



**HISPANIA**

ACTIVOS INMOBILIARIOS

**Resultados correspondientes  
al Primer Semestre de 2014**

**28 de julio de 2014**

# Índice

## Índice

<b>I. Resumen Ejecutivo</b>	5
a. Salida a Bolsa	5
b. Actividad Inversora	5
c. Principales Magnitudes	7
<b>II. Evolución de los Negocios</b>	9
a. Residencial	9
b. Oficinas	11
c. Hoteles	14
d. Operaciones ejecutadas tras el cierre del periodo	16
<b>III. Resumen de los Estados Financieros</b>	21
a. Balance de Situación	21
b. Cuenta de Resultados	22
c. Estado de Flujos de Efectivo	22
d. Análisis de los Estados Financieros Semestrales	23
<b>IV. Anexos</b>	27
a. Estructura Societaria	27
b. Estructura Accionarial	27
c. Composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones dependientes	28



# I. Resumen Ejecutivo

## I. Resumen Ejecutivo

### a) Salida a Bolsa

El pasado 14 de marzo de 2014 Hispania debutó en el Mercado Continuo español con un capital inicial de 550 millones de euros, con el objetivo de aprovechar la oportunidad que actualmente presenta el mercado inmobiliario español, mediante la creación de un patrimonio de alta calidad, invirtiendo principalmente en los sectores residencial, hotelero y de oficinas.

El 1 de abril de 2014 Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. constituyó mediante escritura pública la filial -100% propiedad de la anterior- Hispania Real SOCIMI, S.A.U., que se ha acogido al régimen fiscal especial previsto para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs), lo que ha sido comunicado a las autoridades fiscales a los efectos oportunos.

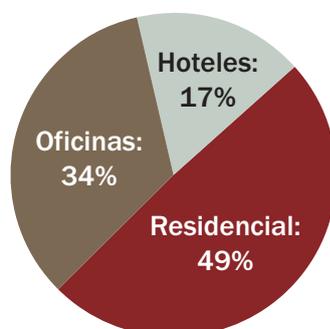
De esta forma, Hispania Real SOCIMI, S.A.U. hará las veces de la Socimi Filial a que se refería el folleto informativo elaborado por Hispania con motivo de la admisión a negociación de sus acciones en Bolsa.

### b) Actividad Inversora

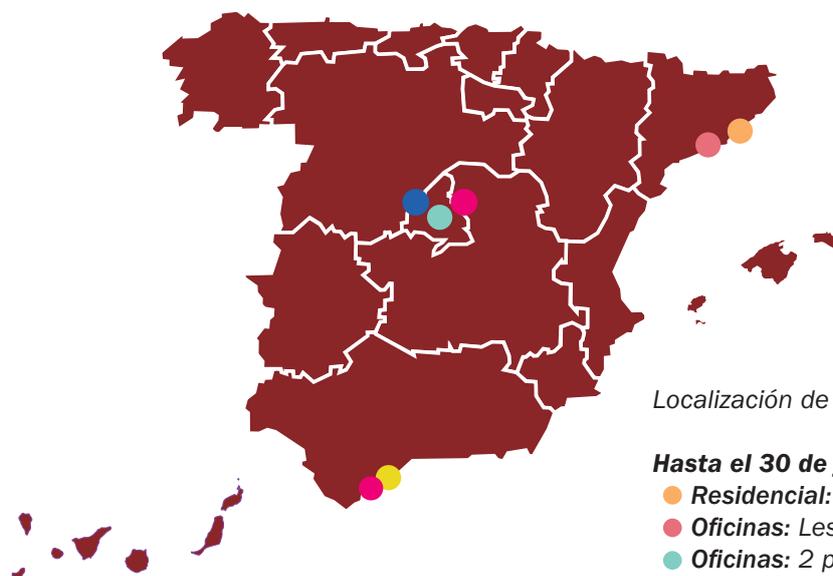
Desde su salida a Bolsa el 14 de marzo de 2014 y hasta el 30 de junio de 2014, Hispania ha efectuado cuatro inversiones que suman un total de 132.394 miles de euros y suponen un 24,8% de los fondos netos disponibles para inversión obtenidos en la OPS.

- **Residencial:** 213 viviendas en Barcelona, por 64.759 miles de €
- **Oficinas:** 2 edificios de oficinas en Les Glòries, en Barcelona, por 40.873 miles de € y dos plantas del Edificio Murano en Madrid, por 4.314 miles de €
- **Hoteles:** Hotel Guadalmina, en Marbella, por 22.449 miles de €

Las adquisiciones efectuadas se distribuyen como se detalla a continuación entre las tres categorías de activos principales definidas en la estrategia de inversión de la compañía:



*Inversión por categoría de activo  
a 30 de junio de 2014*



Localización de los activos adquiridos:

**Hasta el 30 de junio de 2014**

- **Residencial:** Diagonal del Mar
- **Oficinas:** Les Glòries
- **Oficinas:** 2 plantas del Edificio Murano
- **Hoteles:** Hotel Guadalmina

**Del 30 de junio al 28 de julio de 2014**

- **Oficinas:** 90% de la cartera de ONCISA, Edificio Azcárraga y portfolio IDL
- **Oficinas:** Edificio Málaga de la cartera de ONCISA
- **Hoteles:** Portfolio IDL

Con posterioridad al 30 de junio de 2014, se han ejecutado las siguientes operaciones:

- I. ONCISA:** El 8 de julio de 2014 Hispania tomó un 90% del capital de ONCISA, inmobiliaria del Grupo de Empresas de la ONCE y su Fundación, a través de la suscripción de una ampliación de capital por valor de 80,2 millones de euros (costes de adquisición no incluidos). ONCISA gestiona 46.416 m<sup>2</sup> de oficinas, distribuidos en nueve activos de gran calidad -ocho en Madrid y uno en Málaga- valorados en 120,4 millones de euros, incluida deuda.
- II. Comandante Azcárraga:** El 9 de julio de 2014 Hispania adquirió un edificio de oficinas en el distrito de Chamartín, en el nordeste de Madrid, por 15 millones de euros (costes de adquisición no incluidos), con una superficie bruta alquilable de 5.137 m<sup>2</sup> distribuidos en 7 plantas, más 194 plazas de garaje.
- III. Portfolio IDL:** El 28 de julio Hispania anunció la adquisición al Grupo IDL de una cartera de inmuebles compuesta por cuatro edificios de oficinas, con una superficie bruta alquilable total de 14.547 m<sup>2</sup> y 387 plazas de garaje y dos hoteles, el NH Pacífico -de 3\* y 62 habitaciones- y el NH San Sebastián de los Reyes -de 3\* y 99 habitaciones, todos ellos ubicados en la Comunidad de Madrid. La transacción ha ascendido a 42,15 millones de euros (costes de adquisición no incluidos), desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

## c) Principales magnitudes

<b>Cifras en miles de €</b>	<b>30/06/2014</b>
GAV* de la Cartera Invertida	132.394
<b>RESIDENCIAL:</b>	
GAV de Residencial	64.759
Nº de viviendas	213
% del GAV/capital invertido	49%
<b>OFICINAS:</b>	
GAV de Oficinas	45.187
SBA de Oficinas (m <sup>2</sup> )	20.138
% del GAV/capital invertido	34%
<b>HOTELES:</b>	
GAV de Hoteles	22.449
Nº de habitaciones de hotel	178
% del GAV/capital invertido	17%
<b>Fondos pendientes de Inversión</b>	<b>400.772.925</b>

\* Gross Asset Value (Valor Bruto de los Activos)



# II. Evolución de los Negocios

## II. Evolución de los Negocios

### Resumen de las inversiones realizadas hasta el 30 de junio

Desde la salida a Bolsa de Hispania el 14 de marzo de 2014 hasta el cierre del primer semestre del ejercicio, el 30 de junio de 2014, se efectuaron 4 adquisiciones de activos, las cuales se detallan a continuación:

#### a) Residencial: Diagonal del Mar

El 12 de mayo de 2014 el Grupo Hispania anunció la adquisición de 213 viviendas del complejo residencial Isla del Cielo en el Parque Diagonal Mar en Barcelona. El precio de adquisición ascendió a 63,8 millones de euros (costes de adquisición no incluidos), pagados íntegramente con fondos propios de Hispania. La adquisición incluyó también 237 plazas de garaje subterráneas dentro del mismo complejo residencial.

Diagonal Mar está situado en el frente marítimo de Barcelona, al principio de la emblemática Avenida Diagonal, y representa el desarrollo inmobiliario más relevante de la ciudad. El área incluye una zona comercial de más de 88.000 m<sup>2</sup>, uno de los mayores centros comerciales de Cataluña, 68.000 m<sup>2</sup> de oficinas, varios hoteles, así como el segundo parque más grande de Barcelona, con 14 hectáreas de superficie, diseñado por Enric Miralles, donde se sitúa Isla del Cielo.

El complejo residencial de Isla del Cielo consta de dos torres de viviendas –**Torre A**, con 17 plantas y 104 viviendas, y **Torre B**, con 21 plantas y 150 viviendas– así como de un parking subterráneo. Dispone también de zonas comunes ajardinadas y de piscina exterior. La superficie construida del conjunto es de aproximadamente 38.000 m<sup>2</sup>, incluido el bajo rasant. La adquisición comprendió la totalidad de las 150 viviendas de la Torre B, 63 viviendas en la Torre A y 237 plazas de garaje subterráneas.

Las viviendas adquiridas se encontraban ocupadas al 90% mediante contratos de alquiler en el momento de la adquisición.

El plan de negocio de Hispania tiene como eje principal la inversión en el activo y el incremento de prestaciones y servicios para convertirlo en un conjunto emblemático de edificios de alquiler de vivienda en Barcelona, dirigido a profesionales y a clientes internacionales.

## Indicadores clave de la operación

### Aspectos Clave de la Transacción

- Fecha de adquisición: Mayo de 2014
- Descripción: 213 viviendas en dos torres
- Precio de Adquisición: 63,8 M€<sup>(1)</sup>
- Superficie Bruta Alquilable: 24.400 m<sup>2</sup><sup>(2)</sup>
- Precio de Adquisición por m<sup>2</sup>: 2.420 €/m<sup>2</sup><sup>(3)</sup>

### Indicadores Clave de Explotación

- Renta Actual: 9,27 €/m<sup>2</sup>/mes
- Yield Neto de Entrada: 2,8%<sup>(4)</sup>
- Ocupación Actual: 91%
- Renta de Mercado Estimada: 12-13 €/m<sup>2</sup>
- Precio de Mercado Medio Actual: 4.000 - 6.000 €/m<sup>2</sup><sup>(5)</sup>

<sup>1</sup> Costes de adquisición no incluidos

<sup>2</sup> Sin incluir parking

<sup>3</sup> Precio de adquisición, menos 20.000€ estimados por plaza de parking y dividido entre la SBA

<sup>4</sup> Calculado en base a rentas y ocupación actuales

<sup>5</sup> Rango de precios en los complejos residenciales contiguos de Diagonal Mar

## Localización del activo



### b) Oficinas: Les Glòries y Murano

#### Les Glòries

El 27 de junio el Grupo Hispania anunció la adquisición de dos edificios de oficinas en la zona de la Plaza de Les Glòries en Barcelona por importe de 40,15 millones de euros (costes de adquisición no incluidos), desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

Los inmuebles cuentan con una superficie total de 18.206 m<sup>2</sup>, más 4.700 m<sup>2</sup> bajo rasante. Los edificios están situados en la intersección entre Av. Diagonal y Gran Vía de Les Corts Catalanes y forman parte del complejo en el que se encuentra el Centro Comercial Les Glòries, el cual está siendo objeto de una reforma integral que contribuirá a dar mayor valor a los edificios que lo conforman.

El complejo está ubicado en una de las principales áreas de desarrollo terciario de la ciudad y es el distrito con mayor volumen de contratación, junto con el centro de negocios de Barcelona. Está perfectamente comunicada con el centro a través de metro, autobús y tranvía y a 20 minutos del aeropuerto de El Prat.

Asimismo, Les Glòries está experimentando una profunda transformación gracias al nuevo diseño de su plaza, que contempla el soterramiento de las vías de circulación, de manera que en la superficie de la misma quede un gran parque que dará continuidad a la Av. Diagonal.

#### Indicadores clave de la operación

---

##### Aspectos Clave de la Transacción

- Fecha de adquisición: : Junio de 2014
- Descripción: Dos edificios de oficinas
- Superficie Bruta Alquilable: 18.206 m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup>
- Precio de Adquisición: 40,15 M€ <sup>(2)</sup>
- Deuda Asumida: Ninguna
- Precio de Adquisición por m<sup>2</sup>: 2.205 €/m<sup>2</sup> (parking incluido)

##### Indicadores Clave de Explotación

- Renta Actual: 11,9 €/m<sup>2</sup>/mes <sup>(3)</sup>
- Yield de Entrada: 7% <sup>(4)</sup>
- Ocupación Actual: 97%
- Principales Inquilinos: Atento (Telefónica) y Atos Orígin (47% de la SBA total)
- Período Medio de Arrendamiento: 2,2 años

---

<sup>1</sup> Superficie sobre rasante. La adquisición incluye 135 plazas de parking

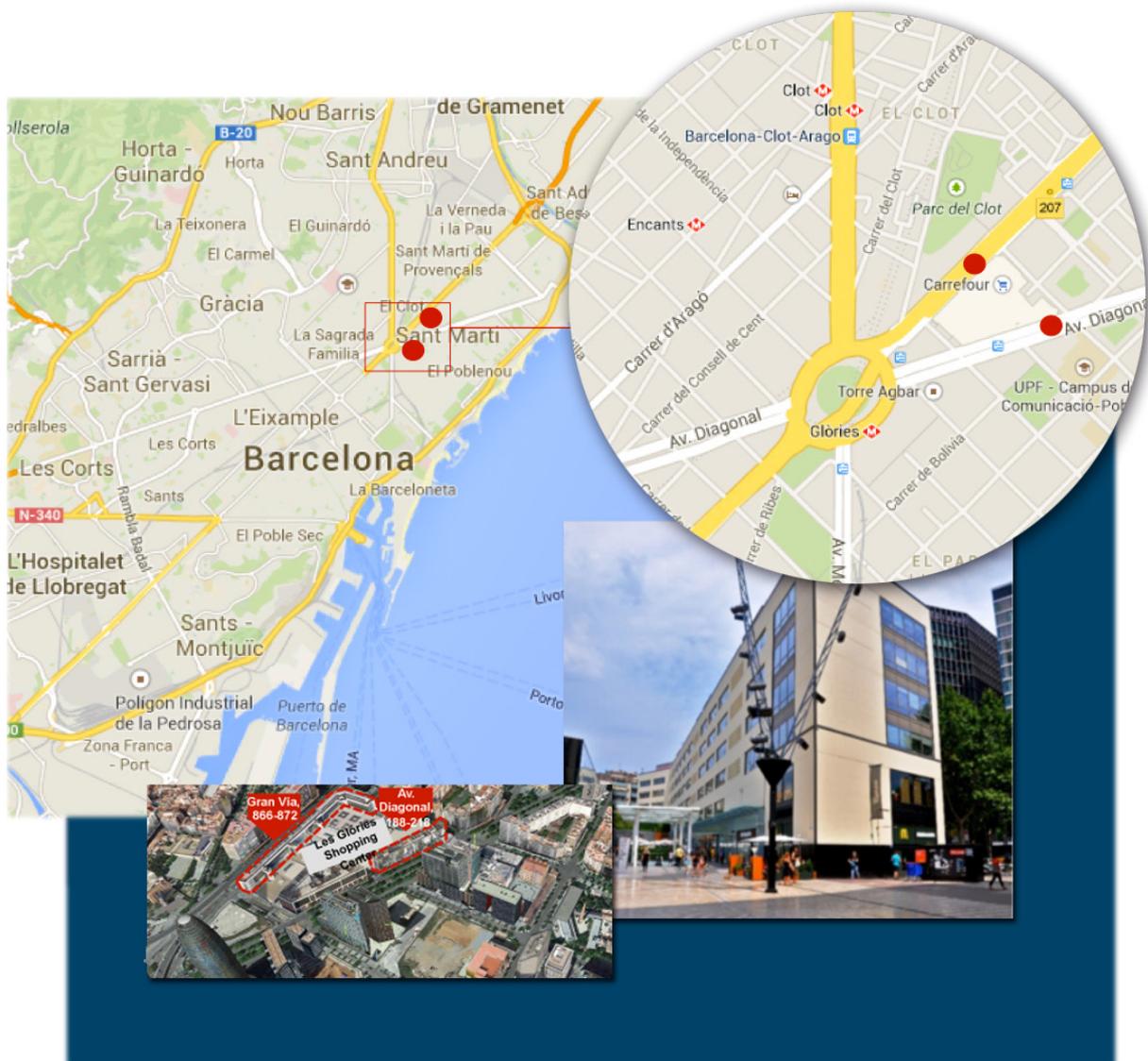
<sup>2</sup> Costes de adquisición excluidos

<sup>3</sup> Únicamente espacio de oficina

<sup>4</sup> Considerando en el cálculo las rentas actuales y asumiendo un 100% de ocupación



## Localización del activo



### Dos plantas del Edificio Murano

En una operación separada ejecutada el pasado 27 de mayo de 2014, el Grupo Hispania adquirió a un tercero -por 4,25 millones de euros (costes de adquisición no incluidos)- dos plantas del edificio Murano, el resto del cual era ya propiedad de ONCISA. Estas dos plantas se aportaron a la cartera de ONCISA -con el fin de completar la propiedad del 100% del edificio- junto con una aportación dineraria de 75,8 millones de euros, para culminar la toma del 90% en ONCISA.

### Indicadores clave de la operación

#### Aspectos Clave de la Transacción

- Fecha de adquisición: Mayo de 2014
- Descripción: Dos plantas en el edificio de oficinas Murano
- Precio de Adquisición: 4,25 M€<sup>(1)</sup>
- Superficie Bruta Alquilable: 1.932 m<sup>2</sup>
- Precio de Adquisición por m<sup>2</sup>: 2.200 €/m<sup>2</sup>

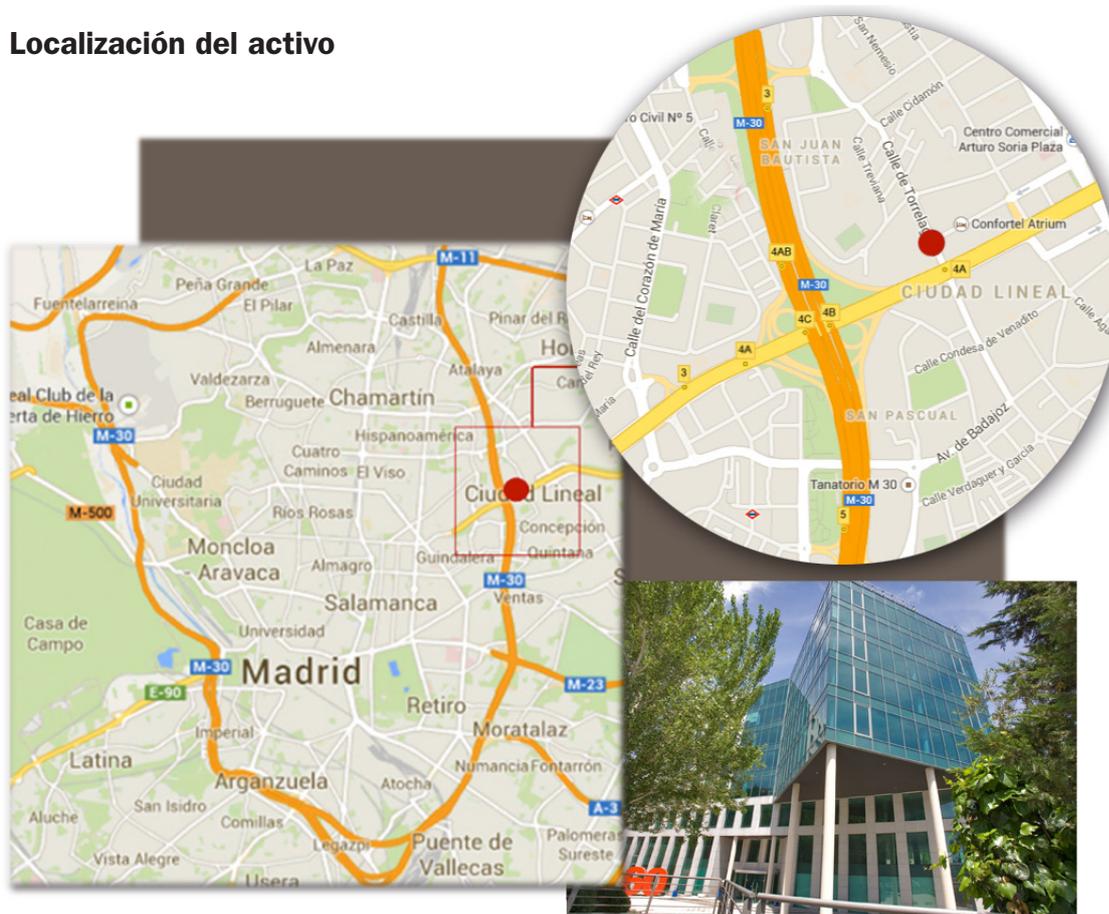
#### Indicadores Clave de Explotación

- Renta Actual: N/A
- Yield Neto de Entrada: 7,1%<sup>(2)</sup>
- Ocupación Actual: Vacío

<sup>1</sup> Costes de adquisición no incluidos

<sup>2</sup> Considerando en el cálculo las rentas actuales y asumiendo un 100% de ocupación

### Localización del activo





### c) Hoteles: Hotel Guadalmina

El 16 de abril el Grupo Hispania anunció la adquisición del Hotel Guadalmina SPA & Golf Resort en Marbella por importe de 21,5 millones de euros (costes de adquisición no incluidos), desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania. La adquisición se efectuó al grupo familiar propietario y fue precedida por la compra, a una entidad financiera, de la deuda hipotecaria que recaía sobre el hotel.

El Hotel Guadalmina SPA & Golf Resort (en adelante, “Hotel Guadalmina”) es un activo único, en primera línea de playa con acceso directo a uno de los mejores campos de golf de la zona, situado en una de las localizaciones más exclusivas de Marbella. Con su calificación actual de cuatro estrellas, el hotel ofrece 178 habitaciones más toda una serie de instalaciones y servicios. El Hotel Guadalmina se encuentra en la actualidad gestionado por un grupo hotelero independiente a través de un contrato de alquiler que termina en marzo de 2015.

La estrategia de Hispania para el Hotel Guadalmina contempla un importante plan de inversión para su reposicionamiento como uno de los hoteles más singulares y atractivos de Marbella, uno de los destinos turísticos más prestigiosos y consolidados de Europa.

Esta primera adquisición de Hispania responde a la estrategia de la compañía de invertir en activos de alta calidad en los que exista además un claro potencial de creación de valor a través de un plan de inversión y de gestión que permita el reposicionamiento del activo en el mercado. La Costa del Sol -y en concreto Marbella- es una zona por la que apostamos desde Hispania y en la que pretendemos continuar invirtiendo. Asimismo, esta operación confirma una de nuestras ventajas competitivas, que supone acceder a activos de calidad a través de posiciones de deuda y en operaciones fuera de mercado.

### Indicadores clave de la operación

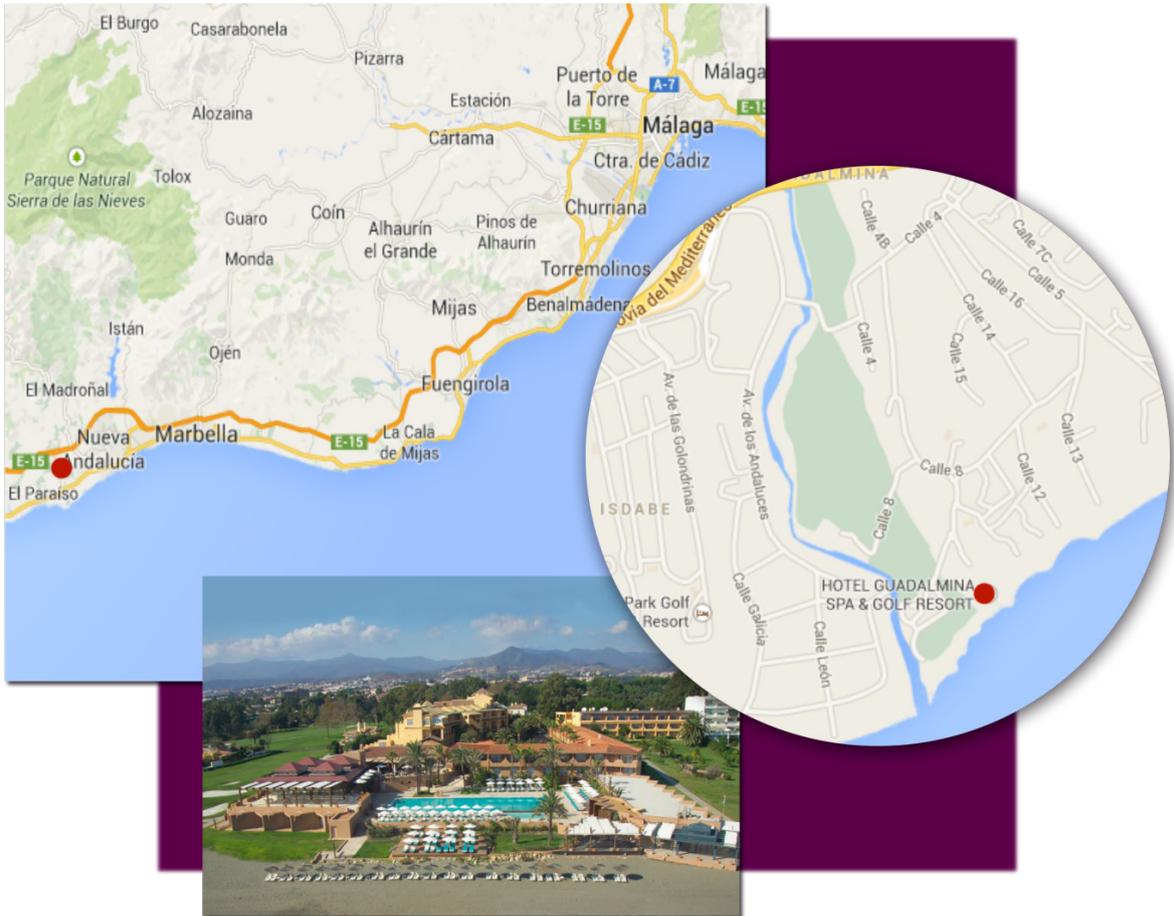
#### Aspectos Clave de la Transacción

- Fecha de adquisición: Abril de 2014
- Descripción: 4\* Hotel Guadalmina, SPA & Golf Resort
- Habitaciones: 178
- Precio de Adquisición: 21,5 M €
- Precio de Adquisición por Habitación: 121k €

#### Indicadores Clave de Explotación

- Tarifa Media Diaria Actual: 145€
- Actualmente operado bajo un contrato de alquiler
- Fecha de Finalización del Contrato: Marzo 2015
- Tarifa Media Diaria de comparables en la zona (2013): 190-220€

Localización del activo





#### d) Operaciones ejecutadas tras el cierre de periodo.

Con posterioridad al 30 de junio de 2014, se han ejecutado las siguientes operaciones:

**I. ONCISA:** El 8 de julio de 2014 el Grupo Hispania anunció que había tomado un 90% del capital de ONCISA a través de la suscripción de una ampliación de capital por valor de 80,2 millones de euros (costes de adquisición no incluidos). ONCISA, inmobiliaria del Grupo de Empresas de la ONCE y su Fundación, gestiona 46.416 m<sup>2</sup> de oficinas, distribuidos en nueve inmuebles valorados en 120,4 millones de euros, incluida deuda. Ocho de los activos se encuentran situados en Madrid y uno de ellos en Málaga.

Todos los inmuebles de la cartera de ONCISA son de gran calidad y cuentan con excelentes ubicaciones: ocho en zonas altamente consolidadas de Madrid -en las proximidades de la M-30- y el edificio de Málaga, junto al centro histórico de la ciudad.

Anteriormente, en una operación separada ejecutada el pasado 27 de mayo de 2014, el Grupo Hispania había adquirido ya a un tercero –por 4,25 millones de euros (costes de adquisición no incluidos)– dos plantas del edificio Murano, el resto del cual era ya propiedad de ONCISA. Estas dos plantas se aportaron a la cartera de ONCISA –con el fin de completar la propiedad del 100% del edificio– junto con una aportación dineraria de 75,8 millones de euros, para culminar la toma del 90% en ONCISA.

#### Indicadores clave de la operación

##### Aspectos Clave de la Transacción

- **Fecha de adquisición:** Julio de 2014
- **Descripción:** Nueve edificios de oficinas situados en Madrid<sup>(8)</sup> y Malaga<sup>(1)</sup>
- **Superficie Bruta Alquilable:** 46.416 m<sup>2</sup><sup>(1)</sup>
- **Valor de la Ampliación de Capital:** 80,2 M€<sup>(2)</sup>
- **Deuda Asumida:** 26,7 M€<sup>(3)</sup>
- **Precio de Adquisición por m2:** 2.593 €/m<sup>2</sup>, parking incluido<sup>(4)</sup>

##### Indicadores Clave de Explotación

- **Renta Actual:** 13,8 €/m<sup>2</sup>/mes<sup>(5)</sup>
- **Yield de Entrada:** 7%<sup>(6)</sup>
- **Ocupación Actual:** 75%; previsto que alcance el 91%<sup>(7)</sup>
- **Principales Inquilinos:** Grupo Once (52%), Publicis (14%) Paramount (3%), NCR (7%), Electrolux (7%) y AT&T (1.5%)<sup>(8)</sup>
- **Período Medio de Arrendamiento:** 10 años<sup>(9)</sup>

<sup>1</sup> Superficie sobre rasante. La adquisición incluye 790 plazas de parking

<sup>2</sup> Correspondiente al 90% capital; no incluye costes de adquisición

<sup>3</sup> La deuda corresponde al 90% de Oncisa

<sup>4</sup> El precio de adquisición por m2 corresponde al valor implícito de los activos de la compañía, incluyendo su deuda

<sup>5</sup> Renta correspondiente a superficie de oficina únicamente

<sup>6</sup> Considerando en el cálculo las rentas actuales y asumiendo un 100% de ocupación

<sup>7</sup> Una vez que los nuevos contratos de alquiler surtan efectos

<sup>8</sup> % de la SBA total

<sup>9</sup> La duración del contrato de alquiler con ONCE (antiguo propietario de Oncisa) es de 15 años, mientras que otros inquilinos tienen contratos por un período medio de 5 años

**II. Comandante Azcárraga:** El 9 de julio de 2014 Hispania anunció la adquisición de un edificio de oficinas en Madrid por 15 millones de euros (costes de adquisición no incluidos), desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

El inmueble, sito en c/ Comandante Azcárraga, nº 3, cuenta con una superficie bruta alquilable de 5.137 m<sup>2</sup> distribuidos en 7 plantas, más 194 plazas de garaje.

El edificio está situado en el distrito de Chamartín, en el nordeste de la capital y se encuentra muy bien comunicado, a menos de 15 minutos del aeropuerto, con acceso directo a la M-30 y a menos de 10 minutos del Paseo de la Castellana, principal distrito de negocios de Madrid. Fue inaugurado en 2008 y cuenta con un diseño y calidad excepcionales; es de funcionalidad muy versátil, idóneo tanto para un único inquilino –como sede corporativa– como para múltiples inquilinos.

Este edificio es colindante con otro, sito en la misma calle (en el número 5), que forma parte del portfolio de Oncisa, sociedad en la que Hispania tomó el 8 de julio una participación del 90%. Con ello, Hispania cuenta con dos edificios adyacentes con una superficie bruta alquilable total de 8.684 m<sup>2</sup> y 234 plazas de garaje, que, además de poder compartir una misma zona ajardinada de entrada, permite una mejor gestión de inquilinos y elevar el valor de los edificios.

### Indicadores clave de la operación

---

#### Aspectos Clave de la Transacción

- **Fecha de adquisición:** Julio de 2014
- **Descripción:** Edificio de oficinas situado en Madrid
- **Superficie Bruta Alquilable:** 5.138 m<sup>2</sup><sup>(1)</sup>
- **Precio de Compra:** 15 M€<sup>(2)</sup>
- **Deuda Asumida:** Ninguna
- **Precio de Compra por m<sup>2</sup>:** 2.500 €/m<sup>2</sup> (excluyendo parking)

#### Indicadores Clave de Explotación

- **Renta Actual:** 11 €/m<sup>2</sup>/mes<sup>(3)</sup>
- **Yield inicial:** 7%<sup>(4)</sup>
- **Ocupación Actual:** 28%
- **Principales Inquilinos:** Inmobiliaria Chamartín y Arpama
- **Período Medio de Arrendamiento:** 2,7 años

---

<sup>1</sup> Superficie sobre rasante. La adquisición incluye 194 plazas de parking

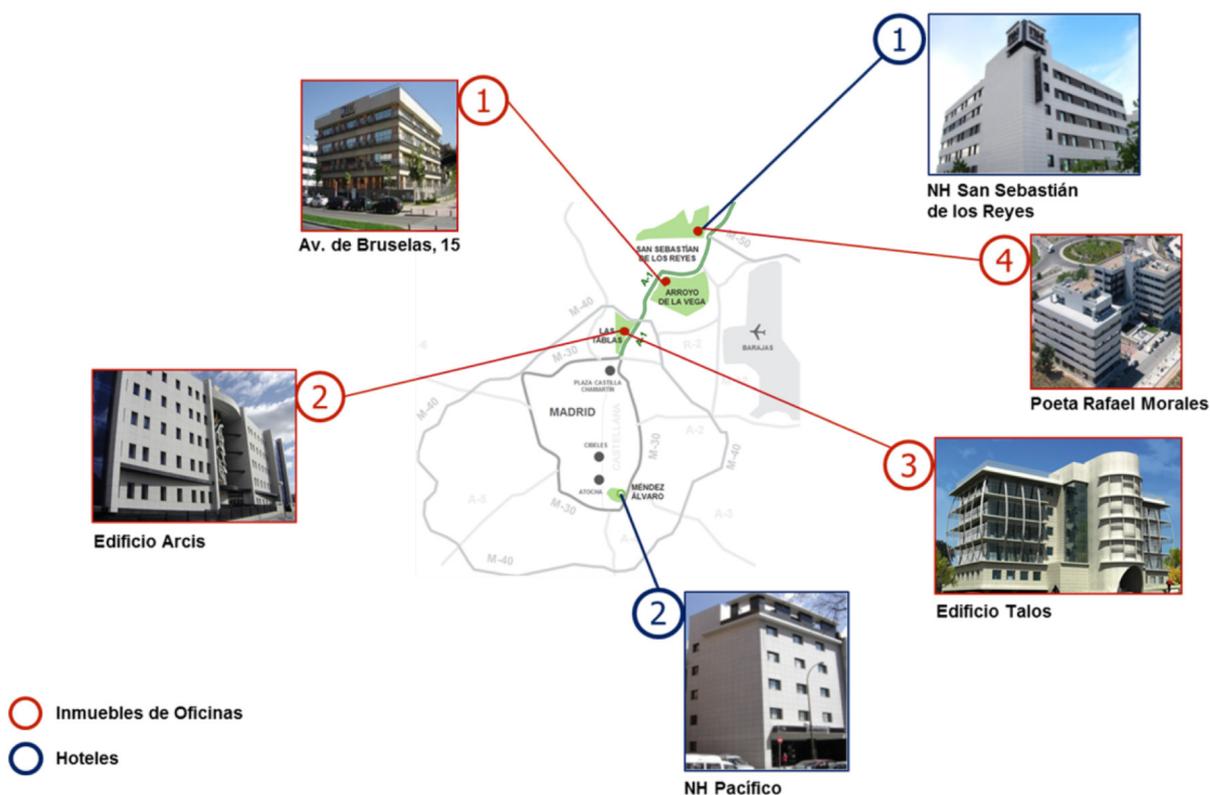
<sup>2</sup> Excluyendo costes de adquisición

<sup>3</sup> Se refiere a espacio de oficinas únicamente

<sup>4</sup> Considerando en el cálculo las rentas actuales y asumiendo un 100% de ocupación

**III. Portfolio IDL:** El 28 de julio Hispania anunció la adquisición al Grupo IDL de una cartera de inmuebles compuesta por cuatro inmuebles de oficinas, con una superficie bruta alquilable total de 14.547 m<sup>2</sup> y 387 plazas de garaje y dos hoteles, el NH Pacífico -de 3\* y 62 habitaciones- y el NH San Sebastián de los Reyes -de 3\* y 99 habitaciones, todos ellos ubicados en la Comunidad de Madrid. La transacción ha ascendido a 42,15 millones de euros (costes de adquisición no incluidos), desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

#### Localización de los activos:



**Inmueble de oficinas y NH San Sebastián de los Reyes:**



# III. Resumen de los Estados Financieros

### III. Resumen de los Estados Financieros a 30 de junio de 2014

#### Estados financieros trimestrales resumidos: Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias

##### a) Balance de Situación (\*)

Miles de euros

<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>31/12/13</b>	<b>30/6/14</b>
Activos intangibles	n/a	34
Inversiones inmobiliarias	n/a	132.394
Instrumentos de patrimonio	n/a	350
Activos financieros no corrientes	n/a	701
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	n/a	5.115
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>n/a</b>	<b>138.595</b>
Existencias	n/a	658
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	n/a	299
Créditos con Administraciones Públicas	n/a	1.592
Otros activos financieros corrientes	n/a	361.315
Periodificaciones a corto plazo	n/a	32
Efectivo y equivalentes al efectivo	n/a	42.449
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>n/a</b>	<b>406.345</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>n/a</b>	<b>544.940</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>n/a</b>	<b>30/6/14</b>
Capital	n/a	55.060
Prima de emisión	n/a	483.049
Aportaciones de socios	n/a	540
Resultado del periodo	n/a	364
<b>Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>n/a</b>	<b>539.013</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>n/a</b>	<b>539.013</b>
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	n/a	40
Otros pasivos financieros no corrientes	n/a	2.050
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>n/a</b>	<b>2.090</b>
Otros pasivos financieros corrientes	n/a	6
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	n/a	3.586
Deudas con Administraciones públicas	n/a	245
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>n/a</b>	<b>3.837</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>n/a</b>	<b>544.940</b>

(\*) No existe comparativo con el año 2013, ya que la sociedad se constituyó el 23/01/2014

**b) Cuenta de Resultados (\*)**

Miles de euros	30/6/13	30/6/14
<b>CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>n/a</b>	<b>554</b>
Otros ingresos de explotación	n/a	1
Gastos de explotación	n/a	-1.681
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>n/a</b>	<b>-1.126</b>
Dotación a la amortización del inmovilizado	n/a	-2
Resultado enajenación de inmovilizado	n/a	2
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>n/a</b>	<b>-1.126</b>
Resultado financiero	n/a	1.537
Resultado puesta en equivalencia	n/a	
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>n/a</b>	<b>412</b>
Impuesto sobre beneficios	n/a	-47
<b>BENEFICIOS DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>n/a</b>	<b>364</b>
Resultado de actividades interrumpidas	n/a	
Intereses minoritarios	n/a	
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>n/a</b>	<b>364</b>

**c) Estado de Flujos de Efectivo (\*)**

Miles de euros	30/6/13	30/6/14
<b>Resultado del periodo antes de impuestos</b>	<b>n/a</b>	<b>412</b>
Amortización	n/a	2
Ganancia / pérdida por venta de inversiones inmobiliarias	n/a	-2
Resultado financiero	n/a	-1.537
<b>Resultado ajustado</b>	<b>n/a</b>	<b>-1.126</b>
Cobro de intereses (+)	n/a	222
Otros pagos / cobros (+/-)	n/a	65
(Aumento) / Disminución de cuentas por cobrar	n/a	-299
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar	n/a	2.239
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>n/a</b>	<b>1.100</b>
<b>Inversiones en (-)</b>	<b>n/a</b>	<b>-492.433</b>
Activos intangibles	n/a	-36
Inversiones inmobiliarias	n/a	-132.047
Activos financieros	n/a	-360.350
<b>Desinversiones en (+)</b>	<b>n/a</b>	<b>255</b>
Inversiones inmobiliarias	n/a	255
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>n/a</b>	<b>-492.178</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	n/a	533.527
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>n/a</b>	<b>533.527</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>n/a</b>	<b>42.449</b>

(\*) No existe comparativo con el año 2013, ya que la sociedad se constituyó el 23/01/2014

#### **d) Análisis de los Estados Financieros Semestrales**

Hispania es una compañía cotizada en el Mercado Continuo español, con domicilio social en Madrid, en la calle Serrano nº 30, 3ª planta. Este informe semestral se refiere al periodo comprendido entre la creación de la sociedad, el 23 de enero de 2014 y el 30 de junio de 2014. Asimismo, los importes han sido expresados en miles de euros.

##### **Activo no Corriente**

Dentro de este epígrafe se incluyen las siguientes inversiones inmobiliarias realizadas durante el periodo:

- Hotel Guadalmina: 22.449 miles de euros.
- Residencial Parque Diagonal Mar: 64.759 miles de euros.
- Edificio Murano (plantas 6ª y 7ª): 4.314 miles de euros.
- Edificios de oficinas en Av. Diagonal con la Gran Vía de las Cortes Catalanas: 40.873 miles de euros.

Adicionalmente, el activo no corriente del Grupo incluye un activo por impuesto diferido neto por importe de 5.115 miles de euros generado por el registro, como menor Patrimonio Neto, de los costes directamente atribuibles a la Oferta de Suscripción de Valores llevada a cabo durante el mes de marzo de 2014.

##### **Activo Corriente**

El Grupo Hispania se encuentra inmerso en el proceso inversor de los fondos netos obtenidos de su Oferta Pública de Emisión de Acciones. Una vez realizadas las inversiones detalladas en el punto anterior, así como los pagos y cobros derivados de su actividad ordinaria, el Grupo dispone de tesorería y activos financieros a corto plazo por importe de 403.765 miles de euros para seguir con su proceso inversor y atender sus compromisos ordinarios de pago.

Con posterioridad al cierre semestral, el Grupo Hispania ha realizado inversiones adicionales para tomar el 90% de la sociedad Oncisa, S.L. y para la compra de un edificio de oficinas en la c/ Comandante Azcarraga, 3, de Madrid, por un importe total de más de 91.000 miles de euros, así como para la compra de un portfolio de cuatro edificios de oficinas y dos hoteles por importe de 40.150 miles de euros, que han sido desembolsados íntegramente con la tesorería del Grupo.

##### **Patrimonio Neto**

A 30 de junio de 2014, los fondos propios de la sociedad ascienden a 539.013 miles de euros, formados por 55.060.000 acciones de valor nominal 1 euro y una prima de emisión de 9 euros por acción, totalmente suscritas y desembolsadas. El Grupo ha registrado como menor Patrimonio Neto los costes incrementales directamente atribuibles su Oferta Pública de Suscripción de Valores, de acuerdo con lo indicado en la NIC 32.



### **Pasivo no Corriente**

Como consecuencia del inicio de la actividad de alquiler el Grupo presenta en su pasivo el importe de las fianzas y garantías recibidas de los arrendatarios.

### **Pasivo Corriente**

El saldo de este epígrafe se corresponde principalmente con saldos acreedores de proveedores de servicios de la actividad ordinaria del Grupo.

## **ANÁLISIS DE LA CUENTA DE RESULTADOS CUENTA DE RESULTADOS**

### **Cifra de Negocios:**

El importe de este epígrafe corresponde a los ingresos por rentas de alquiler y repercusión de gastos de las inversiones inmobiliarias del Grupo hasta el 30/06/2014. Estos ingresos provienen de los siguientes activos:

- Hotel Guadalmina (Marbella): Rentas de mayo y junio 2014
- Parque Diagonal Mar (Barcelona): Rentas desde fecha de adquisición (12/05/2014) a junio 2014.

El resto de las adquisiciones realizadas hasta el 30/06/2014 no habían devengado ingresos a dicha fecha.

### **Gastos de Explotación:**

Con fecha 21/02/2014, Hispania y Azora Gestión SGIIC, S.A. suscribieron un contrato de gestión con el objeto de delegar en la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad.

Del total del importe registrado en Gastos de explotación, 998 miles de euros se corresponden con los honorarios devengados por la Gestora para el periodo finalizado el 30 de junio de 2014.

Asimismo, la partida de gastos de explotación incluye 130 miles de euros correspondientes a la retribución de los órganos de Gobierno Corporativo del Grupo.

El resto de gastos están relacionados con servicios profesionales de auditoría de cuentas, tasaciones, asesoramiento legal, etc., ligados a la actividad de la sociedad, no imputables al proceso de suscripción de acciones ni a las inversiones realizadas en el periodo.

### **Resultado Bruto de Explotación (EBITDA):**

El Resultado Bruto de Explotación del Grupo a cierre de junio de 2014, viene marcado por un volumen de rentas limitado debido a las fechas de adquisición de los activos y por lo tanto de sus rentas asociadas, lo que ha motivado el importe negativo de dicha magnitud. No obstante, en base a las adquisiciones ya realizadas por el Grupo a fecha de publicación de este informe y a las rentas asociadas a dichas adquisiciones, el Resultado Bruto de

Explotación experimentará un crecimiento significativo en los próximos meses dado que, desde la fecha de compra, los activos generan (EBITDA) positivo.

#### **Resultado Financiero:**

Según la política del Grupo, la tesorería no empleada se invierte en una cartera diversificada de activos financieros de bajo riesgo, con liquidez suficiente y vencimiento a corto plazo, incluyendo cuentas corrientes, depósitos, pagarés, letras del Estado, bonos a corto plazo, bonos a tipo variable y fondos de inversión con un perfil de bajo riesgo y una duración media inferior o igual a 12 meses.

A cierre de junio de 2014 el Grupo ha obtenido ingresos financieros significativos derivados de la colocación de la tesorería, principalmente en depósitos bancarios, cuentas corrientes remuneradas y fondos de inversión de máxima liquidez en entidades españolas de primer nivel, habiendo obtenido rentabilidades superiores al 1%.

#### **Resultado Después de Impuestos:**

El Grupo Hispania ha obtenido un resultado después de impuestos positivo de 405 miles de euros. Este resultado es consecuencia de la obtención de las primeras rentas provenientes de los activos adquiridos, así como de los ingresos obtenidos por la gestión de su tesorería. Adicionalmente, dadas las fechas de adquisición de los inmuebles generadores de rentas, los ingresos del Grupo experimentaran un crecimiento significativo en los próximos meses, lo que junto con las inversiones ya realizadas a fecha de publicación de este informe, incrementará de forma significativa el resultado del Grupo en los próximos meses.

#### **ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Dado que este semestre ha venido marcado por el inicio de las actividades de Hispania, los flujos de efectivo generados por las actividades de explotación tienen su origen principalmente en los saldos vivos de proveedores y acreedores, en los cobros de intereses de las imposiciones de tesorería y en las fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles adquiridos.

Los flujos de efectivo de las actividades de inversión reflejan la actividad inversora inmobiliaria así como la gestión de la tesorería no utilizada, que se encuentra colocada en productos de alta liquidez, según la política establecida por la compañía.

Finalmente, los flujos de financiación provienen exclusivamente de los fondos netos obtenidos con la salida a bolsa del grupo. Dichos fondos netos son el resultado de los 550.000 miles de euros captados menos los gastos asociados a dicha operación. A cierre del periodo Hispania no cuenta con deuda financiera en su balance.

# IV. ANEXOS

## IV. Anexos

### a) Estructura Societaria

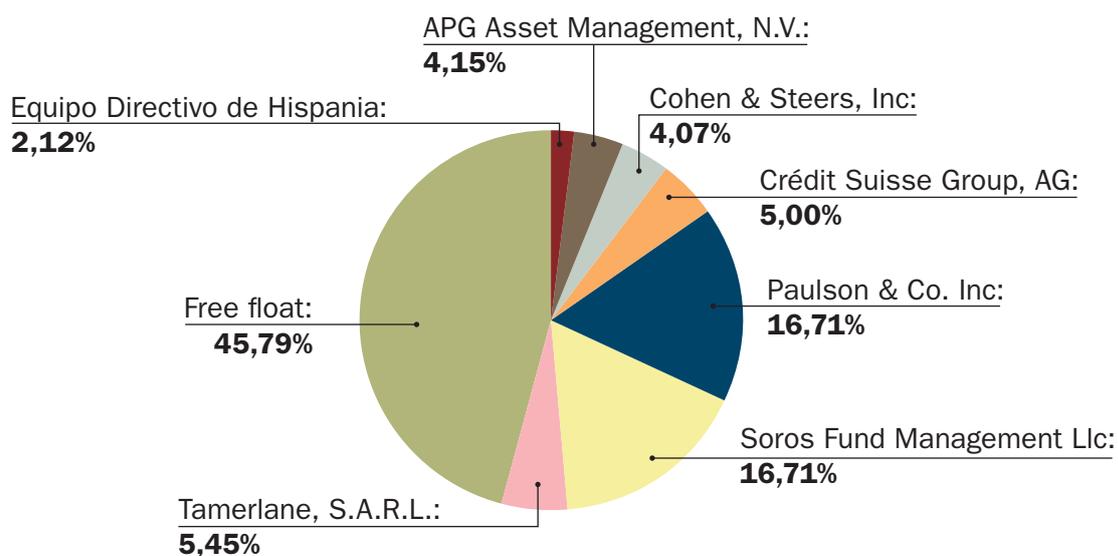
El 1 de abril de 2014 Hispania Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. constituyó mediante escritura pública la filial -100% propiedad de la anterior- Hispania Real SOCIMI, S.A.U., que se ha acogido al régimen fiscal especial previsto para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs), lo que ha sido comunicado a las autoridades fiscales a los efectos oportunos.

De esta forma, Hispania Real SOCIMI, S.A.U., hará las veces de la Socimi Filial a que se refería el folleto informativo elaborado por Hispania con motivo de la admisión a negociación de sus acciones en Bolsa.



### b) Estructura Accionarial

A 30 de junio de 2014 la estructura accionarial de Hispania Activos Inmobiliarios, de acuerdo con las comunicaciones efectuadas a Comisión Nacional del Mercado de Valores por los diferentes inversores que participan en la sociedad, era la siguiente:



Accionariado de Hispania a 30 de junio de 2014



### **c) Composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones dependientes**

A 30 de junio de 2014 la estructura accionarial de Hispania Activos Inmobiliarios, de acuerdo con las comunicaciones efectuadas a Comisión Nacional del Mercado de Valores por los diferentes inversores que participan en la sociedad, era la siguiente:

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

---

#### **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:**

---

D. Rafael Miranda Robredo	Presidente
D. Luis Alberto Mañas Antón	Vocal
D. Joaquín Ayuso García	Vocal
D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Vocal
D <sup>a</sup> . Concepción Osácar Garaicoechea	Vocal
D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño	Vocal

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

---

#### **COMISIÓN EJECUTIVA:**

---

D. Rafael Miranda Robredo	Presidente
D. Joaquín Ayuso García	Vocal
D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño	Vocal

---

#### **COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:**

---

D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Presidente
D. Rafael Miranda Robredo	Vocal
Dña. Concepción Osácar Garaicoechea	Vocal

---

#### **COMISIÓN DE AUDITORÍA:**

---

D. Luis Alberto Mañas Antón	Presidente
D. Joaquín Ayuso García	Vocal
D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Vocal

