer y llevar a cabo todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social.

Según el acuerdo alcanzado en la Junta General de Accionistas del ejercicio, celebrada el pasado 6 de abril, se aprobó el nombramiento de D. Benjamin Barnett como consejero dominical en representación de Soros Fund Management, entidad gestora y representante de varios fondos, titulares en su conjunto de una participación del 16,7% en el capital social de Hispania.

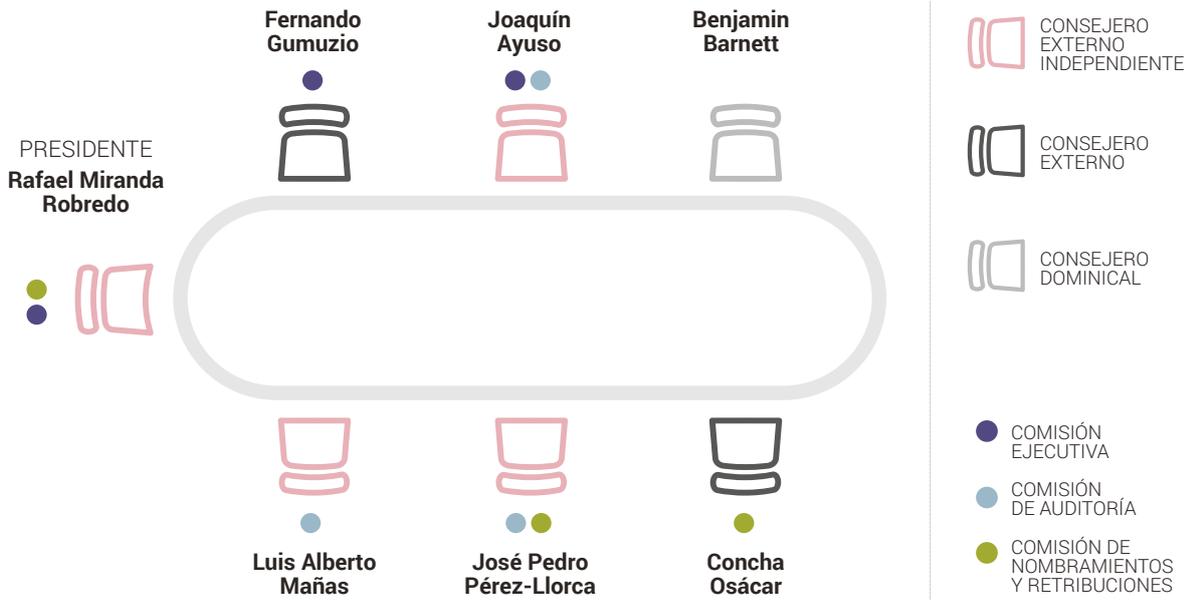
Las principales competencias del Consejo de Administración se resumen en los siguientes puntos:

Principales Competencias Consejo de Administración

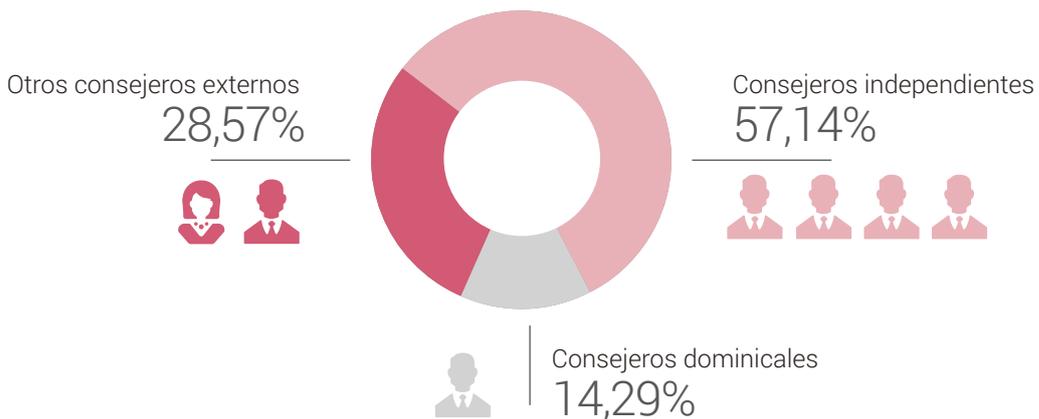
- Revisión, aprobación y toma de razón de las decisiones tomadas por las Comisiones Delegadas.
- Análisis y aprobación de las operaciones de inversión reservadas por sus características a la autorización del propio Consejo.
- Revisión del progreso en asuntos de Gobierno Corporativo: (i) aprobación de Políticas Corporativas y de Control Interno, (ii) seguimiento de los Sistemas de Control Interno y (iii) seguimiento de las buenas prácticas, como la Responsabilidad Social Corporativa.
- Examen y aprobación de la información financiera trimestral y anual correspondiente, y de los informes a remitir a la CNMV.
- Revisión y aprobación de los presupuesto anuales y seguimiento del mismo.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Composición



Estructura



COMISIÓN EJECUTIVA

La Comisión Ejecutiva se configura como un órgano de gestión de las directrices y los acuerdos de la Junta

Directiva. Los acuerdos de la Comisión no tendrán carácter vinculante, y sus principales tareas son las siguientes:

Principales Competencias

- Inversiones minoritarias que permitan adquirir a la Sociedad una influencia significativa en el capital de sociedades inmobiliarias, o en cualquier tipo de instrumento vinculado a activos inmobiliarios susceptibles de generar flujos de ingresos en forma de determinados tipos de deuda.
- Inversiones, desinversiones o financiaciones externas de activos con un cierto límite preestablecido.
- Contratación de servicios con terceros, con un determinado precio máximo preestablecido.

COMISIÓN DE AUDITORÍA

La Comisión de Auditoría es la responsable de las actuaciones de Hispania en materia de fiabilidad de la

información financiera, gestión de riesgos y cumplimiento normativo. Entre sus funciones principales se incluyen las siguientes:

Principales Competencias

- Tareas relacionada con la actividad de auditores externos.
- Revisión y propuesta de aprobación de los estados financieros de la sociedad.
- Sistemas de gestión de riesgos relevantes.
- Establecer y supervisar el mecanismo de comunicación confidencial y las irregularidades de especial transparencia para el grupo.
- Revisión y aprobación de operaciones que puedan suponer una vinculación o un conflicto de interés, en su caso.
- Seguimiento del Plan de Auditoría Interna.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones es la encargada de proponer y revisar periódicamente la idoneidad y preparación de los miembros del Consejo de Administración, así como el sistema de retribución de los mismos.

Las principales tareas llevadas a cabo por este organismo son las siguientes:

Principales Competencias

- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia de los miembros del Consejo.
- Definir y revisar su política de retribuciones y elaborar los informes de retribución de los consejeros independientes en otras compañías.
- Cumplimiento de los códigos internos de conducta y las reglas de Gobierno Corporativo.
- Seguimiento de la Política de Responsabilidad Social Corporativa y prácticas realizadas.
- Seguimiento de la relación y comunicación con inversores.

POLÍTICAS DE REMUNERACIÓN

Según lo previsto en los Estatutos Sociales y reglamentos internos de Hispania, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, es el órgano competente para fijar la retribución de los consejeros.

En los procesos de adopción de sus respectivas decisiones, se cuenta con el asesoramiento de consultores externos, teniendo en consideración las recomendaciones

y políticas en materia de retribuciones más reconocidas a nivel internacional.

Para más información sobre las distintas secciones que componen el apartado de Gobierno Corporativo pueden consultar el informe anual de Gobierno Corporativo en la correspondiente sección de su página web www.hispania.es

ESTADOS
FINANCIEROS
ANUALES DE
2017

5



HISPANIA

Activos Inmobiliarios

2017

INFORME
ANUAL



ANUAL

**HISPANIA**

Activos Inmobiliarios

A CUENTA DE PÉRDIDAS Y
GANANCIAS CONSOLIDADARENTAS
ANUALIZADAS EPRA****133,3**

MILLONES DE EUROS*

Desglose de la adquisición
minoritaria de BAY

('000€)

EPRA NAV participación minoritaria BAY 31/12/2017	173.916
Purchase price	166.922
Compra de acciones + Dividendo	139.422
Incentivo Barceló	27.500
EPRA NAV - Precio de compra de la participación	6.994
Otros pagos transaccionales	(5.500)
Descuento precio de compra sobre EPRA NAV	1.494

Estado de resultados consolidado

('000€)	DIC 2017	DIC 2016
Hoteles con Renta Fija y Variable	104.248	83.661
Hoteles con Renta Fija	10.896	9.553
Hoteles en Gestión	14.508	24.568
Cartera LFL	8.882	7.492
Cambio contractual	5.626	17.076
Total Hoteles	129.652	117.782
Total Oficinas	21.765	18.836
Total Residencial	5.158	6.249
IMPORTE NETO CIFRA NEGOCIOS	156.575	142.867
Hoteles con Renta Fija y Variable	96.083	79.523
Hoteles con Renta Fija	10.256	9.113
Hoteles en Gestión	1.209	3.600
Cartera LFL	971	191
Cambio contractual	238	3.409
Total Hoteles	107.548	92.236
Total Oficinas	19.043	15.215
Total Residencial	2.626	4.095
NOI TOTAL	129.217	111.546
Comisión de Gestión	(19.818)	(15.113)
Gastos No Gestionables	(2.036)	(1.587)
Gastos recurrentes	(2.101)	(1.875)
EBITDA Recurrente	105.262	92.971
Gastos No Recurrentes	(2.613)	(2.273)
EBITDA	102.649	90.698
Resultado Financiero	(16.924)	(20.593)
EBTDA	85.725	70.105
Amortización	(942)	(1.351)
Otros resultados	(5)	(479)
Revalorización total de Activos	310.181	286.212
Revalorización de Activos	295.237	-
Minoritarios 2S ref: Barceló	14.944	-
Liquidación Acuerdo Incentivo ref: Barceló	(27.500)	-
Cancelación Garantía Diferidos ref: Barceló	(19.654)	-
Provisión honorario de incentivo Azora	(95.000)	-
Diferencia negativa de consolidación	120	10.687
Resultado venta de Activos	3.418	364
EBT	256.343	365.538
Impuestos	(7.480)	(6.564)
BENEFICIO NETO	248.863	358.974
Minoritarios	(26.034)	(50.402)
BENEFICIO ATRIBUIDO	222.829	308.572
Beneficio por Acción	2,04	3,17
Nº medio de acciones periodo	108.977.549	97.340.271

*Excluyendo hoteles bajo gestión. **Excluyendo activos en reposicionamiento.



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

NOI
ANUALIZADO EPRA**



*Excluyendo hoteles bajo gestión.
**Excluyendo activos en reposicionamiento.

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 157 millones de euros (143 millones de euros a cierre del año 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 y el Hotel Iberostar Galeón durante el ejercicio 2017 y el Hotel Guadalmina SPA & Golf Resort, el Hotel San Miguel y el Hotel Cartago hasta el 31 de marzo de 2017.

El segmento hoteles ha tenido un comportamiento muy positivo, apoyado principalmente en los hoteles de renta fija y variable situados en Canarias que han registrado una mejora del ADR y del RevPar de un 9,4 y 9,9% respectivamente sobre las cifras registradas en el año 2016.

El segmento de oficinas ha experimentado una mejora en la ocupación de 5 puntos porcentuales respecto al cierre de 2016 alcanzando una ocupación para el portfolio del 87% tras firmar acuerdos de nuevos alquileres por una superficie de más de 17.000m² durante el ejercicio.

En el segmento residencial se ha continuado con las inversiones para reformar las viviendas a "Premium" y proceder con su venta en el mercado minorista. Durante el ejercicio 2017 se han vendido un total de 83 viviendas; 32 en isla del Cielo y 51 en Sanchinarro.



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Ingresos por rentas

Por tipología de activo	Hoteles	Oficinas	Residencial	Total
Ingresos por Rentas 2016	117.782	18.836	6.249	142.867
EPRA Like for Like ⁽¹⁾	5.839	1.210	(320)	6.729
Proyectos finalizados o en curso ⁽²⁾	-	1.719	-	1.719
Nuevas adquisiciones 2016 ⁽³⁾	2.994	-	(123)	2.871
Nuevas adquisiciones 2017 ⁽⁴⁾	12.297	-	-	12.297
Bajas	(129)	-	(648)	(777)
Cambios en la estructura contractual ⁽⁵⁾	(9.131)	-	-	(9.131)
Ingresos por Rentas 2017	129.652	21.765	5.158	156.575
Variación Total (%)	10,1%	15,6%	(17,5%)	9,6%
Variación Like for Like (%)	6,3%	6,7%	(6,5%)	5,9%

Por localización	Madrid	Barcelona	Andalucía	Canarias	Baleares	Zaragoza	Total
Ingresos por Rentas 2016	26.040	8.670	13.593	71.939	22.091	534	142.867
EPRA Like for Like ⁽¹⁾	3.314	(1.086)	915	3.137	449	-	6.729
Proyectos finalizados o en curso ⁽²⁾	1.719	-	-	-	-	-	1.719
Nuevas adquisiciones 2016 ⁽³⁾	(123)	-	-	1.951	1.043	-	2.871
Nuevas adquisiciones 2017 ⁽⁴⁾	-	-	1.298	7.766	3.233	-	12.297
Bajas	(377)	(271)	-	-	-	(129)	(777)
Cambios en la estructura contractual ⁽⁵⁾	-	-	(5.555)	-	(3.576)	-	(9.131)
Ingresos por Rentas 2017	30.573	7.313	10.251	84.793	23.240	405	156.575
Variación Total (%)	17,4%	(15,7%)	(24,6%)	17,9%	5,2%	(24,2%)	9,6%
Variación Like for Like (%)	13,7%	(12,9%)	14,6%	5,0%	3,4%	-	5,9%

1. Incluye los activos que han permanecido en la cartera durante los últimos 24 meses, excluyendo activos en reposicionamiento, según EPRA, cuyo GAV al 31/12/17 asciende a 1.927,2 millones de euros.

2. Efecto en la renta derivado de los inmuebles mantenidos en cartera durante los últimos 24 meses que han sido objeto de obras de reposicionamiento.

3. Recoge la variación de la renta respecto al año anterior de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2016 que no permanecieron en la cartera los 12 meses de ese periodo.

4. Recoge la renta generada en 2017 procedente de los inmuebles adquiridos durante el presente ejercicio.

5. Recoge el efecto del cambio en la explotación del hotel Guadalmina Golf y del hotel Cartago y Club San Miguel (gestión interna en 2016 y hasta 31/03/2017, y contrato de arrendamiento desde esa fecha)



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

REVALORIZACIÓN
TOTAL DEL EJERCICIO

15%

Revalorización de los activos

A cierre del periodo la revalorización de los activos inmobiliarios del Grupo según la valoración realizada por CBRE en base metodología RICS a 31 de diciembre de 2017 ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados de 310 millones de euros.

Esta revalorización supone un incremento del 54% respecto a su precio de adquisición y un 38% frente a la inversión total incluyendo capex implementado en los diferentes activos.

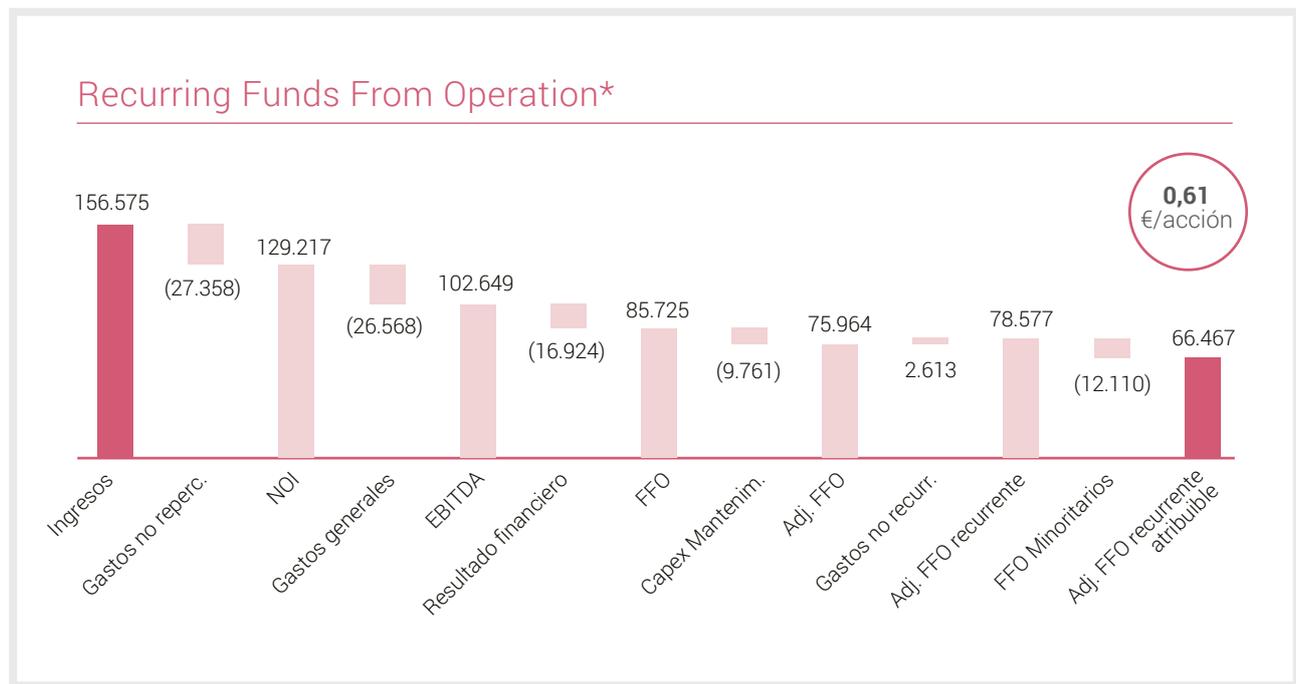
Revalorización activos

(€)	GAV	Precio de adquisición	% Revalorización frente a adquisición	Inversión total (incl. capex)	% Revalorización total frente a inversión
Hoteles con renta fija y variable	1.359.320	880.817	54%	955.467	42%
Hoteles con renta fija	211.450	137.948	53%	147.793	43%
Hoteles en gestión	68.020	50.911	34%	53.736	27%
Total Hoteles	1.638.790	1.069.676	53%	1.156.995	42%
Edificio con reforma completa	534.530	359.137	49%	409.090	31%
Edificios en fase de reforma	-	-	-	-	-
Edificios sin necesidad de reforma	9.780	7.847	25%	8.043	22%
Edificios en desarrollo	59.000	33.251	77%	42.873	38%
TOTAL Oficinas	603.310	400.234	51%	460.007	31%
Viviendas en fase de reforma	232.890	141.193	65%	170.124	37%
Viviendas pendiente de reforma	-	-	-	-	-
TOTAL Residencial	232.890	141.193	65%	170.124	37%
TOTAL	2.474.990	1.611.104	54%	1.787.126	38%



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

El ratio ajustado de Funds From Operation recurrente atribuible del ejercicio 2017 representa un incremento del 22% frente a la cifra registrada a cierre del ejercicio 2016.



*Excluyendo efectos de linealización de rentas.



B | **BALANCE DE SITUACIÓN
CONSOLIDADO**

Activo

Pasivo

('000€)

('000€)

	DIC 2017	DIC 2016		DIC 2017	DIC 2016
Inversiones inmobiliarias	2.421.920	2.001.628	Capital	109.170	109.170
Activos financieros no corrientes	13.595	32.701	Reservas	1.323.625	1.039.367
Fianzas y depósitos entregados	12.047	10.324	Acciones propias	(2.377)	(2.177)
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	11.831	11.731	Revalorización	8.895	6.303
ACTIVO NO CORRIENTE	2.459.393	2.056.384	Resultado del periodo	222.829	308.572
			Dividendo a cuenta	-	(17.000)
			Socios externos	7	116.337
			PATRIMONIO NETO	1.662.149	1.560.572
			Deudas con entidades de crédito	598.403	595.066
			Derivados de cobertura	13.865	23.254
			Otros pasivos financieros no corrientes	18.493	29.919
			Otros pasivos no corrientes	95.000	
			Fianzas y depósitos recibidos	14.118	12.821
			Pasivos por impuesto diferido	77.042	73.959
			PASIVO NO CORRIENTE	816.921	735.019
			Deudas con entidades de crédito	27.184	24.221
Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	48.600	40.634	Derivados de cobertura	8.124	7.452
Créditos con Administraciones Públicas	13.544	11.998	Otros pasivos financieros corrientes	82.236	17.686
Inversiones financieras corrientes	9.420	5.319	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	47.991	21.264
Otros activos financieros corrientes	2.805	1.333	Deudas con Administraciones públicas	906	16.066
Efectivo y equivalentes al efectivo	95.480	266.612	Pasivos asociados a activos no corrientes mantenidos para la venta	21.231	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	37.500	-	PASIVO CORRIENTE	187.672	86.689
ACTIVO CORRIENTE	207.349	325.896	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.666.742	2.382.280
TOTAL ACTIVO	2.666.742	2.382.280			



B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

Inversiones Inmobiliarias

El valor de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2017 según el valorador independiente CBRE es de 2.475 millones de euros, lo que supone un 23% de crecimiento frente al cierre del ejercicio de 2016.

Evolución del GAV a cierre del ejercicio

('000€)	HOTELES	OFICINAS	RESIDENCIAL	TOTAL
GAV al inicio del ejercicio	1.257.050	521.390	229.550	2.007.990
Incorporaciones al perímetro ¹	87.683	49	-	87.732
Bajas del perímetro	(1.832)	(324)	(28.379)	(30.534)
Capex implementado	50.073	24.990	12.643	87.706
Revalorización	245.816	57.205	19.075	322.096
<i>Con impacto en la cuenta de resultados</i>	235.144	55.962	19.075	310.181
<i>Con impacto en reservas²</i>	2.591	-	-	2.591
<i>Efecto linealización de rentas³</i>	8.081	1.243	-	9.324
GAV al final del ejercicio	1.638.790	603.310	232.890	2.474.990
% Revalorización	17,5%	10,5%	8,9%	15,0%
Aumento del GAV	30,4%	15,7%	1,5%	23,3%

- (1) GAV de los activos incorporados en el año al perímetro del Grupo, e incluidos costes de transacción
(2) Excluido el impacto fiscal
(3) Incluido en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de acuerdo a la normativa contable

Datos like-for-like

	HOTELES	OFICINAS	RESIDENCIAL	TOTAL
GAV al inicio del ejercicio	1.257.050	521.390	229.550	2.007.990
Incorporaciones parciales al perímetro ¹	(17)	49	-	32
Bajas parciales del perímetro	(1.832)	(324)	(28.379)	(30.534)
Capex implementado	46.225	24.990	12.643	83.858
Revalorización	240.404	57.205	19.075	316.684
<i>Con impacto en la cuenta de resultados</i>	230.325	55.962	19.075	305.363
<i>Con impacto en reservas²</i>	2.591	-	-	2.591
<i>Efecto linealización de rentas³</i>	7.488	1.243	-	8.731
GAV al final del ejercicio Like for Like⁴	1.541.830	603.310	232.890	2.378.030
% Revalorización	18,4%	10,5%	8,9%	15,4%
Aumento del GAV	22,7%	15,7%	1,5%	18,4%

- (1) Incluidos costes de transacción
(2) Excluido el impacto fiscal
(3) Incluido en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de acuerdo a la normativa contable
(4) 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	3.391	-	-	3.391
Asociado a desarrollos	668	8.731	-	9.399
Portfolio like for like ¹	46.013	16.259	12.643	74.915
TOTAL CAPEX	50.073	24.990	12.643	87.706

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

CAPEX
DEL PERIODO

87,7

MILLONES DE EUROS



B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

EPRA
NAV

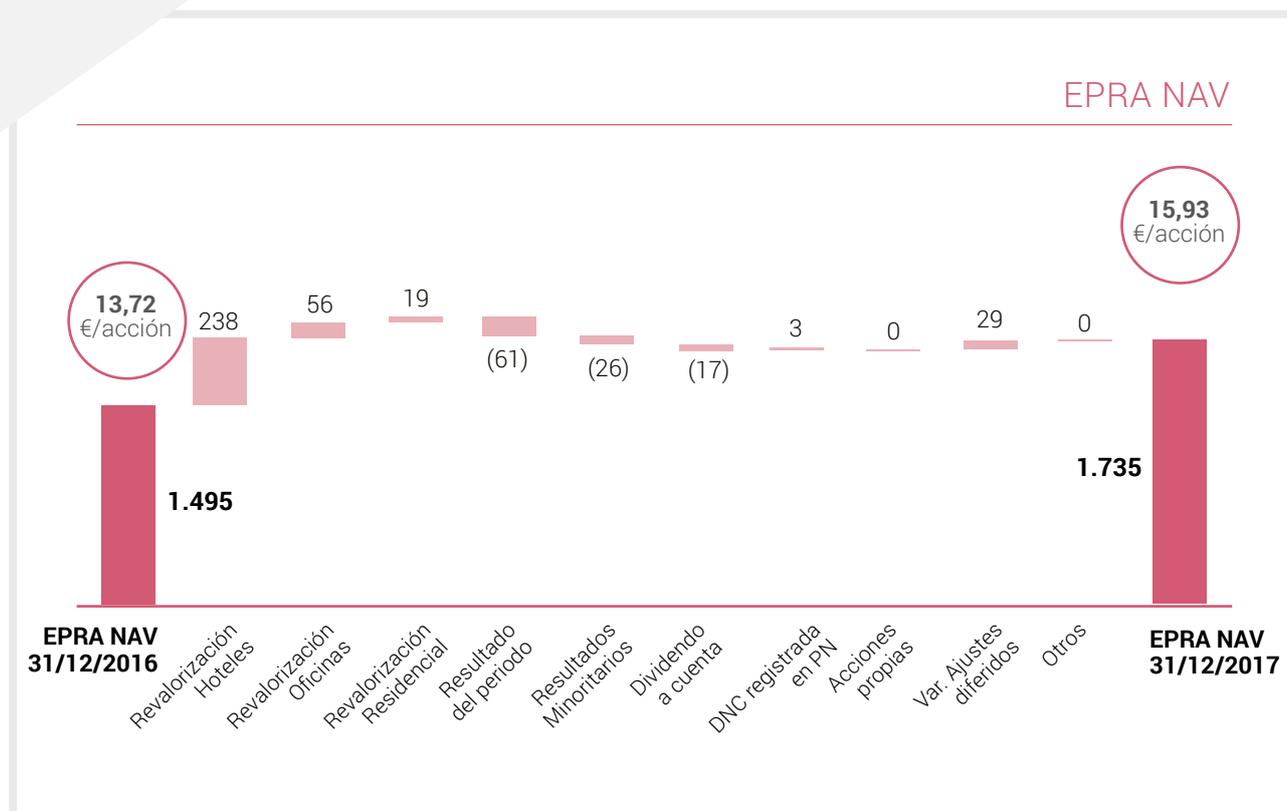


Patrimonio Neto

A 31 de diciembre 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 diciembre de 2017 la Sociedad Dominante posee 198.006 acciones propias, por un importe total que asciende a 2.377 miles de euros.

El NAV según recomendaciones de EPRA supone 1.735 millones de euros equivalente a 15,93€/acción, lo que ha supuesto un incremento del 16% frente al cierre del ejercicio 2016.





B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

DEUDA
FINANCIERA

651,8

MILLONES DE EUROS

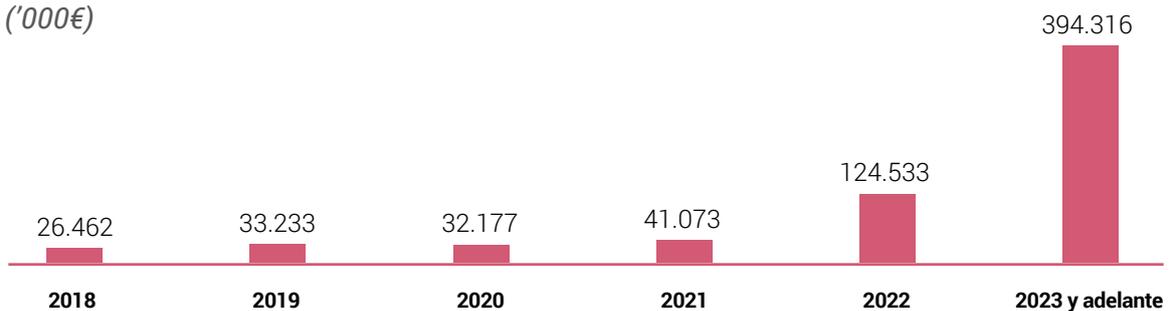
Endeudamiento

Hispania ha registrado una deuda financiera total de 652 millones de euros a final del periodo, con un coste medio de 2,6% con el riesgo de tipo de interés de las financiaciones del grupo cubierto mediante la contratación de determinados swaps que cubren el 100% del nominal pendiente de pago durante el periodo de vigencia de los mismos, con un vencimiento entre 5 y 10 años. A 31 de diciembre de 2017 el porcentaje de deuda cubierta sobre el total asciende a un 88%.

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 6,2 años.

Calendario de amortización de préstamos bancarios

('000€)





C | ESTADO DE FLUJOS
CONSOLIDADO

SITUACIÓN
DE TESORERÍA

95,5

MILLONES DE EUROS

Estado de flujos de efectivo

('000€)	DIC-17	DIC-16
EBITDA	102.649	90.698
Pagos netos de intereses	(19.131)	(17.248)
Variación neta circulante explotación	230	(24.571)
Variación neta AAPP	(1.562)	(3.353)
Variación otros activos y pasivos	(27.046)	(9.873)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	55.140	35.653
Pagos por inversiones inmobiliarias y materiales	(165.193)	(192.921)
Pagos por inversiones financieras	(3.000)	(60.710)
Cobros por desinversiones inmobiliarias	33.595	1.953
Cobros por desinversiones de activos financieros	-	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	(134.598)	(251.678)
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	221.979
Otras operaciones con socios externos	(80.516)	7.431
Acciones propias	(136)	(1.089)
Dividendos	(17.999)	(36.027)
Variación neta deudas entidades de crédito	6.977	69.653
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	(91.674)	261.947
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo de actividades continuadas	266.612	220.690
Efectivo o equivalentes al final del periodo	95.480	266.612
Flujo de caja del periodo de actividades continuadas	(171.132)	45.922



C | ESTADO DE FLUJOS CONSOLIDADO

INVERSIÓN TOTAL
DEL PERIODO*



*Inversión en adquisiciones

Durante el periodo el Grupo Hispania ha disminuido su tesorería en 171 millones de euros.

El flujo de efectivo de las actividades de explotación ha supuesto una entrada de efectivo de 55 millones de euros. La variación entre el EBITDA generado y el flujo de caja de las actividades de explotación está motivado principalmente por la liquidación de los compromisos de pago de las sociedades propietarias del portfolio Dunas y la liquidación de la deuda concursal de Leading Hospitality.

El flujo efectivo de las actividades de inversión ha supuesto una salida neta de caja del Grupo por importe de 135 millones de euros. Esta salida de caja proviene, principalmente, de la adquisición del Hotel NH Málaga, Hotel Fergus Tobago, Hotel Selomar, Parcelas de Las Mirandas y La Mareta así como de la inversión en capex de reposicionamiento y mejora de los activos del Grupo y de la enajenación de 83 viviendas de los complejos residenciales Isla del Cielo y Sanchinarro.

El flujo de efectivo de las actividades de financiación ha supuesto una salida neta de 92 millones de euros siendo los principales desembolsos correspondientes al importe pagado en el ejercicio 2017 como parte del precio acordado por la adquisición del 24% de las acciones que Grupo Barceló mantenía en BAY, al pago de dividendos por importe de 18 millones de euros y a la disposición neta de deuda por importe de 7 millones de euros.



D | OPERACIONES
CORPORATIVAS

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

Junta General de Accionistas 2017

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

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

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

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

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

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

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



D | OPERACIONES CORPORATIVAS

*Todas las
propuestas de la
Junta General de
Accionistas fueron
aprobadas con
amplia mayoría*

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.



En 2017 Hispania pagó un dividendo complementario de 17 millones de euros

Dividendos

El 10 de abril de 2017 Hispania realizó el pago de un dividendo complementario sobre los resultados del ejercicio 2016 tras su aprobación en la junta general de accionistas celebrada el pasado día 6 de abril de 2017. Dicho dividendo supuso una distribución total de 17,2 millones de euros, ó 0,16€/acción.

Rating de S&P

El 8 de marzo de 2017 Hispania obtuvo la calificación crediticia de "BBB-" con perspectiva estable y a largo plazo por parte de Standard & Poor's Global Rating ("S&P"). S&P destacaba la exposición de Hispania al turismo internacional vacacional, segmento en el que España es líder a nivel mundial.

Adicionalmente, se resaltaba la calidad y excelente localización de los activos hoteleros de Hispania, que forman un portfolio único e irrepetible dadas las altas barreras de entrada que lo protegen, tales como la ley de costas y las moratorias específicas en ciertas localizaciones, como por ejemplo en Canarias.



E | HECHOS POSTERIORES AL
CIERRE DEL PERIODO

*Hispania diversifica
su pool de operadores
incorporando al grupo
Iberostar*

Contratos de gestión hotelera

Durante el mes de febrero de 2018 Hispania alcanzó un acuerdo con el Grupo Iberostar para operar sus tres hoteles de la Cala de San Miguel. El contrato contempla tras la reforma una renta fija para los tres hoteles de 6 millones de euros más una renta variable del 56% del beneficio operativo de los hoteles neto de la renta fija.

Durante el periodo de tiempo previo a la finalización de las obras contempladas en los hoteles, la renta será del 89% del beneficio operativo de los hoteles, incluyendo también un componente fijo.



INFORMACIÓN EPRA **6**



HI
HISPANIA
Activos Inmobiliarios

2017
INFORME
ANUAL

~~1~~
~~2~~
~~3~~
~~4~~
ANUAL

Indicadores *

('000€)

	31/12/17	31/12/17 (€/acción)	Hoteles	Oficinas	Residencial	2016
EPRA Earnings	(69.423)	(0,64)				54.000
EPRA Adjusted Earnings	72.731	0,67				54.000
EPRA NAV	1.735.490	15,93				1.495.189
EPRA NNNAV	1.650.507	15,15				1.431.497
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,0%		6,8%	3,7%	n.a.	6,5%
EPRA "Topped-up" NIY	6,1%		6,8%	4,1%	n.a.	6,6%
Net Reversion Yield on GAV	7,1%		7,9%	5,0%	n.a.	7,1%
EPRA Vacancy Rate	12,6%		n.a.	12,6%	n.a.	18,9%
EPRA Cost Ratio (incluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos)	30,3%					27,5%
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos)	29,6%					26,5%

* Ver Glosario para descripción de terminología.



EPRA EARNINGS - Reconciliación *

('000€)	31/12/17	31/12/16
Resultado del ejercicio bajo IFRS	222.829	308.572
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(310.181)	(286.212)
Resultado de venta de activos inmobiliarios	(3.418)	(364)
Efecto en resultado por fondo negativo de comercio / deterioro de fondos de comercio	(120)	(10.208)
Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas	-	-
Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	274	100
Costes de adquisición de participaciones financieras	928	990
Efecto fiscal de los ajustes EPRA	2.783	2.770
Intereses minoritarios respecto a los ajustes anteriores	17.481	38.352
Resultado EPRA	(69.423)	54.000
Provisión Honorario de incentivo	95.000	-
Liquidación operación Barceló	47.154	-
Resultado EPRA Ajustado	72.731	54.000
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	108.977.549	97.340.271
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	(0,64)	0,55
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,67	0,55

EPRA NAV - Reconciliación *

('000€)	31/12/17	31/12/16
Valor de activos netos según balance de situación	1.662.142	1.444.236
Revalorización de activos "no corrientes"	-	-
Valor razonable de instrumentos financieros	6.578	14.686
Impuesto diferido	66.770	36.267
Valor razonable de instrumentos financieros en empresas asociadas	-	-
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	-
EPRA NAV	1.735.490	1.495.189
Nº de acciones a cierre del periodo (excluyendo acciones propias)	108.971.536	108.981.421
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	15,93	13,72

* Ver Glosario para descripción de terminología.



EPRA NNAV - Reconciliación *

('000€)	31/12/17	31/12/16
EPRA NAV	1.735.490	1.495.189
Valor razonable de instrumentos financieros	(6.577)	(14.686)
Gastos formalización de deuda	(11.637)	(12.739)
Impuesto diferido	(66.769)	(36.267)
Valor razonable de instrumentos financieros en empresas asociadas	-	-
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	-
EPRA NNAV	1.650.507	1.431.497
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	108.971.536	108.981.421
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	15,15	13,14

EPRA Vacancy Rate - Reconciliación *

('000€)				31/12/17	31/12/16
	Hoteles	Oficinas	Residencial	Total	Total
Superficie vacía ERV	n.a.	2.939	n.a.	2.939	6.196
Total ERV	n.a.	23.391	n.a.	23.391	32.745
EPRA Vacancy Rate	n.a.	12,6%	n.a.	12,6%	18,9%

* Ver Glosario para descripción de terminología.



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

('000€)				31/12/17	31/12/16
	Hoteles	Oficinas	Residencial	Total	Total
Cartera de Activos - en propiedad	1.638.790	603.310	232.890	2.474.990	2.007.990
Cartera de Activos - con JVs/Fondos	-	-	-	-	-
Activos en reposicionamiento	(139.190)	(96.500)	(232.890)	(468.580)	(441.750)
Valoración de la cartera excluidos los activos en reposicionamiento	1.499.600	506.810	-	2.006.410	1.566.240
Costes estimados de transacción	43.875	18.466	n.a.	62.341	48.915
Valoración bruta de la cartera sin activos en reposicionamiento (A)	1.543.475	525.276	n.a.	2.068.751	1.615.155
Rentas brutas pasantes anualizadas	111.243	22.034	n.a.	133.278	112.311
Gastos operativos no repercutidos	(6.716)	(2.443)	n.a.	(9.159)	(8.050)
Rentas netas pasantes anualizadas (B)	104.527	19.591	n.a.	124.118	104.261
Carencias y otros incentivos de arrendamiento	236	1.844	n.a.	2.081	2.868
"Topped-up" Rentas netas pasantes anualizadas (C)	104.764	21.435	n.a.	126.199	107.129
EPRA Net Initial Yield (NIY) - (B/A)	6,8%	3,7%	n.a.	6,0%	6,5%
"Topped-up" EPR Net Initial Yield (NIY) - (C/A)	6,8%	4,1%	n.a.	6,1%	6,6%

* Ver Glosario para descripción de terminología.



EPRA Cost Ratios - Reconciliación *

('000€)	31/12/17	31/12/16
Gastos de estructura	26.568	20.848
Gastos de explotación netos de refacturaciones	16.509	11.746
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	(64)	(64)
EPRA Costs (incluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (A)	43.012	32.530
Costes asociados a activos inmobiliarios vacíos	(975)	(1.182)
EPRA Costs (excluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (B)	42.037	31.348
Ingresos por rentas bajo IFRS	142.067	118.299
Comisiones de servicio	-	-
Ingresos por rentas procedentes de participaciones en empresas asociadas	(64)	(64)
Ingresos por rentas (C)	142.003	118.235
EPRA COST RATIO (INCLUYENDO GASTOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS VACÍOS) (A/C)	30,3%	27,5%
EPRA COST RATIO (EXCLUYENDO GASTOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS VACÍOS) (B/C)	29,6%	26,5%

* Ver Glosario para descripción de terminología.

ACTIVIDAD DEL PERIODO 7



HISPANIA
Activos Inmobiliarios

2017
INFORME ANUAL



ANUAL



HOTELES

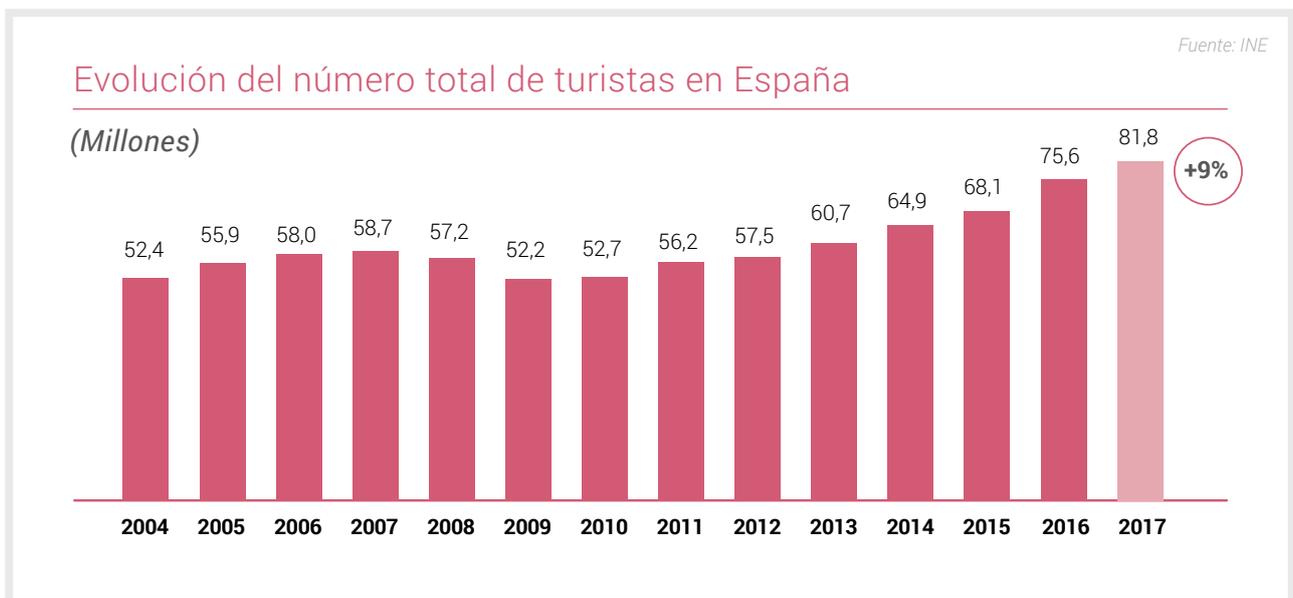
Durante el ejercicio 2017 el número de turistas se ha incrementado un 9% alcanzando casi los 82 millones

Evolución de la Industria Turística

Durante el ejercicio 2017 el PIB Turístico ha registrado un crecimiento de 4,4%, encadenando ocho años de crecimientos superiores a los registrados por el PIB español. Este sector representa más del 11,5% del PIB español, con 134 mil millones de euros, según el informe global de Exceltur 2017. Consecuentemente el sector turismo se sitúa como el principal impulsor del crecimiento económico y la generación de empleo en España.

El buen año turístico 2017 se traduce en una mejora en los resultados de las empresas turísticas españolas del 6,3% respecto al ejercicio 2016, según la encuesta de clima turístico empresarial de Exceltur.

Por otro lado, según un informe de Irea, la inversión hotelera ha alcanzado los 3.900 millones de euros superando en un 79% la inversión acometida en el 2016 de 2.184 millones de euros.





H | HOTELES

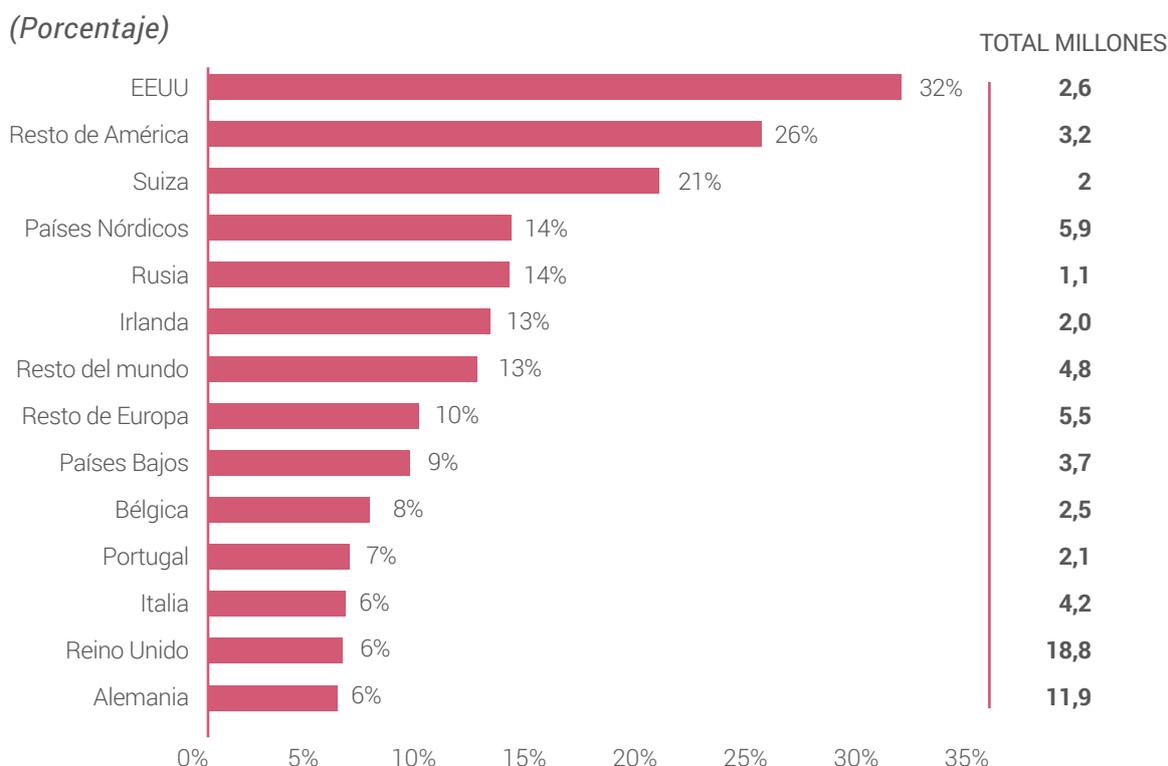
Los turistas que llegaron a España durante el ejercicio 2017 han aumentado en un 9% frente al año 2016, alcanzando un total de casi 82 millones de turistas. De entre los 82 millones de turistas que llegaron a España durante dicho periodo, un 87% lo hicieron por motivos de ocio y vacaciones. Respecto a la forma de organización del viaje, el 71% de los turistas optan por no adquirir paquetes turísticos, siguiendo el nuevo paradigma de la industria por la cual el turista final prefiere contratar los diferentes elementos de su viaje por separado (vuelos, alojamiento, etc).

Adicionalmente cabe destacar el crecimiento del gasto total del turista extranjero durante el 2017 que ha registrado un 12% superando los 86.800 millones de euros. En términos de gasto medio por persona se alcanzó 1.062€ lo que representa un incremento del 3,3%.

Durante el año 2017 se ha registrado un importante incremento de turistas provenientes de América, incrementando la diversidad de la procedencia del turismo en España. Cabe destacar que a pesar del referéndum de Reino Unido, los turistas británicos han registrado un crecimiento del 6% frente al año 2016 así como un incremento del 8% en el

Fuente: INE

Incremento del número de turistas por país. 2017 vs 2016



INCREMENTO GASTO TURÍSTICO



gasto total comparado con el ejercicio anterior. Por otro lado, el resto de los mercados siguen registrando notables aumentos como el mercado suizo con un crecimiento del 21%, el nórdico con un 14%, o el mercado ruso con un 14%. Alemania continúa siendo uno de los principales destinos emisores de turismo en España con incrementos del 6%, y casi 12 millones de turistas.

Durante el periodo se ha registrado una recuperación de los destinos competidores del Mediterráneo, principalmente por la recuperación del turismo procedente de países asiáticos de su entorno y del Este de Europa. En Turquía, la recuperación de Rusia representa un 55% de la recuperación total gracias al levantamiento de las restricciones impuestas a turistas rusos en 2016. Los países de Europa Central (principales emisores de turismo a España) siguen registrando una caída en el número de turistas como Alemania (-8%), o Reino Unido (-3%) (Datos Instituto Nacional de Turquía).

Según los últimos datos reportados por el INE del año 2017, se ha observado un crecimiento de RevPar del 6% en los hoteles de Canarias y del 8% en Baleares. 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 del 7% en Canarias y Baleares comparado con el año 2016.

Fuente: INE

ADR, ocupación y RevPar

	ADR			Ocupación			RevPar		
	2016	2017	Crecimiento	2016	2017	Crecimiento	2016	2017	Crecimiento
España	82,0	87,3	6%	66%	67%	1p.p.	53,7	58,7	9%
Madrid	80,5	88,4	10%	68%	72%	4p.p.	55,0	64,2	17%
Canarias	90,2	96,6	7%	86%	85%	-1p.p.	77,9	82,7	6%
Baleares	91,8	98,6	7%	82%	82%	0p.p.	74,8	80,5	8%



Los hoteles en Canarias han registrado un 9,4% y 9,9% de crecimiento en el ADR y el RevPar respectivamente

Evolución del Negocio

El segmento hoteles ha tenido un comportamiento muy sólido proveniente de la cartera vacacional y principalmente en los hoteles de renta fija y variable en Canarias que han registrado unos sólidos resultados para el ejercicio 2017 registrando un crecimiento en ADR y RevPAR del 9,4% y 9,9% respectivamente frente al ejercicio 2016.

A excepción de los hoteles bajo gestión que serán objeto de reposicionamiento integral así como cambio de operador, la mayoría de los hoteles de Hispania han registrado durante el 2017 rentas estabilizadas.

Ratios de la cartera de hoteles¹

	Hab.	Ocupación		Total ADR ²		Total RevPar ³		
		31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	%
Hoteles de Renta Fija y Variable	8.791	86,3%	86,1%	136,3	125,0	117,6	107,5	9%
Canarias	5.551	88,8%	88,2%	139,0	126,8	123,4	111,8	10%
Baleares	2.492	84,1%	84,3%	129,3	119,0	108,7	100,3	8%
Andalucía	748	75,1%	76,1%	139,3	130,9	104,6	99,6	5%
Hoteles de Renta Fija	1.099	85,1%	84,4%	165,0	153,1	140,4	129,2	9%
Madrid	161	70,5%	64,9%	84,0	81,9	59,2	53,2	11%
Barcelona	70	84,0%	82,4%	142,3	135,9	119,5	111,9	7%
Tenerife	630	89,4%	90,4%	193,7	179,1	173,2	161,8	7%
Andalucía	238	83,8%	82,2%	150,4	137,5	126,1	113,1	11%
Hoteles Bajo Gestión	495	77,1%	72,7%	120,1	112,3	92,6	81,6	13%
Madrid	313	67,4%	59,8%	114,5	109,2	77,2	65,3	18%
Baleares	182	93,7%	94,9%	129,7	117,6	121,5	111,5	9%
TOTAL	10.385	85,7%	85,2%	138,6	127,3	118,8	108,5	9%

1. Datos acumulados a 31 de diciembre. No incluye datos de los hoteles Portinatx, Selomar y Dunas Don Gregory
2. Average Daily Rate, Tarifa Media Diaria, incluyendo la tarifa por alojamiento, componente de restauración y otros ingresos
3. Ingresos totales incluyendo F&B y otros ingresos por habitación disponible



Durante este año los resultados de los hoteles de renta variable a nivel de operador han registrado un incremento del 9% en los ingresos frente al ejercicio anterior, y un 15% en el EBITDAR, medida sobre la cual se calcula la renta de los hoteles con renta fija y variable de Hispania.

Cabe mencionar que durante el 2017, el hotel Dunas Don Gregory y el hotel Dunas Mirador han sido objeto de un reposicionamiento que ha involucrado el cierre de los hoteles durante un periodo de tiempo, resultando en un empeoramiento de los ingresos de ambos activos.

En la cartera de Atlantis, el hotel Suites Atlantis también ha sido objeto de reforma, afectando negativamente a sus resultados durante la misma.

Ingresos del segmento de hoteles a 31/12/17

('000€)	Renta fija	Renta Variable	Total renta
Hoteles de Renta Fija y Variable	49.543	54.705	104.248
Hoteles de Renta Fija	10.846	50	10.896
Hoteles Bajo Gestión	-	14.508	14.508
Total Hoteles	60.389	69.263	129.652

Ingresos por rentas por localización

('000€)	Madrid	Barcelona	Andalucía	Canarias	Baleares	Zaragoza	TOTAL
Ingresos por Rentas 2016	8.704	1.351	13.163	71.939	22.091	534	117.782
EPRA Like for Like ¹	1.396	12	846	3.136	449	-	5.839
Proyectos finalizados o en curso ²	-	-	-	-	-	-	-
Nuevas adquisiciones 2016 ³	-	-	-	1.951	1.043	-	2.994
Nuevas adquisiciones post 2017 ⁴	-	-	1.298	7.766	3.233	-	12.297
Bajas	-	-	-	-	-	(129)	(129)
Cambios en la estructura contractual ⁵	-	-	(5.555)	-	(3.576)	-	(9.131)
Ingresos por Rentas 2017	10.100	1.363	9.752	84.792	23.240	405	129.652
Variación Total (%)	16%	1%	(26%)	18%	5%	(24%)	10%
Variación Like for Like (%)	16%	1%	14%	5%	3%	-	6%

1. Incluye los activos que han permanecido en la cartera durante los últimos 24 meses, excluyendo activos en reposicionamiento, según EPRA
2. Efecto en la renta derivado de los inmuebles mantenidos en cartera durante los últimos 24 meses que han sido objeto de obras de reposicionamiento
3. Recoge la variación de la renta respecto al año anterior de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2016 que no permanecieron en la cartera los 12 meses de ese periodo
4. Recoge la renta generada en 2017 procedente de los inmuebles adquiridos durante el presente ejercicio
5. Recoge el efecto del cambio en la explotación del hotel Guadalmina Golf e Iberostar Galeon (gestión interna hasta 30.03.2017, y contrato de arrendamiento desde esa fecha)



Caso Base Inicial Anual por operador¹

	2017 Real ²	2016 Real ²	% 2017 vs 2016	Caso Base Inicial Anual 2017
Ingresos Totales de los Hoteles	339.517	311.833	9%	280.212
Barceló	232.511	209.765	11%	187.731
Atlantis	41.948	37.629	11%	37.533
Dunas	45.180	45.858	(1%)	35.977
Fergus	5.159	4.830	7%	5.105
GAT	14.720	13.750	7%	13.866
EBITDAR de los Hoteles	123.238	106.940	15%	89.694
Barceló	84.682	73.697	15%	62.106
Atlantis	15.486	13.138	18%	14.302
Dunas	17.167	15.186	13%	7.102
Fergus	2.222	1.980	12%	1.935
GAT	3.681	2.939	25%	4.250
Renta Fija Propiedad	43.079	33.520	n/a	44.226
Barceló	29.541	27.145	9%	30.693
Atlantis	7.434	6.376	17%	7.434
Dunas	4.148	n/a	n/a	4.149
Fergus	605	n/a	n/a	600
GAT	1.350	n/a	n/a	1.350
Renta Variable Propiedad	54.093	37.083	n/a	35.767
Barceló	35.003	31.404	11%	24.624
Atlantis	6.469	5.678	14%	5.323
Dunas	9.427	n/a	n/a	2.598
Fergus	1.248	n/a	n/a	1.045
GAT	1.946	n/a	n/a	2.177
Total Renta Propiedad	97.172	70.603	n/a	79.993

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

Proyectos de Reposicionamiento

Hispania continúa ejecutando sus planes de reposicionamiento de los hoteles, habiendo acometido ya más de 100 millones de euros en reformas desde el 2014.

Durante el ejercicio 2017 se completaron las reformas de la primera fase del Hotel Portinatx de Ibiza, el hotel Dunas Don Gregory y el hotel Dunas Mirador ambos en



Hispania ha invertido más de 100 millones de euros en reformas

Gran Canaria y continúan las obras en la ampliación del hotel NH Málaga y en el hotel Atlantis Suites de Fuerteventura.

En el hotel Barceló Portinatx, se completó la reforma integral del hotel 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 obtenidas las licencias pertinentes ya solicitadas. La reforma del hotel ha permitido un incremento del ADR del 51% en agosto 2017 vs. agosto del 2016, alcanzando también importantes mejoras en las calificaciones de tripadvisor y otros agentes.

En el portfolio de Dunas Hotels & Resort, las obras del hotel Dunas Don Gregory se completaron en agosto habiendo realizado la renovación de todas las habitaciones, y la ampliación de las zonas de restauración y piscina, alcanzando un coste aproximado de 11,5 millones de euros. Adicionalmente se completó la reforma del Hotel Dunas Mirador inaugurándolo el pasado 1 de julio.

Contemplando aquellas obras en curso, en el hotel Atlantis Suites de Fuerteventura se completó la reforma de las habitaciones y zonas comunes de restauración y actualmente se está realizando la reforma de las zonas comunes exteriores, piscinas y lobby que se completará durante la primera mitad del 2018. Se estima que el coste de reforma total del hotel alcance 12 millones de euros, con lo que se espera obtener un importante crecimiento en el ADR del hotel una vez completada la segunda fase de la reforma.

También cabe destacar que continúan las obras de ampliación del hotel NH Málaga, que se espera finalicen a principios del ejercicio 2019.

Respecto a los hoteles que serán objeto de reforma, cabe destacar el proyecto de la cala de San Miguel, para el cual se han solicitado las pertinentes licencias. El proyecto contempla la renovación de los hoteles Cartago y Galeón



Hispania tiene un plan de reforma para los próximos dos años de 280 millones de euros

y la demolición y reconstrucción del hotel Club San Miguel. Dichas reformas conllevarán la reconversión de los hoteles Cartago y Galeón a categoría 4*, y el hotel Club San Miguel a categoría 5*. Adicionalmente se prevé construir un Centro de Wellness entre los hoteles Cartago y Galeón así como una zona de restauración a pie de playa. Se prevé la culminación de todos los proyectos entre 2019 y 2020.

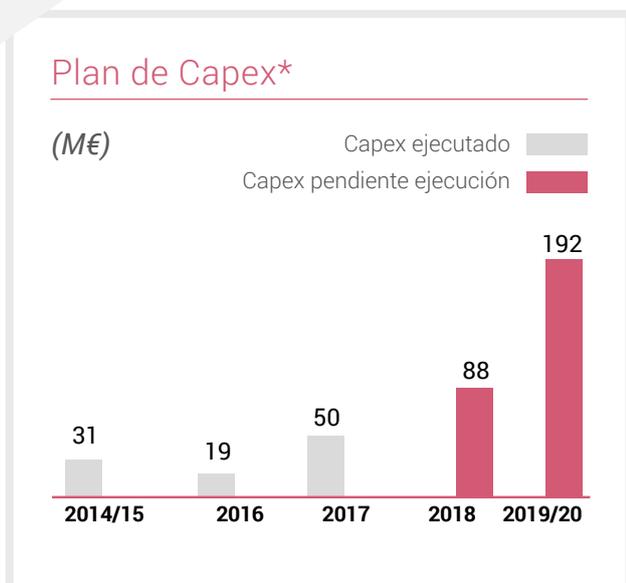
Otro activo que será objeto de reforma integral es el hotel Holiday Inn de Bernabeu el cual se espera iniciar la obra durante el segundo trimestre del 2018, cerrando el hotel para poder acometer dicha obra.

Además, se han solicitado las licencias para la reforma del hotel Fergus Tobago. Se va a llevar a cabo una reforma completa para convertir al hotel a la categoría 5* que conllevará actuaciones sobre sus instalaciones, zonas comunes y habitaciones. Se espera que las habitaciones piloto estén listas durante el primer trimestre del 2018.

En el hotel Ponent Playa se ha comenzado el proyecto de reposicionamiento y actualización, habiéndose solicitado ya las licencias pertinentes y con una inversión estimada es de 13 millones de euros.

Finalmente, en el proyecto Las Agujas, se ha comenzado el proyecto de ampliación del Hotel Bahía Real 5* Gran Lujo, con 120 habitaciones nuevas en primera línea de playa. Se están realizando las gestiones urbanísticas previas al proyecto básico. Se pretende ejecutar un hotel que sea la zona Premium del Bahía Real cuya inversión estimada es de 32 millones de euros. En consonancia con el proyecto de Las Agujas, se ha comenzado con el proyecto la actualización del hotel Bahía Real que se ejecutará durante los años 2018 y 2019 al acometer la reforma con el hotel en funcionamiento.

El plan de capex de reforma previsto para el portfolio de hoteles asciende a 280 millones para los ejercicios 2018-20.



(*) Incluyendo el capex acordado en la compra venta de los hoteles de Alua.



Revalorización Hoteles

(€)	GAV	Precio de adquisición	% Revalorización frente adquisición	Inversión total (incl. Capex)	% Revalorización frente a inversión
Hoteles de Renta Fija y Variable	1.359.320	880.817	54%	955.467	42%
Hoteles de Renta Fija	211.450	137.948	53%	147.793	43%
Hoteles Bajo Gestión	68.020	50.911	34%	53.736	27%
TOTAL HOTELES	1.638.790	1.069.676	53%	1.156.995	42%

Los hoteles de Hispania se han revalorizado más de un 40% sobre la inversión acometida

Revalorización del Portfolio Hotelero

El segmento del hoteles ha visto una importante revalorización en sus activos, alcanzando un 42% frente a la inversión total realizada ha cierre del ejercicio.



H | HOTELES



Actividad Inversora

NH Málaga

En el mes de febrero, Hispania adquirió el hotel NH Málaga, de categoría 4*, ubicado en el centro de Málaga junto al río Guadalmedina, por un importe total de 23 millones de euros. El hotel NH Málaga cuenta actualmente con 133 habitaciones y grandes espacios de salones para eventos, y se está ejecutando una ampliación que incluye 112 habitaciones adicionales, que supondrá una inversión adicional de 18 millones de euros, alcanzando un total de 245 habitaciones una vez completada la obra. De los 18 millones de euros, se incluyen 2 millones de euros que irán destinados a la actualización del mobiliario de las 133 habitaciones originales. La obra de ampliación se inició en primavera del 2017 y se espera que esté completamente finalizada en la primera mitad del 2019, momento en el cual se procederá a la transmisión de la ampliación.

NH Hotel Group seguirá operando el hotel a través de un contrato de arrendamiento a largo plazo. Este contrato contempla una estructura de renta fija para los primeros dos años, que se complementará con un componente variable sobre ingresos, una vez ejecutada la ampliación del hotel.

1. NH Málaga

Hotel Selomar

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

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

2. Hotel Selomar



1

2

Hotel Fergus Tobago

Adicionalmente, en el mes de junio Hispania completó la adquisición del Hotel Fergus Tobago en la isla de Mallorca por un total de 20 millones de euros. El hotel, situado en primera línea de la Playa de Son Matíes, Palmanova, cuenta en la actualidad con un total de 275 habitaciones de categoría 3*. Como parte de la estrategia de Hispania en esta adquisición, se llevará a cabo una reforma de cerca de 14 millones de euros, aumentando la categoría del hotel a 5*, pasando a ser el primer 5* en primera línea de playa de Palmanova. Se espera completar la reforma en mayo de 2019.

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

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

1. Hotel Fergus Tobago

Portfolio de Alua

El 21 de diciembre Hispania firmó una opción de compra con Alchemy, para la adquisición de siete hoteles de la cadena Alua Hotels & Resorts, por un total de 165 millones de euros. Hispania espera ejecutar dicha opción de compra a finales de febrero de 2018.

El portfolio de Alua Hotels & Resorts objeto de la operación agrupa más de 1.700 habitaciones en siete hoteles repartidos entre Baleares (AluaSoul Palma, AluaSoul Mallorca Resort, AluaSoul Alcudia Bay, AluaSoul Ibiza y AluaSun Torrenova) y Canarias (Ambar Beach en Fuerteventura y Parque San Antonio en Tenerife).

Alua Hotels & Resorts continuará operando los hoteles a través de un contrato de arrendamiento con un componente fijo y otro variable, en línea con el resto de hoteles de Hispania. Como parte de la transacción, Hispania

2. Hotel Alua Soul Mallorca Resort



Desglose de la adquisición minoritaria de BAY

('000€)

EPRA NAV participación minoritaria BAY 31/12/2017	173.916
Purchase price	166.922
Compra de acciones + Dividendo	139.422
Incentivo Barceló	27.500
EPRA NAV - Precio de compra de la participación	6.994
Otros pagos transaccionales	(5.500)
Descuento precio de compra sobre EPRA NAV	1.494

espera invertir alrededor de 20 millones de euros en reformar cuatro de los siete establecimientos, dado que los otros tres ya fueron reposicionados totalmente en 2016 y 2017.

Adquisición de la participación del Grupo Barceló en BAY Hotels & Leisure

En el mes de diciembre Hispania firmó un acuerdo con el Grupo Barceló para la adquisición de su participación del 24% en Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A., conocida como BAY, así como para la extinción del Contrato de Accionistas y la novación del Contrato de Inversión entre las dos entidades. El precio acordado para la compra de las acciones incluyendo la liquidación del incentivo pactado en el Contrato de Accionistas, ha sido de 155 millones de euros. Adicionalmente, se pagará al Grupo Barceló un importe equivalente al dividendo esperado en BAY para el ejercicio 2017, por valor de cerca de 11 millones de euros, así como otros pagos compensatorios y/o liquidatorios, que resultarán en un pago total para el conjunto de la transacción de 172,4 millones de euros.

Simultáneamente, Hispania ha adquirido del Grupo Barceló el Hotel Barceló Marbella por un total de 19 millones de euros. El hotel de categoría 4 estrellas, ubicado en Guadalmina Alta (San Pedro de Alcántara), fue construido en 2004 y cuenta con 206 habitaciones. Con este hotel Hispania afianza su posición en Marbella, donde ya cuenta con el Hotel Guadalmina con 178 habitaciones.

El Grupo Barceló continuará siendo un socio estratégico para Hispania, operando a través de diferentes marcas del grupo, 19 de sus 46 hoteles.



Operaciones de desinversión

Venta del Hotel Maza

Según el acuerdo adoptado durante la adquisición de la sociedad Leading Hospitality, propietaria de la mayoría del hotel Holiday Inn en Madrid y del hotel Maza en Zaragoza, se ha vendido el hotel Maza por un valor total de 2,4 millones de euros.

La venta de este hotel ha generado una plusvalía del 30% sobre GAV y del 33% sobre la inversión inicial acometida en el activo.

Dicho hotel no era un activo estratégico para Hispania dado su pequeño tamaño y su localización

La demanda turística internacional continuará con su tendencia alcista

Perspectivas del Sector

Según el informe de Exceltur de 2017, se estima que la industria turística en 2018 continúe con su tendencia alcista. A pesar del potencial impacto derivado del conflicto institucional en Cataluña y la ligera recuperación de los destinos competidores del Mediterráneo Oriental, la demanda turística internacional en España seguirá creciendo durante el próximo año en un contexto de fortalecimiento de las economías europeas, de mejora de la economía de los mercados de larga distancia (Norteamérica, Latinoamérica y Asia) y de elevada conectividad aérea.

Se estima para 2018 un nuevo crecimiento del PIB Turístico del 3,3%, de nuevo superando el previsto para la economía española del 2,4%. Este crecimiento de casi 100 puntos básicos sobre la economía española supondría el noveno año consecutivo en el que el PIB Turístico supera al crecimiento económico español.

Además se prevé un positivo escenario económico para los hogares y empresas españolas lo que beneficiará el consumo turístico de los españoles. La mayoría de empresarios turísticos españoles esperan volver a mejorar sus resultados y ventas durante el año 2018, con creación de empleo y recuperación de precios, aunque a ritmos mas moderados que los del año 2017.



0

OFICINAS

Durante el ejercicio 2017 Hispania ha firmado más de 17.000m² en nuevos alquileres

en Madrid siguen su senda alcista comenzada en 2013 alcanzando una media a cierre de 2017 de 30€/m²/mes en el distrito central de negocios, lo que representa un crecimiento interanual del 7,4%. En Barcelona, el crecimiento ha sido de un 12,9% interanual, con rentas medias en el distrito central de negocios de 19€/m²/mes.

Según el informe de JLL de 2017, desde el punto de vista de la inversión, durante el 2017 se ha alcanzado una inversión total de 2.210 millones de euros, casi un 20% menos que el año anterior debido fundamentalmente a la falta de producto. Por su parte las yields se mantienen estables en un 3,75% en Madrid y un 4% en Barcelona.

Evolución del Negocio

Hispania ha continuado con un intenso esfuerzo de comercialización de sus activos, aumentando su ocupación hasta el 87% con el alquiler bruto de más de 17.000m² durante

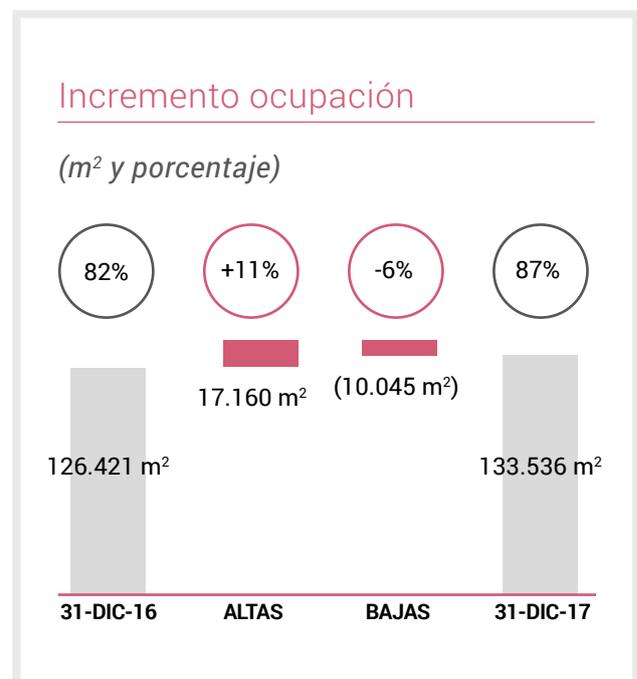
Evolución del Mercado de Oficinas

Según el informe de JLL, el mercado de oficinas ha continuado su senda alcista durante el año 2017 registrando un crecimiento interanual del 21% en la superficie total contratada en España.

De acuerdo a los datos del informe de Savills Aguirre Newman, dicho crecimiento se refleja especialmente en Madrid y Barcelona donde el volumen de contratación durante 2017 ha superado los 630.000m² en Madrid, con un crecimiento interanual del 28% y los 340.000m² en Barcelona, con un crecimiento interanual del 4%.

La tasa de disponibilidad de oficinas en Madrid y Barcelona ha continuado decreciendo, situándose a cierre de año en 10,3% en Madrid y en 7,5% en Barcelona según los datos de Savills Aguirre Newman.

Durante 2017, las rentas de alquiler de ambas ciudades han continuado creciendo. Según Savills Aguirre Newman,





0 | OFICINAS

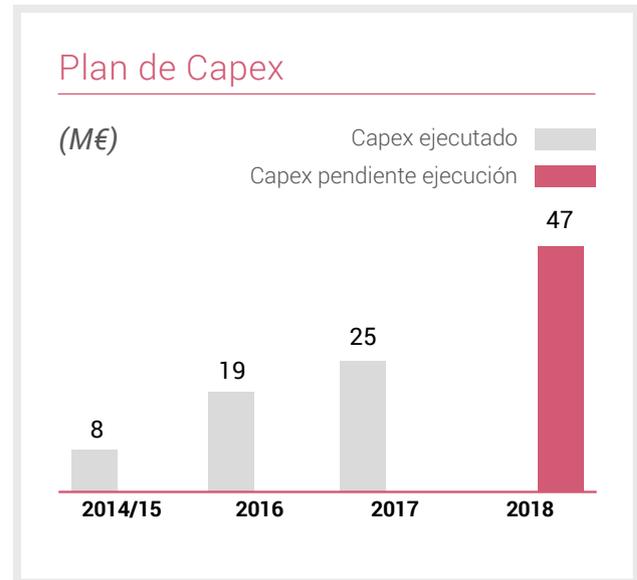
Hispania ha invertido un total de 52 millones de euros en reposicionamientos hasta el cierre del ejercicio

el periodo. Con los últimos alquileres, Hispania tiene casi el 50% de sus edificios alquilados al 100%. Adicionalmente existen otros 9 edificios con una ocupación superior al 70% de su superficie, quedando únicamente 4 edificios con menor ocupación.

Durante el 2017, se ha incrementado la ocupación en los edificios de Príncipe de Vergara, Avenida de Bruselas, Glories Avenida Diagonal, Edificio ON, Málaga Plaza, Rafael Morales y Comandante Azcárraga.

En cuanto a las obras de reposicionamiento, Hispania ha completado la mayoría de las reformas en curso durante el ejercicio 2017, quedando únicamente la construcción del desarrollo de Helios donde se están cumpliendo los plazos estimados correspondientes a la ejecución de la obra cuya finalización se estima en el cuarto trimestre de 2018.

De las obras mas importantes del segmento de oficinas cabe destacar el edificio Aurelio Menéndez, cuya obra ha sido completada y está actualmente en fase de recepción y entrada en el edificio por parte de su inquilino; Uria y



Menendez, hito necesario previo a la ejecución de la compra-venta del edificio.

Durante el 2017 también se ha completado la reforma del edificio Foster Wheeler que entre otros ha supuesto la mejora en la climatización del edificio y la renovación de los acabados de las oficinas. Adicionalmente se ha completado la obra del edificio América, donde se ha realizado la renovación de los acabados de urbanización, el fit-out de las oficinas y la impermeabilización de los sótanos, así como el rediseño del lobby. Por último cabe mencionar también la finalización de la reforma de las zonas comunes del edificio Glories-Gran Vía.

El plan de capex de reformas pendientes previsto en el portafolio de oficinas asciende a 47 millones para el ejercicios 2018, que serán exclusivamente destinados al desarrollo de Helios.

El segmento de oficinas ha visto una importante revalorización en sus activos, alcanzando un 31% frente a la inversión total realizada.



0

OFICINAS

Revalorización Oficinas

	GAV	Precio de adquisición	% Revalorización vs adquisición	Inversión total (incl. Capex)	% Revalorización vs inversión
Edificio con Reforma completa	534.530	359.137	49%	409.090	31%
Edificios en fase de reforma	-	-	-	-	-
Edificios sin necesidad de reforma	9.780	7.847	25%	8.043	22%
Edificios en desarrollo	59.000	33.251	77%	42.873	38%
TOTAL Oficinas	603.310	400.234	51%	460.007	31%

Ingresos por rentas por localización

('000€)

	Madrid	Barcelona	Andalucía	Total
Ingresos por Rentas 2016	13.477	4.930	429	18.836
EPRA Like for Like ¹	1.799	(658)	69	1.210
Proyectos finalizados o en curso ²	1.719	-	-	1.719
Nuevas adquisiciones 2016 ³	-	-	-	-
Nuevas adquisiciones post 2017 ⁴	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Ingresos por Rentas 2017	16.995	4.272	498	21.765
Variación Total (%)	26%	(13%)	16%	16%
Variación Like for Like (%)	14%	(13%)	16%	7%

1. Incluye los activos que han permanecido en la cartera durante los últimos 24 meses, excluyendo activos en reposicionamiento, según EPRA

2. Efecto en la renta derivado de los inmuebles mantenidos en cartera durante los últimos 24 meses que han sido objeto de obras de reposicionamiento

3. Recoge la variación de la renta respecto al año anterior de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2016 que no permanecieron en la cartera los 12 meses de ese periodo

4. Recoge la renta generada en 2017 procedente de los inmuebles adquiridos durante el presente ejercicio



0

OFICINAS

Operaciones de desinversión

Hispania inició la anunciada desinversión de su portfolio de oficinas con la venta del edificio Aurelio Menéndez, cumpliendo con el compromiso a sus accionistas para los cuales espera generar altas rentabilidades con dicha desinversión.

En junio de 2017 Hispania cerró la venta de su edificio de oficinas de Aurelio Menéndez (c/ Suero de Quiñones, 40-42), con una SBA de más de 4.800 m², por un total de 37,5 millones de euros, equivalente a un precio de 7.800€/m². Uría Menéndez tiene el 100% de la SBA alquilado a 7,5 años.

Hispania alcanzó dicho acuerdo de venta con el compromiso de finalizar la ejecución de la obra, y la implementación de su inquilino, momento en el cual se ejecutará la compra-venta del edificio.

Las buenas previsiones del sector de oficinas continuarán los próximos dos años en Madrid y Barcelona

Perspectivas del Sector

De acuerdo al informe de Savills Aguirre Newman, durante 2018 se incorporarán al mercado más de 90.000 m² en Madrid en superficie de nueva construcción mientras que se espera adicionalmente la rehabilitación de más de 110.000 m² de los cuales el 63% están actualmente disponibles. Las buenas previsiones continuarán en 2019 con una estimación de nuevo stock de más de 220.000 m² y una rehabilitación de más de 110.000 m² con el 64% disponible.

Por el lado de Barcelona, la nueva oferta alcanzará más de 300.000 m² durante los próximos dos años, registrando ya un compromiso de ocupación sobre el 64% de la nueva superficie disponible en 2018.

R

RESIDENCIAL

Hispania ha reformado un total de 432 viviendas hasta el cierre del ejercicio

Evolución del Mercado Residencial

En ejercicio 2017 en España se vendieron un total de 464.423 viviendas, lo que supone un incremento del 14,6% respecto al ejercicio 2016.

Según los últimos datos reportados por Idealista del ejercicio 2017, el precio de compraventa de la vivienda en Barcelona ha sido de 4.284€/m² alcanzando una tasa de crecimiento interanual del 10,4%, mientras que Madrid ha registrado un incremento interanual del 12,5% alcanzando un precio medio en 3.285€/m².

En cuanto a la evolución de los precios de alquiler, el precio medio en España se sitúa en 9,7€/m²/mes, habiendo registrado un crecimiento anual del 18,4%. En Madrid el incremento anual ha sido del 7,9% registrando una renta media de alquiler de 15,5€/m². Por otro lado en Barcelona, a pesar de haber registrado una caída en los precios del 2,4%, mantiene su posición líder de la ciudad española con los alquileres más caros alcanzando una renta media de 17,5€/m²/mes.

Evolución del Negocio

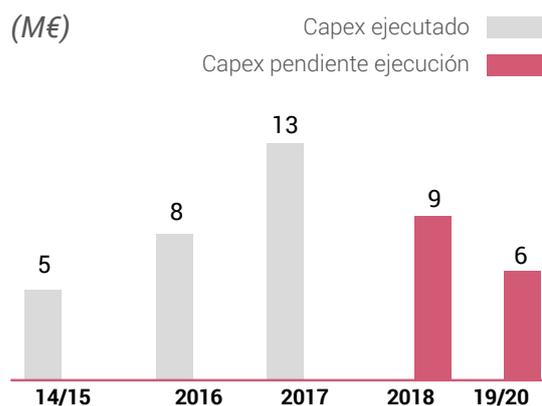
El portfolio residencial a cierre del ejercicio 2017 registró una renta media de 12,0€/m² lo que supone un incremento del 15% frente al cierre del ejercicio 2016.

A 31 de diciembre de 2017 el complejo de Sanchinarro acumula un total de 174 viviendas reformadas desde su adquisición, mientras que en el complejo de Isla del Cielo, la cifra total de viviendas reformadas es de 144.

Además, se ha comenzado la reforma de los otros complejos incluyendo las zonas comunes, habiéndose reformado un total de 47 pisos en Majadahonda, de 52 pisos en Hispanidad y de 15 pisos en San Sebastian de los Reyes durante el ejercicio 2017.

Hispania ha invertido un total de 26 millones de euros en reformar viviendas hasta el cierre del ejercicio

Plan de Capex



El plan de capex de reforma pendiente previsto para el portfolio residencial asciende a 15 millones de euros para los ejercicios 2018-20.

El segmento residencial ha visto una importante revalorización en sus activos, alcanzando un 37% frente a la inversión total realizada.

Revalorización Residencial

	GAV	Precio de adquisición	% Revalorización frente adquisición	Inversión total (incl. Capex)	% Revalorización frente a inversión
Viviendas en fase de reforma	232.890	141.193	65%	170.124	37%
Viviendas pendiente de reforma	-	-	-	-	-
TOTAL RESIDENCIAL	232.890	141.193	65%	170.124	37%



Ingresos por rentas por localización

('000€)

	Madrid	Barcelona	Total
Ingresos por Rentas 2016	3.860	2.389	6.249
EPRA Like for Like ¹	119	(439)	(320)
Proyectos finalizados o en curso ²	-	-	-
Nuevas adquisiciones 2016 ³	(123)	-	(123)
Nuevas adquisiciones post 2017 ⁴	-	-	-
Bajas	(377)	(271)	(648)
Ingresos por Rentas 2017	3.479	1.679	5.158
Variación Total (%)	(10%)	(30%)	(17%)
Variación Like for Like (%)	4%	4%	(6%)

Hispania continúa con su plan de venta minorista que comenzó a finales de 2016

Operaciones de desinversión

Hispania continúa con su plan de venta minorista que comenzó a finales del ejercicio 2016. Hasta el cierre del periodo se han vendido un total de 84 pisos entre Isla del Cielo y Sanchinarro, adicionales a los 20 pisos con opción de compra que se vendieron en Majadahonda a principios del ejercicio 2016 concluyendo el periodo de protección del edificio. Adicionalmente a cierre del ejercicio se habían firmado contratos de arras sobre 15 pisos adicionales.

1. Incluye los activos que han permanecido en la cartera durante los últimos 24 meses, excluyendo activos en reposicionamiento, según EPRA

2. Efecto en la renta derivado de los inmuebles mantenidos en cartera durante los últimos 24 meses que han sido objeto de obras de reposicionamiento

3. Recoge la variación de la renta respecto al año anterior de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2016 que no permanecieron en la cartera los 12 meses de ese periodo

4. Recoge la renta generada en 2017 procedente de los inmuebles adquiridos durante el presente ejercicio

Plan de Ventas Minoristas

(Pisos vendidos)



Perspectivas del Sector

Según el informe de BBVA sobre la situación inmobiliaria, se espera que la compra-venta de viviendas crezca en torno al 6% durante el 2018, alcanzando casi 550.000 transacciones.

La actividad constructora seguirá respondiendo a la positiva evolución de la demanda. En 2018 se espera que la firma de visados crezca alrededor del 16%, lo que se traduciría en unos 92.000 nuevos visados de vivienda de obra nueva.

En cuanto a los precios de compra-venta para el ejercicio 2018, se estima unos crecimientos cercanos al 5% dada la aún reducida oferta de vivienda nueva terminada.

HISPANIA
Activos Inmobiliarios

2017
INFORME
ANUAL



ANUAL



A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

El portfolio de hoteles cuenta con un GAV según CBRE a 31 de diciembre de 2017 de 1.639 millones de euros

El portfolio de hoteles de Hispania a cierre del ejercicio de 2017 incluye un total de 11.005 habitaciones hoteleras distribuidas en 38 hoteles, 2 centros comerciales y dos parcelas.

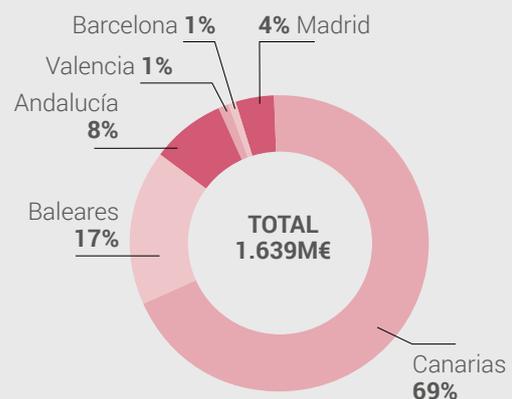
El portfolio de hoteles cuenta con un GAV según tasaciones del valorador independiente CBRE a 31 de diciembre de 2017 suma un total de 1.639 millones de euros.

A cierre del ejercicio Hispania gestionaba directamente dos activos hoteleros: el Hotel Holiday Inn y el Hotel Galeón Ibiza. 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.

Todos los hoteles del portfolio están sujetos a contratos de alquiler con operadores de reconocido prestigio que operan los diferentes activos bajo contratos de

Distribución del GAV por localización 31/12/17

(Porcentaje)





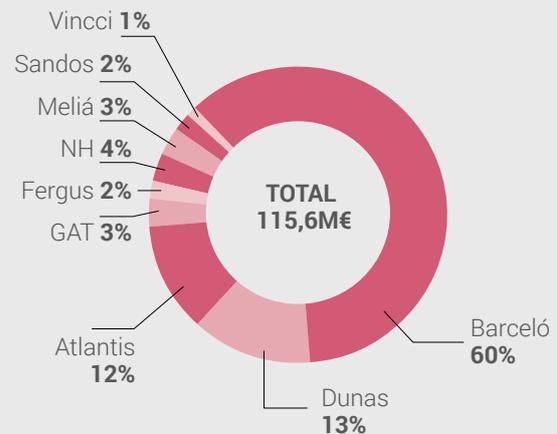
A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

arrendamiento a largo plazo a excepción de los hoteles en gestión por Hispania.

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

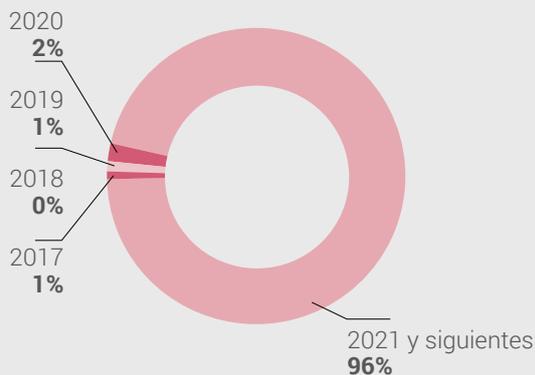
Distribución de rentas por operador 31/12/17*

(Porcentaje passing rent)



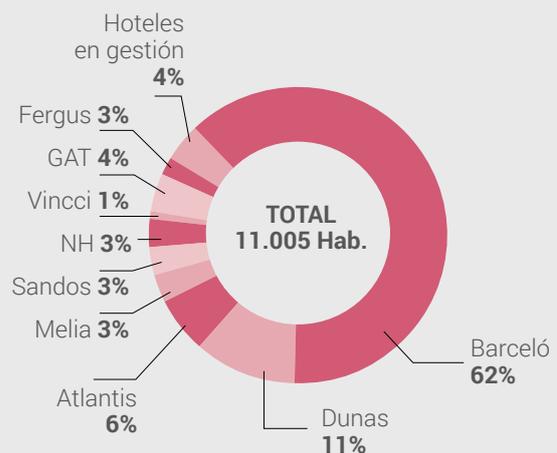
Vencimiento de contratos Break Option 31/12/17*

(Porcentaje passing rent)



Distribución de habitaciones por operador 31/12/17

(Porcentaje)

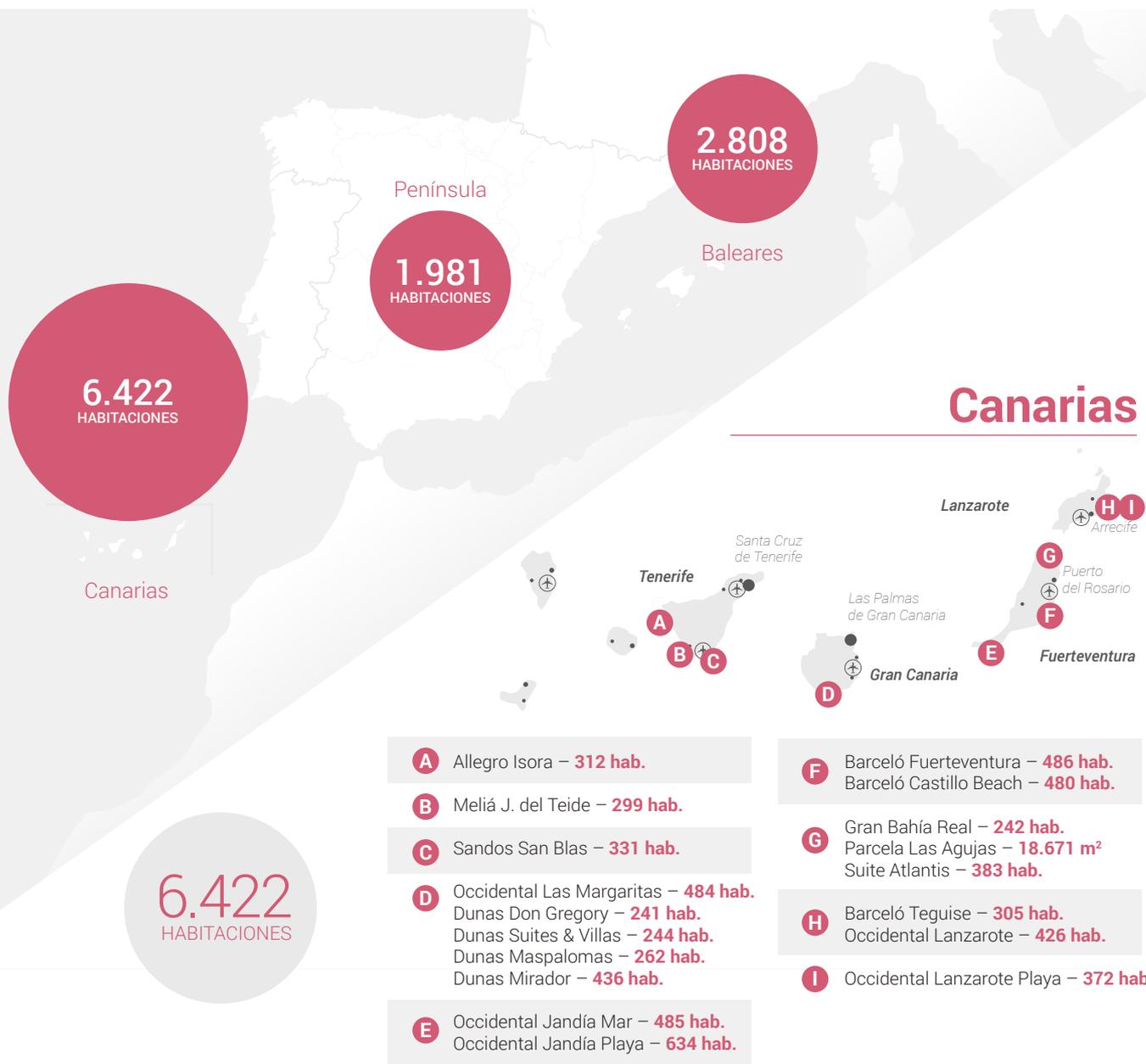


(*) Excluyendo Hoteles en Gestión



A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

Localización de hoteles





A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

Baleares

- A** Occidental Ibiza – **346 hab.**
- B** Occidental Cala Viñas – **330 hab.**
Hotel Fergus Tobago – **275 hab.**
- C** Occidental Playa de Palma – **275 hab.**
- D** Barceló Ponent Playa – **432 hab.**
- E** Occidental Menorca – **374 hab.**
- F** Barceló Hamilton – **158 hab.**
- G** Hotel Club Cartago – **196 hab.**
Hotel Galeón – **182 hab.**
Hotel Club San Miguel – **106 hab.**
- H** Hotel Barceló Portinatx – **134 hab.**

2.808
HABITACIONES



Península



1.981
HABITACIONES

- A** Occidental Isla Cristina – **341 hab.**
- B** Guadalmina – **178 hab.**
- C** NH Málaga – **133 hab.**
Vincci Málaga – **105 hab.**
- D** Barceló Cabo de Gata – **229 hab.**
- E** Hesperia Ramblas – **70 hab.**
- F** NH Pacífico – **62 hab.**
- G** NH SS de los Reyes – **99 hab.**
- H** Holiday Inn Bernabéu – **313 hab.***
- I** Barceló Marbella – **206 hab.****
- J** Hotel Selomar – **245 hab.**

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

** Compraventa del Hotel Barceló Marbella ejecutada en Febrero de 2018.



A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

Parámetros principales de Hoteles a 31 de diciembre de 2017¹

	Fecha de adquisición	Fecha de construcción	Fecha de última reforma	Categoría (*)	Hab. (nº)	Nº de hoteles	Operador	Tipo de contrato	Periodo medio de arrendamiento (años)	GAV (Mn €)	GAV (€ /Hab)
Portfolio Barceló	oct-15 a Dic-17	1961 - 2013	2008 - 2017	3*/4*	6.603	18	Barceló	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	13,0 - 43,1	892,8	135.204
Portfolio Dunas	dic-16	1974 - 1998	2004 - 2011	3-4*	1.183	4	Dunas	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 95% EBITDAR Ajustado)	9,0 - 39,0	171,2	144.717
Atlantis Hotels Fuerteventura	jun-15	1987 - 2003	2003-2016	5* Deluxe/4*	625	2	Atlantis	Renta Fija (50% BP GOP) + Variable (hasta 89,2% GOP)	5,0 - 20,0	169,0	270.464
Hotel Guadalmina ² Marbella	abr-14	1962	1.999	4*	178	1	GAT	Renta Fija (450.000 €) + Variable (hasta 79% GOP)	5,0 - 5,0	35,5	199.438
Hotel Fergus Tobago Mallorca	jun-17	1972	2006	3*	275	1	Fergus	Renta Fija (514.284 € en 2017) + Variable (hasta 85% GOP)	6,0 - 14,0	21,8	79.382
Hotel Cartago y Club San Miguel ² Ibiza	jun-16	1960-1968	1989 - 2012	3*	302	2	GAT	Renta Fija (100.000 €) + Variable (hasta 92% GOP)	0,0 - 3,0	25,9	85.629
Hotel Selomar Benidorm	jun-17	n/a	n/a	n/a	245	1	Barceló	n/a	n/a	17,3	n/a
Terrenos Las Mirandas y La Mareta Fuerteventura y Lanzarote	may-17	n/a	n/a	n/a	n/a	-	n/a	n/a	n/a	13,3	n/a
Terreno anexo al Gran Hotel Bahía Real Fuerteventura	feb-16	n/a	n/a	n/a	n/a	-	n/a	n/a	n/a	12,5	n/a
TOTAL HOTELES RENTA VARIABLE					9.411	29			11,2 - 38,0	1.359	144.439
Hotel Meliá Jardines del Teide Tenerife	sept-14	2001	2.015	5*	299	1	Meliá	Renta fija (con escalado de rentas crecientes hasta el 2017)	7,1 - 12,1	58,8	196.622
Hotel Sandos San Blas Tenerife	dic-15	2008	n.a.	5*	331	1	Sandos	Renta fija	2,8 - 2,8	69,5	209.970
Hotel NH Málaga Málaga	feb-17	1999	n.a.	4*	133	1	NH Hoteles	Renta fija	19,1 - 39,1	27,8	209.023
Hotel Hesperia Ramblas Barcelona	oct-14	2009	n.a.	3*	70	1	Hesperia	Renta fija + pequeño componente variable (con escalado de rentas crecientes hasta el 2019)	8,2 - 8,2	23,8	339.429
Hoteles NH Madrid	jul-14	2003-2004	n.a.	3*	161	2	NH Hoteles	Renta fija + pequeño componente variable	1,3 - 6,3	17,4	108.075
Hotel Vincci Málaga Málaga	ene-15	2006	n.a.	4*	105	1	Vincci	Renta fija + pequeño componente variable	3,1 - 3,1	14,2	135.238
TOTAL HOTELES RENTA FIJA					1.099	7			6,1 - 10,6	211,5	192.402
Hotel Holiday Inn Bernabeu Madrid	oct-15	1984	n.a.	4*	313	1	GAT	n/a	n/a	47,7	152.396
Hotel Galeón Ibiza	jun-16	1968	2015	3*	182	1	Iberostar	n/a	n/a	20,3	111.648
TOTAL HOTELES EN GESTIÓN					495	2			n/a	68,0	137.414
TOTAL PORTFOLIO²					11.005	38			10,6 - 35,1	1.638,8	148.913

(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 incluye su renta dentro de la categoría de F&V.



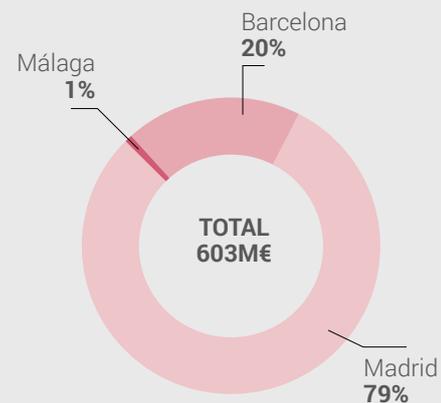
B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

A cierre del ejercicio el portfolio de oficinas cuenta con 153.621 m² de superficie bruta alquilable (SBA) distribuida entre los 25 activos que gestiona el Grupo y un solar, donde se construirán 33.124 m² adicionales, alcanzando así un total de 186.745 m² en 26 activos. A 31 de diciembre de 2017, el portfolio contaba con una ocupación del 87% y unarenta media de 14€/m².

En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos, considerando valoraciones de CBRE a 31 de diciembre de 2017, alcanza un total de 603 millones de euros.

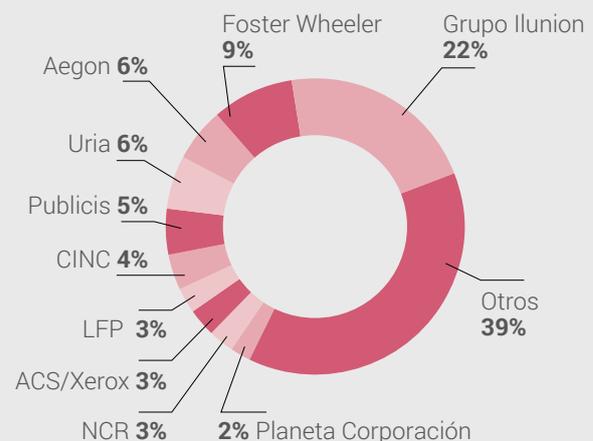
Distribución del GAV por localización 31/12/17

(Porcentaje)



Principales inquilinos por porcentaje de renta a 31/12/17

(Porcentaje passing rent)



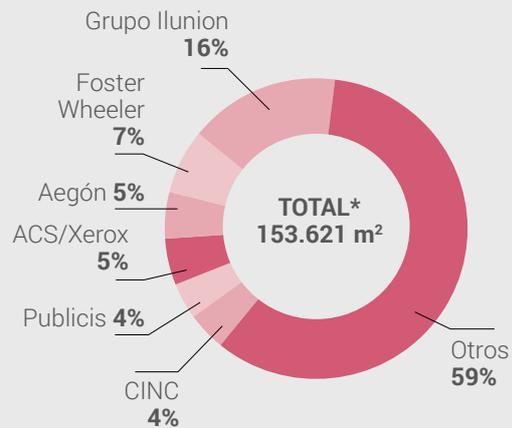


B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

El portfolio de oficinas cuenta con un GAV según CBRE a 31 de diciembre de 2017 de 603 millones de euros

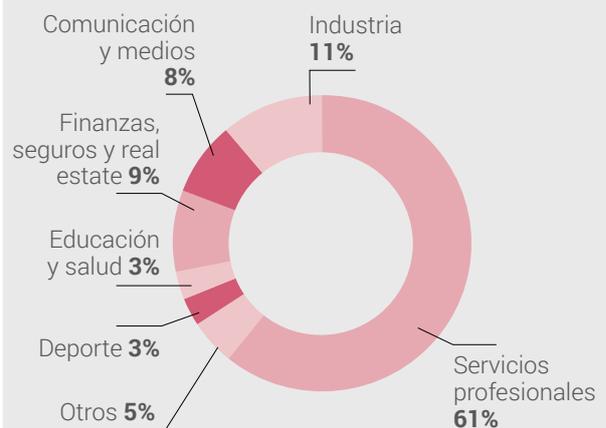
Principales inquilinos por m² a 31/12/17

(Porcentaje)



Inquilinos por sector de actividad

(Porcentaje passing rent)





B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Localización de oficinas

116.852
m²

Nuevo distrito de negocio

Barcelona

39.506
m²

Madrid

26.100
m²

Distrito financiero

Málaga

4.288
m²

Madrid
Distrito financiero



26.100
m²

- A** Ppe. Vergara 108 - 6.724 m²
- B** Aurelio Menéndez - 4.815 m²
- C** C. Azcárraga 3 - 5.138 m²
- D** Pechuán - 3.579 m²
- E** C. Azcárraga 5 - 3.547 m²
- F** Orense - 1.535 m²
- G** Avda. Burgos - 762 m²

Zona Prime Distrito Financiero



B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Madrid

Nuevo distrito de negocio

116.852 m²

- A** Cristalia Play – 10.928 m²
Helios Solar – 33.124 m²
- B** Torre 30 – 11.417 m²
Mizar – 7.348 m²
- C** Foster Wheeler – 11.058 m²
- D** Ramírez Arellano – 6.364 m²
Murano – 7.574 m²
- E** América – 9.272 m²
- F** Altamar – 5.219 m²
- G** Arcis – 4.691 m²
Talos – 3.636 m²
- H** Av. de Bruselas – 3.458 m²
- I** Poeta R. Morales – 2.763 m²

39.506 m²

- A** ON Building – 6.908 m²
- B** Les Glòries – Diagonal – 9.519 m²
Les Glòries – Gran Vía – 8.680 m²
- C** Cristal – 11.088 m²
- D** Plaza Les Gòries – 3.311 m²

Barcelona

- A**
- B**
- D**



B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Parámetros principales de Oficinas a 31 de diciembre de 2017*

	Fecha de adquisición	Fecha de construcción	Fecha de última reforma	Superficie Bruta Alquilable (m ²)	Renta mensual €/ m ²	Ocupación Total (%)	EPRA Vaccancy (%)	Principales inquilinos	Periodo medio de arrendamiento (años)	GAV -Tasaciones (€ Mn)	GAV (€ / m ²)
Edificio Torre 30	julio-14	1968	2016	11.417	16,5	100%	0%	Grupo Ilunion	11,5 - 11,5	50,0	4.379
Edificio Príncipe de Vergara	marzo-15	1990	2017	6.724	18,2	92%	8%	Babel Sistemas de Información, EAE Business School, Premier Tax Free, Eltiempo.es, Ambilamp	2,2 - 4,1	41,5	6.172
Edificio Cristalia Play	junio-15	2011	n.a.	10.928	14,2	67%	33%	Aegon	3,9 - 8,9	40,5	3.706
Edificio Aurelio Menéndez*	octubre-15	1991	2017	4.815	n.a.	100%	n.a.	Uría Menéndez	7,4 - 17,4	37,5	7.788
Edificio Foster Wheeler	junio-15	1991	2017	11.058	13,9	100%	0%	Foster Wheeler	3,0 - 3,0	31,5	2.849
Edificio Mizar	julio-14	2002	2015	7.348	16,8	100%	0%	Grupo Ilunion, Eysa, Paramount	9,9 - 9,9	27,4	3.722
Edificio Murano	julio-14	1997	2015	7.574	13,5	100%	0%	La Liga, Veolia, Manifiesto	3,0 - 7,2	26,1	3.446
Edificio América	diciembre-15	1994	2017	9.272	11,3	73%	27%	La Razón, Planeta	1,9 - 1,9	26,0	2.804
Edificio Ramírez de Arellano	julio-14	2008	n.a.	6.364	13,5	100%	0%	Publicis	0,4 - 0,4	23,9	3.755
Edificio Comandante Azcárraga 3	julio-14	2009	2015	5.138	14,5	84%	16%	NCR, Erhardt, Alpama, Grupo Lobe	3,0 - 7,1	18,8	3.659
Edificio Pechuán	julio-14	1995	2012	3.579	20,9	100%	0%	Grupo Ilunion	11,5 - 11,5	19,0	5.309
Edificio Altamar	diciembre-15	2000	2017	5.219	12,0	89%	11%	TNT, Banco Santander, Banca March	1,9 - 2,7	17,0	3.257
Edificio Arcis	julio-14	2008	2010	4.691	11,8	25%	75%	Quental Technologies, Tarlogic	2,0 - 2,4	12,5	2.658
Edificio Avenida Bruselas	julio-14	2000	2016	3.458	11,9	97%	3%	Bosch, Flir, IDL, Portucel, Regus	1,8 - 4,5	11,0	3.181
Edificio Comandante Azcárraga 5	julio-14	1980	2011	3.547	11,9	100%	0%	Grupo Ilunion	11,5 - 11,5	10,1	2.847
Edificio Talos	julio-14	2010	n.a.	3.636	11,0	100%	0%	Escuela Reggio	2,0 - 4,0	9,8	2.690
Edificio Orense (planta)	julio-14	1980	2015	1.535	20,0	100%	0%	Joca	4,0 - 6,0	6,4	4.137
Edificio Rafael Morales	julio-14	2003	2016	2.763	9,4	53%	47%	Centro Genética Avanzada, Riso Ibérica, DEB	1,3 - 2,3	5,5	1.991
Edificio Av. Burgos (planta)	julio-14	1990	2015	762	12,0	100%	0%	MobileOne2One	2,9 - 6,9	2,3	3.018
Desarrollo Helios	octubre-16	En construcción	n.a.	33.124	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	59,0	1.781
TOTAL MADRID				142.951	14,8	88%	10%		5,0 - 6,8	475,7	3.327
Edificio Les Glòries-Avd. Diagonal	junio-14	1995	2017	9.519	14,7	66%	34%	Bagursa, Sage, Bobst, Adaptive	2,8 - 5,6	37,3	3.913
Edificio Les Glòries-Gran Via	junio-14	1995	2017	8.680	12,0	93%	7%	Atento, Televida, Deretil	1,2 - 3,0	33,3	3.832
Edificio On	julio-14	2006	2017	6.908	13,9	96%	4%	CINC, Compo, CHR Hansen, Sidel	1,2 - 6,3	24,0	3.478
Edificio Plaza Les Glòries	octubre-15	1995	2016	3.311	13,2	100%	0%	Gore-Tex	7,5 - 7,5	12,8	3.873
Edificio Cristal	diciembre-15	1994	2017	11.088	7,1	78%	22%	ACS/Xerox	0,8 - 4,1	11,9	1.073
TOTAL BARCELONA				39.506	11,7	83%	16%		2,0 - 4,9	119,3	3.019
Edificio Málaga Plaza Málaga	julio-14	1993	2016	4.288	12,7	87%	13%	Sequel, Deloitte, Integrated, Janssen	1,3 - 1,7	8,4	1.959
TOTAL PORTFOLIO				186.745	14,0	87%	12%	-	4,2 - 6,2	603,3	3.231

(*) Descripción de terminología en Glosario.

C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL

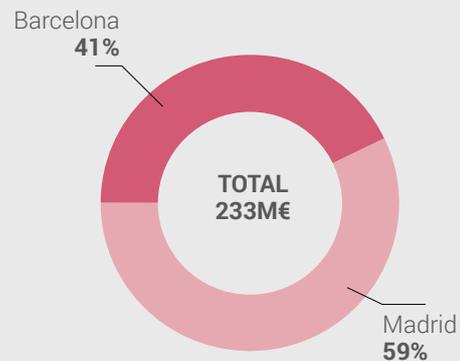
Hispania ha continuado ejecutando su plan de venta minorista

Hispania gestiona un portfolio residencial compuesto por un total de 5 activos, uno de ellos en Barcelona y los otros 4 en la comunidad de Madrid. En total, la cartera de activos residenciales de la compañía cuenta con un total de 671 viviendas a cierre de ejercicio (167 en Barcelona y 504 en Madrid).

En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (según la valoración realizada por CBRE a 31 de diciembre de 2017), asciende a un valor total de 233 millones de euros.

Distribución del GAV por localización 31/12/17

(Porcentaje)





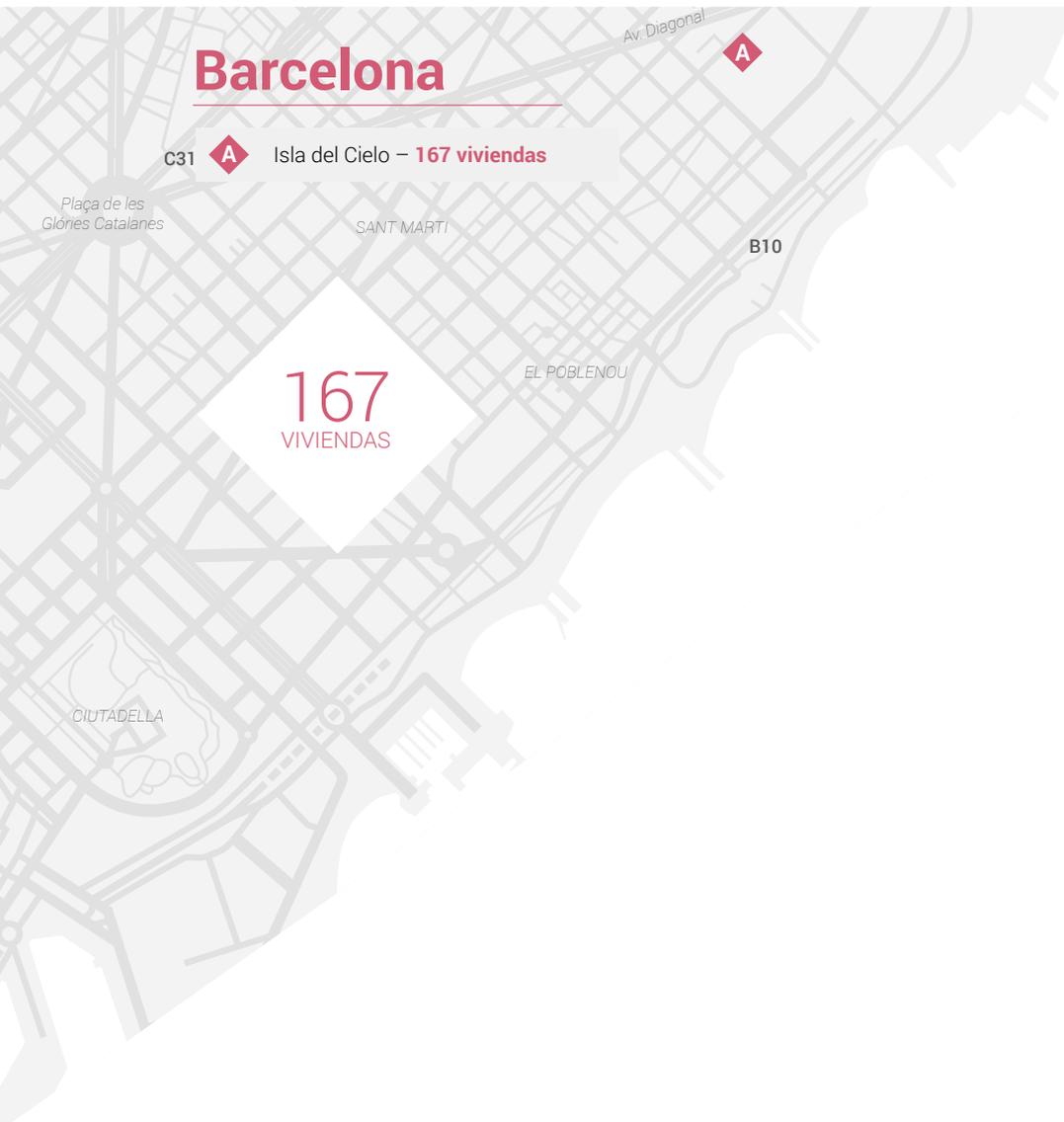
C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL

Localización de la cartera residencial





C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL





C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL

Parámetros principales de Residencial a 31 de diciembre de 2017¹

	Fecha de Adquisición	Fecha de construcción	Fecha última reforma	Superficie Bruta Alquilable (m ²)	Viviendas	Renta mensual €/ m ²	Ocupación (%)	GAV -Tasaciones (Mn€)	GAV(€/ m ²)
Viviendas Sanchinarro ²	marzo-15	2004 - 2005	En curso	21.166 ²	234	11,6	63%	73,8	3.244 ³
Viviendas Majadahonda	julio-14	2005	En curso	8.009	95	8,7	43%	24,5	3.059
Viviendas Hispanidad	marzo-16	2004	En curso	6.296	91	14,7	54%	22,1	3.517
Viviendas S.S.Reyes	julio-14	2006	En curso	8.375	84	8,7	40%	16,1	1.922
TOTAL MADRID				43.846	504	11,4	54%	136,5	2.997 ³
Viviendas Isla del Cielo Barcelona	mayo-14	2003	En curso	19.324	167	14,7	36%	96,4	4.988
TOTAL PORTFOLIO				63.170	671	12,0	49%	232,9	3.606 ³

(1) Ver terminología en Glosario.

(2) Adicionalmente, el inmueble tiene 1.083 m² de zona comercial.

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



D | MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO Y CONCILIACION CON NIIF

Conciliación cuenta de resultados EEFF consolidados NIIF - Cuenta de resultados analítica Informe Anual

('000€)	Hoteles	Oficinas	Residencial	Total activos inmobiliarios	Corporativo	Total Grupo
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios	129.652	21.765	5.158	156.575	-	156.575
Importe Neto de la Cifra de Negocios (A)	129.652	21.765	5.158	156.575	-	156.575
Otros ingresos de explotación	953	1.219	277	2.450	-	2.450
Gastos de explotación	(23.057)	(3.941)	(2.809)	(29.808)	-	(29.808)
NOI (B)	107.548	19.043	2.626	129.217	-	129.217
Gastos de explotación	-	-	-	-	(26.568)	(26.568)
EBITDA (C)	107.548	19.043	2.626	129.217	(26.568)	102.649
Gasto financiero	(12.568)	(5.763)	(2.180)	(20.511)	(583)	(21.094)
Ingreso financiero	3.792	-	-	3.792	181	3.973
Diferencias de cambio	-	-	-	-	2	2
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	-	-	(47)	(47)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-	-	242	242
Resultado Financiero (D)	(8.776)	(5.763)	(2.180)	(16.719)	(205)	(16.924)
EBTDA ((E) = (C)+(D))	98.772	13.280	446	112.498	(26.773)	85.725
Resultados netos por venta de activos, amortización y deterioros	(336)	-	2.849	2.513	(42)	2.471
Diferencia negativa de consolidación	120	-	-	120	-	120
Provisión honorario de incentivo	-	-	-	-	(95.000)	(95.000)
Liquidación operación Barceló	(47.154)	-	-	(47.154)	-	(47.154)
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	235.144	55.962	19.075	310.181	-	310.181
EBT (F)	286.546	69.242	22.370	378.158	(121.815)	256.343
Impuesto sobre las ganancias	-	-	-	-	(7.480)	(7.480)
Beneficio Neto	286.546	69.242	22.370	378.158	(129.295)	248.863
Minoritarios	-	-	-	-	(26.034)	(26.034)
Beneficio Neto según EEFF consolidados NIIF	286.546	69.242	22.370	378.158	(155.329)	222.829



D | MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO
Y CONCILIACION CON NIIF

Desglose de la revalorización de los activos inmobiliarios

('000€)	HOTELES	OFICINAS	RESIDENCIAL	TOTAL
Revalorización de activos inmobiliarios según Informe Anual	245.816	57.205	19.075	322.096
Con impacto en la cuenta de resultados consolidada (EEFF consolidados NIIF)	243.225	57.205	19.075	319.505
Registrada en "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias"	235.144	55.962	19.075	310.181
Registrada en "Importe neto de la cifra de negocio"	8.081	1.243	-	9.324
Con impacto en Reservas (EEFF consolidados NIIF)	2.591	-	-	2.591
Registrada en el epígrafe "Reservas de revalorización" ¹	2.591	-	-	2.591

(1) Excluido el impacto fiscal

Conciliación Valor de los activos inmobiliarios según EEFF consolidados NIIF - Valoración experto independiente

('000€)	2017
Inversiones inmobiliarias	2.356.700
Inmovilizado material	65.220
Periodificaciones a corto plazo	259
Activos no corrientes mantenidos para la venta	37.500
Valor de la cartera según EEFF consolidados NIIF	2.459.679
Efecto de linealizaciones de rentas	15.311
GAV según informe de valoración	2.474.990



D | MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO
Y CONCILIACION CON NIIF

Conciliación Patrimonio Neto según EEFF consolidados NIIF -
Valor de los activos netos usado en el cálculo del EPRA NAV

(‘000€)	2017
Capital	109.170
Prima de emisión	966.638
Aportaciones de socios	540
Acciones propias	(2.377)
Reservas de la Sociedad Dominante	151.177
Reservas en sociedades consolidadas	213.101
Reservas de revalorización	7.502
Resultado del ejercicio	222.829
Dividendo a cuenta	-
Ajustes por cambio de valor	(6.439)
Socios externos	7
Patrimonio Neto según EEFF consolidados NIIF	1.662.149
(-) Socios externos	(7)
Valor de activos netos utilizado en el cálculo del EPRA NAV	1.662.142



D | MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO Y CONCILIACION CON NIIF

Principales medidas alternativas de rendimiento¹

Concepto	Descripción
Capex (Capital Expenditure)	Inversión realizada por el Grupo para la mejora o reposicionamiento de sus activos inmobiliarios.
Deuda financiera	Es la principal medida de apalancamiento de las empresas. Se calcula como la suma de las deudas financieras mantenidas por el Grupo con entidades de crédito y otros acreedores financieros.
EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Mide la capacidad del Grupo para generar beneficios considerando únicamente su actividad productiva, facilitando su comparación con otros REITs y compañías que operan en el sector de real estate. Se calcula deduciendo del NOI la comisión de gestión y el resto de gastos generales operativos.
EBTDA (Earnings before taxes, depreciation, and amortization)	EBITDA minorado por el resultado financiero del Grupo.
FFO (Funds from operations)	Se trata de un indicador utilizado en el sector de Real Estate para definir los flujos de caja procedentes de las operaciones. Se calcula deduciendo del EBITDA el resultado financiero.
FFO ajustado	Se calcula deduciendo del FFO el capex de mantenimiento implementado en el ejercicio.
FFO ajustado recurrente	Se considera un indicador de los flujos de caja recurrentes generados por la actividad ordinaria del Grupo. Se calcula detrayendo del FFO ajustado los gastos generales no recurrentes.
Gastos no gestionables	Gastos generales operativos no directamente asignables a los activos inmobiliarios que, por su naturaleza, son difícilmente gestionables por parte de la Dirección del Grupo. Los más relevantes son el impuesto de actividades económicas y el IVA no deducible asociado a la actividad residencial.
Gastos no recurrentes	Son aquellos gastos generales operativos no directamente asignables a los activos inmobiliarios, que no se generan de forma recurrente. Los principales gastos recogidos en este epígrafe son aquellos relacionados con el cierre de operaciones corporativas y compras de sociedades formalizadas o fallidas.
Gastos recurrentes	Son aquellos gastos operativos que, si bien no son asignables directamente a los activos, son necesarios y recurrentes para la gestión ordinaria del Grupo.
NOI (Net Operating Income)	Mide la capacidad de generación de resultados de los activos inmobiliarios, y se calcula como los ingresos generados por la explotación de los activos menos los costes operativos necesarios para su generación.
NOI anualizado EPRA	NOI anualizado pasantes derivados de los contratos vigentes a una fecha concreta, y excluyendo los efectos de la linealización de incentivos o carencias concedidos a los arrendatarios. Se excluyen los activos inmobiliarios en reposicionamiento a la fecha del cálculo.
Rentas anualizadas EPRA	Rentas anualizadas pasantes derivados de los contratos vigentes a una fecha concreta, y excluyendo los efectos de la linealización de incentivos o carencias concedidos a los arrendatarios. Se excluyen los activos inmobiliarios en reposicionamiento a la fecha del cálculo.

(1) El 5 de octubre de 2015 la European Securities Markets Authority (ESMA) publicó unas directrices relativas a la presentación de Medidas Alternativas del Rendimiento (MAR) de obligado cumplimiento la información regulada publicada a partir del 3 de julio de 2016 para sociedades cotizadas. Algunos de los indicadores presentados en esta tabla se concilian con los indicadores calculados con los estados financieros consolidados NIIF adoptados por la Unión Europea en el Anexo I de este Informe Anual.



GLOSARIO

Descripción de las principales métricas

Concepto	Descripción
ADR (Average daily rate)	Tarifa media de alojamiento por habitación ocupada para un periodo de tiempo determinado, es decir, es el precio medio de venta de la habitación. El ADR suele usarse para medir el desempeño histórico de un hotel. Puede ser utilizado como una medida del desempeño relativo, ya que puede compararse con otros hoteles que tienen características similares como tamaño, clientela y ubicación. Se calcula como los ingresos por habitaciones dividido por el número de habitaciones vendidas.
Alúa Portfolio	Portfolio de 7 hoteles (1.701 habitaciones) situados en Baleares y Canarias sobre los que se ha firmado una opción de compra para su eventual adquisición. Se espera ejercitar dicha opción a finales de febrero de 2018. Alúa Hotels & Resorts continuará como operador de los citados hoteles a través de un contrato de arrendamiento con un componente fijo y un componente variable, en línea con el resto de hoteles de Hispania.
Caso Base Inicial	Caso Base Inicial de Barceló, Atlantis, Dunas, Fergus y GAT adjunto a los contratos de arrendamiento de los hoteles y sobre el cual se calcula la renta fija y los excesos a la renta variable.
Dunas Portfolio	Portfolio de 4 hoteles (1.183 habitaciones) en Gran Canaria adquirido en diciembre de 2016.
Ebitda	Resultado operativo antes de efectos derivados de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
Edificio Torre 30	Edificio previamente denominado Edificio NCR. El inquilino ha ocupado el 100% de la superficie una vez finalizada en el mes de octubre de 2016 la obra de reforma integral.
Edificio Aurelio Menendez	Edificio cuya reforma ha finalizado en el 4T de 2017. El inquilino ocupará el 100% de la superficie en el 1T de 2018. Edificio previamente denominado Edificio Príncipe Vergara Auditorio. Renta no descrita por cláusulas de confidencialidad en el contrato de alquiler.
Edificio de Oficinas con Reforma completa	Incluye los edificios de Arcis, Av Burgos 8, Av. Bruselas, C. Azcarraga, 3, C. Azcarraga, 5, Cristalia, Málaga, Mizar, Murano, Orense 81, Pechuán, Pl. les Glòries, Rafael Morales, Torre 30, On Building, Ramirez Arellano, Altamar, Av. Diagonal, Gran Vía, P. Vergara 108, Aurelio Menendez, America, Cristal y Foster Wheeler.
Edificio de Oficinas en desarrollo	Formado exclusivamente por el complejo Helios, localizado en Madrid, y adquirido en 4Q 2016.
Edificio de Oficinas sin necesidad de reforma	Incluye el Edificio Talos.
Edificios de Oficinas en reposicionamiento	A los efectos del cálculo del EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up Net Initial Yield, y del EPRA Vacancy Rate, se considera que el edificio Aurelio Menéndez y el complejo Helios se encuentran en reposicionamiento al 31.12.2017.
Edificios Residenciales en reposicionamiento	A los efectos del cálculo del EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up Net Initial Yield, y del EPRA Vacancy Rate, se excluyen la totalidad de los edificios residenciales, en la medida en que la estrategia en este segmento se basa en el reposicionamiento de las viviendas aún no reformadas para su posterior venta escalonada.
EPRA Earnings	Resultado después de impuestos, bajo IFRS, atribuible a la sociedad dominante, excluyendo revalorizaciones, deterioros y resultados procedentes de la venta de inversiones inmobiliarias, así como los gastos asociados a la adquisición de participaciones financieras.
EPRA Earnings Ajustado	EPRA Earning ajustado por el Honorario de Incentivo y los efectos de la liquidación de la operación Barceló.
EPRA Cost Rate	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación), excluyendo el honorario de incentivo, dividido por los ingresos brutos por rentas.
EPRA NAV	Valor de los activos netos según el balance consolidado, bajo IFRS, ajustado por determinados conceptos, como la valoración de los instrumentos financieros y los impuestos diferidos relacionados con la valoración de los activos inmobiliarios, que no se esperan materializar asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustado para incluir el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Rentabilidad asociada a los flujos de caja netos operativos anualizados generados por los activos inmobiliarios del Grupo en relación a su valor de mercado bruto, que incluye los costes estimados de transacción.



E | GLOSARIO

Concepto	Descripción
EPRA "Topped-up" NIY	EPRA NIY ajustado, considerando la no existencia de ningún tipo de bonificación o descuento en las rentas contratadas.
EPRA Vacancy Rate	Ocupación económica de los activos, siguiendo la metodología EPRA (superficie ocupadas teniendo en cuenta rentas de mercado / superficie alquilable a renta de mercado).
GAT	Gestión de Activos Turísticos. Operador de hoteles gestionando los hoteles bajo gestión y los hoteles Guadalmina, San Miguel y Cartago bajo contratos de renta fija y variable
GAV	Gross Asset Value (Valor brutos de los activos), según tasaciones de CBRE a 31.12.2017.
GLA	Gross Leasable Area, Superficie bruta alquilable. En oficinas incluye 1.882 m ² de zona comercial (728 m ² de en Glories-Diagonal, 559m ² en P.Vergara 108 y 596m ² en P.V. Auditorio) y en Residencial 1.083 m ² de zona comercial.
Holiday Inn Bernabeu	Hispania no tiene la propiedad del 100% de las habitaciones, si bien está negociando con los propietarios la adquisición de las habitaciones remanentes.
Hoteles de Renta Fija y Variable	Hoteles de Renta Variable con componente fijo. Incluye el portfolio de Barceló (incl. 19 hoteles y 2 centros comerciales), el Hotel Tobago, el portfolio Dunas (incl. 4 hoteles), el hotel Gran Bahía Real, el Hotel Atlantis Suites, la Parcela adyacente al Hotel Bahía Real, el Hotel Selomar, y los terrenos Las Mirandas y La Mareta. Desde el segundo trimestre de 2017, se incluyen, adicionalmente, el Hotel Guadalmina Golf y los hoteles Club San Miguel y Cartago.
Hoteles de Renta Fija	Hoteles de Renta Fija. Incluye el NH SS Reyes, NH Madrid Sur, NH Málaga, Hesperia Ramblas, Vincci Malaga, Meliá Jardines del Teide, Sandos San Blas.
Hoteles en Gestión	Hoteles en Gestión. Incluye Holiday Inn Bernabeu, Hotel Guadalmina, Hotel Maza, y el Portfolio de San Miguel (Hotel Cartago, Hotel Galeón, Hotel Club San Miguel). El 30/03/2017 Hispania firmo un acuerdo de alquiler fijo y variable con GAT para la gestión de los hoteles Guadalmina, Cartago y Club San Miguel). A partir del 2º trimestre se incluye su renta dentro de la categoría de F&V.
Hoteles en reposicionamiento	A los efectos del cálculo del EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up Net Initial Yield, se considera que los hoteles en Gestión, los hoteles Selomar y Portinatx, y los terrenos de Las Agujas, La Mareta y Las Mirandas se encuentran en reposicionamiento al 31.12.2017.
Inversión Total	Inversión incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31.12.2017.
Numero de Unidades	Numero de Unidades para Residencial son viviendas y para Hoteles son habitaciones. En Hoteles Hispania no tiene la propiedad del 100% de Holiday Inn, aunque se tiene la gestión del hotel completo.
LTV Bruto	Loan to value, deuda financiera/GAV.
LTV Neto	Loan to value, deuda financiera neta/GAV.
Ocupación de la Cartera	Ocupación total a 31.12.2017 en oficinas (incl. Zona comercial) y excluido Helios, y de viviendas sin zona comercial (local existente en viviendas alquilado al 100%).
Renta Mensual €/m2	OFICINAS: Renta media de la superficie ocupada de oficinas y zona comercial sin repercusión de gastos a 31.12.2017. RESIDENCIAL: Renta media total de la superficie ocupada (incluyendo repercusión de gastos) a 31.12.2017.
RevPar(Revenue per available room)	El ingreso por habitación disponible (RevPAR) es un indicador de rendimiento utilizado en la industria hotelera y se calcula multiplicando la tarifa media diaria de un hotel (ADR) por su tasa de ocupación. También puede calcularse dividiendo los ingresos totales por habitaciones del hotel por el número total de habitaciones disponibles en el periodo que se está midiendo. El RevPAR se utiliza en la industria hotelera para hacer una evaluación del rendimiento de un hotel y su capacidad para llenar sus habitaciones disponibles a una tarifa promedio. Un aumento del RevPAR en un hotel significa que su tarifa media por habitación y/o su tasa de ocupación están aumentando.
Total ADR	ADR teniendo en cuenta, no sólo los ingresos por habitaciones, sino las ventas totales del establecimiento hotelero, divididas entre el número de habitaciones vendidas.
Total RevPar	RevPar teniendo en cuenta, no sólo los ingresos por habitaciones, sino las ventas totales del establecimiento hotelero, divididas entre el número de habitaciones disponibles.
WALT - Periodo Medio de Arrendamiento	Duración media de los contratos existentes considerando el periodo de obligado cumplimiento y final de contrato sobre la superficie ocupada(o prorrogas existentes en hoteles) (sin considerar el local del Hotel Hesperia Ramblas).

2017

INFORME
ANUAL



HISPANIA
Activos Inmobiliarios

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