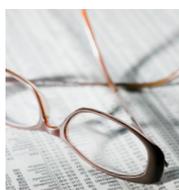


INFORME DE RESULTADOS
PRIMER TRIMESTRE
2015



ÍNDICE - INFORME DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2015



I. RESUMEN EJECUTIVO.....	3
II. ACTUALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES EN CARTERA.....	9
A. Oficinas	10
B. Residencial.....	12
C. Hoteles.....	14
D. Hechos Posteriores al Cierre del Período.....	16
III. RESUMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	19
A. Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Consolidado	20
B. Análisis de los Estados Financieros a 31 de marzo de 2015	21
IV. ANEXOS.....	27
A. Estructura Accionarial.....	28
B. Composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones dependientes	28

I. Resumen Ejecutivo



Resumen Ejecutivo

ASPECTOS CLAVE

- Durante el primer trimestre de 2015 Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (en adelante, "Hispania") ha adquirido 3 activos, el Hotel Vincci Málaga, el Complejo Residencial Sanchinarro y el Edificio de oficinas de Príncipe de Vergara, por un valor conjunto de 96,6 millones de euros (sin considerar costes de transacción).
- Como consecuencia de estas adquisiciones, desde su salida a Bolsa, y hasta el cierre del primer trimestre de 2015, Hispania ha invertido en 28 activos, que a cierre del primer trimestre de 2015 cuentan con un valor consolidado de 507 millones de euros⁽¹⁾.
- Estas adquisiciones han supuesto un consumo de la capacidad inversora inicial de Hispania de 482 millones de euros ⁽²⁾.
- El Grupo consolidado ha registrado unos ingresos totales en el primer trimestre de 2015 de 5,9 millones de euros (5,8 millones de euros de ingresos de rentas), un EBITDA consolidado de 1,5 millones de euros y un resultado neto consolidado de 0,6 millones de euros, y se ha obtenido financiación adicional por importe de 57,3 millones de euros.

RESUMEN DE LA ACTIVIDAD DEL PRIMER TRIMESTRE

El portfolio de **oficinas** cuenta con casi 98.000m² de superficie bruta alquilable distribuida entre los 18 activos que gestiona el Grupo. A cierre del primer trimestre de 2015, el portfolio tenía una ocupación del 67% que alcanza el 81% si se excluyen los edificios que son objeto de reforma integral (Edificio Murano, Edificio NCR, Edificio Orense (planta) y Edificio Av. Burgos (planta)). La renta media a 31 de marzo de 2015 del portfolio ocupado era de 12,9€/m². En términos de GAV, un 74% portfolio de oficinas se encuentra en Madrid, un 24% en Barcelona y un 3% en Málaga.

El portfolio **residencial** incluye un total de 683 viviendas, que a cierre del ejercicio estaban ocupadas en un 90%⁽³⁾, con una renta media de 8,7€/m². En términos de GAV, un 59% del portfolio residencial se encuentra en Madrid (incluyendo la segunda fase de Sanchinarro pendiente de ejecutar) y el restante 41% en Barcelona.

El portfolio de **hoteles** a cierre del primer trimestre incluye un total de 814 habitaciones hoteleras. Todos los hoteles están sujetos a contratos de alquiler con operadores de reconocido prestigio que operan los diferentes activos. En términos de GAV a cierre del primer trimestre de 2015, un 13% del portfolio de hoteles se encuentra en Madrid, un 17% en Barcelona y un 70% en la Costa del Sol y Canarias.

(1) Considerando las tasaciones realizadas por CBRE para los activos adquiridos durante el ejercicio 2014, el valor en libros a cierre del primer trimestre de los activos adquiridos a lo largo del primer trimestre de 2015 y el capex invertido durante el primer trimestre.

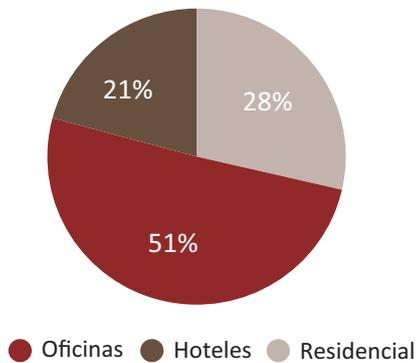
(2) Considerando el precio de compra, costes de adquisición y neto de las ventas de viviendas de Isla del Cielo y el 90% de Hispania Fides

(3) Considerando las viviendas en cartera a 31/3/15 (sólo primeras fase Sanchinarro)

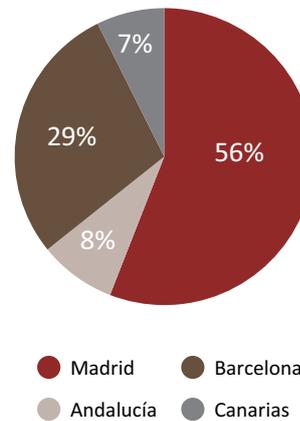
Durante el primer trimestre de 2015 Hispania ha completado el **reposicionamiento** de los edificios de oficinas Murano, Mizar, así como el Orense (planta) y Edificio Avenida de Burgos (planta), todos ellos en Madrid. De estas reformas, la más significativa ha sido la del Edificio Murano, con una superficie alquilable de más de 7.500m². Esta renovación, realizada en tan solo tres meses, incluye la reforma integral de zonas comunes: hall principal, hall de planta y aseos el desarrollo de un segundo acceso para automóviles que agilizará la entrada y salida del edificio, con una inversión total de 1,6 millones de euros. Adicionalmente, la implementación del capex de reposicionamiento de zonas comunes del complejo residencial Isla del Cielo está llevándose a cabo conforme a la planificación prevista y se espera su finalización a lo largo del segundo trimestre del presente ejercicio.

El **GAV total** de 507 millones de euros acumulado desde la salida a Bolsa de Hispania hasta el cierre del primer trimestre de 2015 se distribuye como se detalla a continuación entre las tres categorías de activos principales definidas en la estrategia de inversión de la compañía:

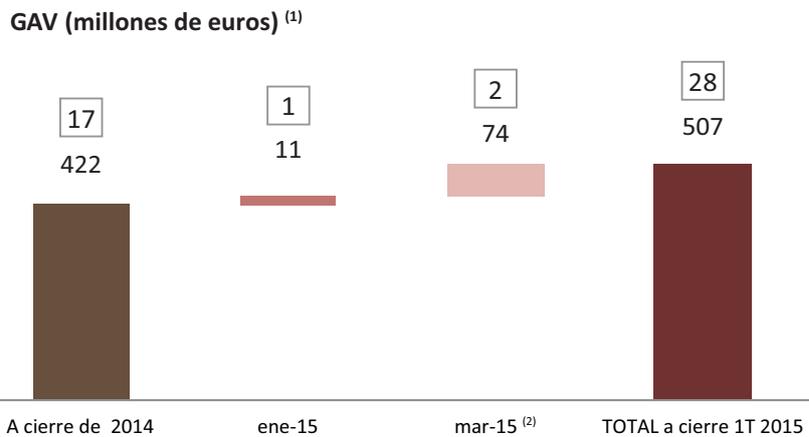
DISTRIBUCIÓN DE GAV POR TIPOLOGÍA DE ACTIVOS A 31/3/15



DISTRIBUCIÓN DEL GAV POR LOCALIZACIÓN A 31/3/15



Hispania ha seguido un ritmo inversor constante desde su salida a Bolsa que, a lo largo de 2014 y hasta el 31 de marzo de 2015, se ha distribuido de la siguiente manera:

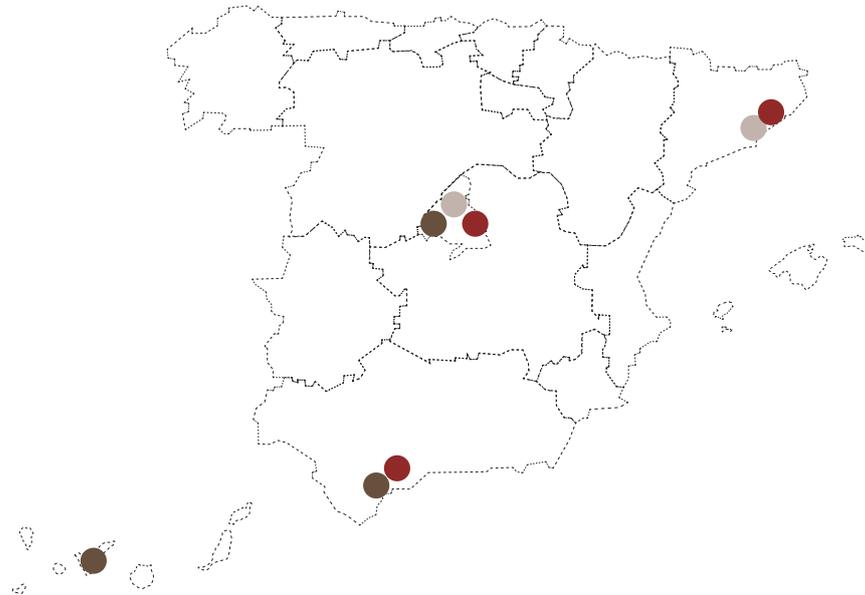


1. GAV en millones de euros, distribuido según fecha de adquisición valor contable a 31/03/15
 2. Incluye la primera fase de Sanchinarro y capex implementado en otros edificios

□ Número de Activos

El portfolio de activos de Hispania a cierre de marzo 2015 está localizado principalmente entre Madrid (con un 56%) y Barcelona (con un 28%) del GAV total del Grupo.

LOCALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS ADQUIRIDOS HASTA EL 31 DE MARZO DE 2015



OFICINAS

- Edificio Glòries - Diagonal (*Barcelona*)
- Edificio Glòries - Gran Vía (*Barcelona*)
- Edificio ON (*Barcelona*)
- Edificio Comandante Azcárraga, 3 (*Madrid*)
- Edificio Av. Bruselas (*Madrid*)
- Edificio Arcis (*Madrid*)
- Edificio Talos (*Madrid*)
- Edificio Rafael Morales (*Madrid*)
- Edificio Pechuán (*Madrid*)
- Edificio Mizar (*Madrid*)
- Edificio NCR (*Madrid*)
- Edificio Murano (*Madrid*)
- Edificio Ramírez de Arellano (*Madrid*)
- Edificio Comandante Azcárraga, 5 (*Madrid*)
- Edificio Orense (planta) (*Madrid*)
- Edificio Av. de Burgos (planta) (*Madrid*)
- Edificio Príncipe de Vergara (*Madrid*)
- Edificio Málaga Plaza (*Málaga*)



HOTELES

- Hotel NH Pacífico (*Madrid*)
- Hotel NH SS de los Reyes (*Madrid*)
- Hotel Guadalmina (*Marbella*)
- Hotel Meliá Jardines del Teide (*Tenerife*)
- Hotel Hesperia Ramblas (*Barcelona*)
- Hotel Vincci Málaga (*Málaga*)



RESIDENCIAL

- Viviendas Isla del Cielo (*Barcelona*)
- Viviendas SS de los Reyes (*Madrid*)
- Viviendas Majadahonda (*Madrid*)
- Viviendas Sanchinarro (*Madrid*)

	TOTAL	OFICINAS	RESIDENCIAL	HOTELES
Valor Bruto de los Activos ('000€) ⁽¹⁾	507.098	256.672	144.893	105.533
Número de Activos	28	18	4	6
GLA ⁽²⁾		97.931 ⁽⁴⁾	66.259 ⁽²⁾	n/a
Num. Unidades ⁽³⁾		n/a	683	814
Ocupación Media de la Cartera ⁽⁵⁾		67%	90%	n/a
WALT Medio ⁽⁶⁾		2,8-3,7 Años	n/a	6,1-9,4 Años
Ingresos Netos de Rentas ('000€)	5.798	3.187	851	1.760

(1) Gross Asset Value (Valor Bruto de los Activos), según tasaciones de CBRE a 31/12/14 más capex implementado en el 1T 2015 y valor en libros para las adquisiciones de 2015 (miles de €)

(2) Gross Leasable Area, (Superficie Bruta Alquilable). Incluye 559m² de zonas comercial en Residencial

(3) Unidades para Residencial son viviendas y para Hoteles son habitaciones

(4) SBA de Oficinas (96.645 m²) y Zona Comercial (1.286 m²) considerando el 100% de Hispania Fides

(5) Ocupación del espacio de oficinas (sin zona comercial), y en residencial de las viviendas en cartera a cierre de 31/3/15 (sólo incluye la primera fase de Sanchinarro)

(6) Weighted Average Lease Term (Duración Media de los Contratos Existentes) considerando el periodo de obligado cumplimiento y final de contrato (o prorrogas existentes en hoteles) (sin considerar el local del Hotel Hesperia Ramblas)

	31/03/15 (000 €)
Ingresos Netos de Rentas	5.798
Otros Ingresos	133
EBITDA	1.505
Resultado después de Impuestos	621
Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	606

Con posterioridad al 31 de marzo de 2015 se han comunicado las siguientes operaciones:

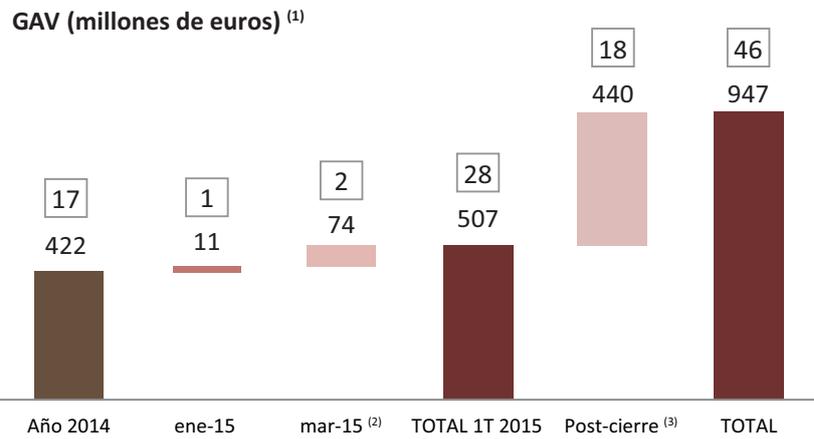
- I. **Operación con Grupo Barceló:** Con fecha 14 de abril de 2015, Hispania Real ha firmado un acuerdo vinculante con Grupo Barceló (en adelante, Barceló) para la creación de la primera SOCIMI hotelera (BAY) enfocada en el segmento vacacional, industria en la que España es líder en el ámbito internacional.

En el marco de este acuerdo, Hispania adquirirá en un primer momento 11 hoteles (3.946 habitaciones) y un centro comercial y tendrá una opción para adquirir 5 hoteles adicionales (2.151 habitaciones) junto con otro centro comercial.

Una vez completada esta transacción y ejecutada la opción sobre los 5 hoteles adicionales, Hispania habrá invertido cerca de 340 millones de euros, obteniendo una participación del 80,5% de la nueva Socimi. Grupo Barceló mantendrá el 19,5% con la opción de alcanzar hasta un 49% en futuras ampliaciones de capital.

Barceló continuará como operador de los hoteles adquiridos mediante contratos de arrendamiento por un período inicial de 15 años.

Tras la adquisición del portfolio completo de BAY Hispania habrá consumido la práctica totalidad de su capacidad de inversión, a un ratio de apalancamiento del 40%:



- 1. GAV en millones de euros, distribuido según fecha de adquisición valor contable a 31/03/15
- 2. Incluye la primera fase de Sanchinarro y capex implementados en otros edificios
- 3. Incluye BAY completo y la segunda fase de Sanchinarro

□ Número de Activos

II. Ampliación de Capital: El 27 de abril de 2015 Hispania cerró con éxito una ampliación de capital de 337 millones de euros dirigida a inversores institucionales.

II. Actualización de los Inmuebles en Cartera



II. Actualización de los Inmuebles en Cartera

A. Oficinas

Durante el primer trimestre de 2015 Hispania ha adquirido un edificio de oficinas en la Calle Príncipe de Vergara en Madrid.

EDIFICIO PRÍNCIPE DE VERGARA

LOCALIZACIÓN



EDIFICIO PRÍNCIPE DE VERGARA
Príncipe de Vergara 108. Madrid



DESCRIPCIÓN

El 27 de marzo de 2015 Hispania Real adquirió un edificio de oficinas situado en la C/ Príncipe de Vergara, 108, esquina Joaquín Costa (Madrid).

El precio de adquisición ha ascendido a 25 millones de euros (sin incluir los costes asociados a la misma), equivalente a 3.718 €/m² sobre rasante, desembolsados íntegramente con cargo a fondos propios de Hispania. El inmueble cuenta con una superficie sobre rasante de 6.165 m² distribuidos en 12 plantas y un local comercial de 559 m², más 68 plazas de garaje bajo rasante. Los principales arrendatarios del edificio son Babel Sistemas de Información y Corporación Mutua.

Los datos clave de la transacción se muestran, en el resumen de los principales parámetros del portfolio de oficinas.



PORTFOLIO DE OFICINAS DE HISPANIA

Hispania gestiona en la actualidad un portfolio de oficinas compuesto por 18 edificios que acumulan un total de 96.645m² de superficie bruta alquilable de oficinas (SBA), 1.286 m² de SBA de locales comerciales y 1.716 plazas de garaje. Del total del portfolio, 9 activos -que suman un total de 46.416m²- forman parte del portfolio adquirido a través de la toma de una participación del 90% de Hispania Fides, S.L. (en adelante, "Hispania Fides") por parte de Hispania.

A lo largo del primer trimestre se han finalizado las obras del Edificio Mizar, Edificio Murano, Edificio Orense (planta) y Edificio Avenida de Burgos (planta). Tras la finalización de dichas obras se ha comenzado su comercialización activa de los mismos con diferentes agentes comercializadores.

PARÁMETROS PRINCIPALES A 31 DE MARZO DE 2015

	COSTE TOTAL (€ MN) ⁽¹⁾	UBICACIÓN	SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE (M ²)	COSTE TOTAL (€/ M ²) ⁽¹⁾	RENTA MENSUAL / M ² (€/M ²) ⁽⁵⁾ (%)	OCUPACIÓN DE OFICINAS %	PRINCIPALES INQUILINOS	PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO DE (AÑOS) ⁽⁶⁾	NET INITIAL REVERSION YIELD (%) ⁽⁷⁾	GAV (€ MN) ⁽⁸⁾
Edificio Les Glòries- Avd. Diagonal	21,7	Barcelona	9.526 ⁽³⁾	2.280	12,5	94%	Atos Origin	1,6-3,2	6,7%	22,0
Edificio Les Glòries- Gran Vía	19,5	Barcelona	8.680	2.248	12,0	100%	Bull	1,8-2,5	6,7%	19,5
Edificio On	18,7	Barcelona	6.908	2.707	14,0	82%	CINC	1,0-6,9	6,2%	18,8
Edificio Comandante Azcárraga 3	15,4	Madrid	5.138	2.248	12,6	27%	Inmobiliaria Chamartin, Alpama	0,1-0,5	6,5%	15,5
Edificio Avenida Bruselas	6,9	Madrid	3.458	1.995	11,0	87%	Bosch, Flir, IDL	1,6-2,3	7,6%	7,5
Edificio Arcis	10,9	Madrid	4.691	2.324	12,0	30%	Incadea Spain, Quental Technologies, Ed.Médica Panamérica	1,1-1,1	5,9%	11,0
Edificio Talos	8,0	Madrid	3.636	2.200	4,5	100%	IDEO	0,2-1,3	6,1%	8,1
Edificio Rafael Morales	3,9	Madrid	2.763	1.413	9,1	72%	Orange España, Centro Genética Avanzada, Riso Ibérica	0,5-0,6	7,3%	4,6
Edificio Pechuán	12,7	Madrid	3.579	3.548	18,1	100%	Grupo Ilunion	14,3-14,3	6,3%	14,0
Edificio Av. Burgos (planta)	1,9	Madrid	762	2.481	0,0	0%	n/a	0,0	5,8%	1,8
Edificio Murano	18,6	Madrid	7.574	2.460	0,0	0%	n/a	0,0	7,0%	17,7
Edificio Orense (planta)	3,3	Madrid	1.535	2.129	0,0	0%	n/a	0,0	8,0%	3,3
Edificio NCR	26,5	Madrid	11.418	2.319	12,6	36%	AT&T	0,0-0,5	6,7%	27,0
Edificio Mizar	22,1	Madrid	7.348	3.005	15,3	100%	Grupo Ilunion, Paramount	11,4-11,8	6,2%	21,5
Edificio Comandante Azcárraga 5	8,3	Madrid	3.547	2.340	11,7	100%	Grupo Ilunion	14,3-14,3	6,4%	8,5
Edificio Ramírez de Arellano	22,0	Madrid	6.364	3.457	16,1	100%	Publicis	3,2-3,2	5,4%	22,1
Edificio Málaga Plaza	6,3	Málaga	4.289	1.474	10,5	57%	Aegón, Deloitte, Integrated	1,5-1,5	6,9%	6,5
Edificio Príncipe de Vergara	25,0 ⁽²⁾	Madrid	6.724 ⁽⁴⁾	3.718	16,9	56%	Babel Sistemas de Información, Corporación Mutua	1,8-2,2	6,3%	25,0 ⁽²⁾
TOTAL PORTFOLIO	251,7		97.940	2.570	12,9	67%		2,8-3,7	6,4%	254,4
TOTAL AJUSTADO ⁽⁹⁾	201,4		76.651	2.628	12,9	81%		3,6-4,6	6,3%	204,6

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta el 31 de marzo de 2015

(2) No incluye los costes asociados a la adquisición

(3) Incluye 728 m² de zonas comerciales

(4) Incluye 559m² de zona comercial

(5) Renta media de la superficie ocupada sin repercusión de gastos a marzo de 2015

(6) Periodo medio de alquiler desde el 31 de marzo de 2015 hasta primer opción de break y final de contrato

(7) Basado en una ocupación del 100% con rentas netas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/03/15

(8) Según valoraciones RICS realizadas por CBRE a 31 de diciembre de 2014 y capex implementado en el primer trimestre de 2015

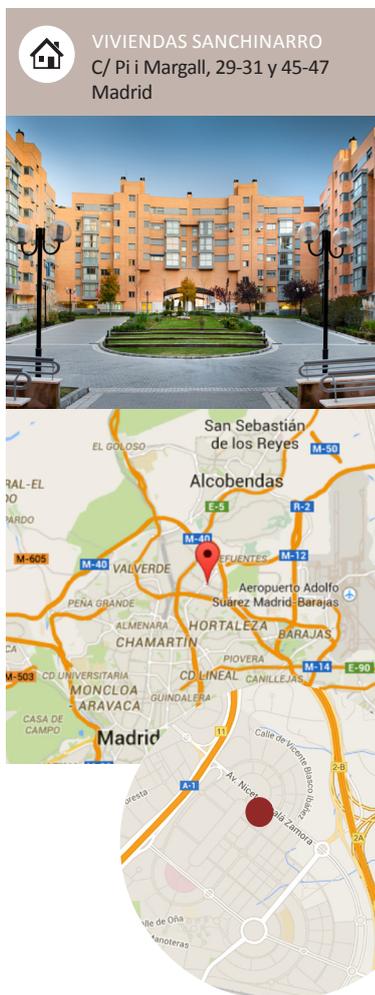
(9) Ajustado sin considerar los edificios en reposicionamiento (Edificio NCR, Edificio Orense (planta), Edificio Av. Burgos (planta) y Edificio Murano)

B. Residencial

Durante el primer trimestre de 2015, Hispania ha adquirido un complejo residencial en Sanchinarro, en Madrid.

VIVIENDAS SANCHINARRO

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 30 de marzo de 2015 el Grupo Hispania anunció la compraventa por parte de su filial al 100% Hispania Real de un conjunto residencial compuesto por 284 viviendas de 2 y 3 dormitorios, 311 garajes, 284 trasteros y superficie comercial alquilada. Las viviendas se encuentran en una urbanización cerrada con zonas ajardinadas.

El importe total de esta operación ha ascendido a 61,2 millones de euros (sin incluir los costes asociados a la adquisición), de los cuales, 44,5 millones se han desembolsado antes del cierre del primer trimestre de 2015 con cargo a fondos propios, quedando pendientes de pago 17 millones de euros.

El precio de compra, excluyendo la superficie comercial, equivale a 2.255 €/m² sobre rasante. Del total de las 284 viviendas, 228 están calificadas como Viviendas de Protección Pública en régimen de arrendamiento, cuyo régimen de protección finaliza, entre el 8 de julio de 2015 y el 4 de abril de 2016. Por su parte, la superficie comercial se encuentra en la actualidad alquilada a un supermercado.

Situado en el norte de Madrid capital, Sanchinarro es uno de los barrios residenciales más dinámicos del norte de Madrid. En los últimos años, numerosas empresas han elegido el barrio de Sanchinarro y alrededores para establecer sus sedes corporativas, aumentando así la fuerte demanda residencial existente en la zona.

Los datos clave de la transacción se muestran en el resumen de los principales parámetros del portfolio residencial.

PORTFOLIO RESIDENCIAL DE HISPANIA

Hispania gestiona en la actualidad un portfolio residencial que incluye 4 activos, uno de ellos en Barcelona y los otros tres en la Comunidad de Madrid. En total, la cartera de activos residenciales de la compañía cuenta con 683 viviendas (200 en Barcelona y 483 en Madrid).

Adicionalmente, la implementación del capex de reposicionamiento de zonas comunes del complejo residencial Isla del Cielo está llevándose a cabo conforme a la planificación prevista y se espera su finalización a lo largo del segundo trimestre del presente ejercicio.

PARÁMETROS PRINCIPALES A 31 DE MARZO DE 2015

	COSTE TOTAL (€ MN) ⁽¹⁾	UBICACIÓN	SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE (M ²)	VIVIENDAS	COSTE TOTAL (€/M ²) ⁽¹⁾	RENTA MENSUAL €/ M ²	OCUPACIÓN (%)	GROSS INITIAL REVERSION YIELD (%) ⁽⁵⁾	GAV (€ MN) ⁽⁷⁾
Viviendas Isla del Cielo	62,1	Barcelona	22.772	200	2.727	9,3	86%	5,0%	65,70 €
Viviendas S.S.Reyes	13,5	Madrid	8.375	84	1.612	7,5	94%	6,0%	14,30 €
Viviendas Majadahonda	17,8	Madrid	9.695	115	1.836	7,0	97%	5,9%	20,00 €
Viviendas Sanchinarro	61,2 ⁽²⁾	Madrid	24.858 ⁽³⁾	284	2.255 ⁽⁴⁾	9,4	80%	5,6 ⁽⁶⁾	61,2 € ⁽²⁾
TOTAL PORTFOLIO	154,6		65.700	683	2.352	8,7	86%	5,4%	161,2 €

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta el 31 de marzo de 2015

(2) Precio por la adquisición de la totalidad del complejo, incluyendo el local comercial y los correspondientes anejos. No incluye los costes asociados a la adquisición.

(3) Adicionalmente el inmueble tiene 559m² de zona comercial

(4) Sobre la base de precio de adquisición y excluyendo la zona comercial y las plazas de garaje asociadas a la zona comercial

(5) Asumiendo 95% de ocupación y rentas brutas actuales de mercado sobre el valor contable de los activos a 31/03/15

(6) Excluyendo la zona comercial y sobre el precio de adquisición de los activos residenciales (excluyendo costes asociados a la transacción)

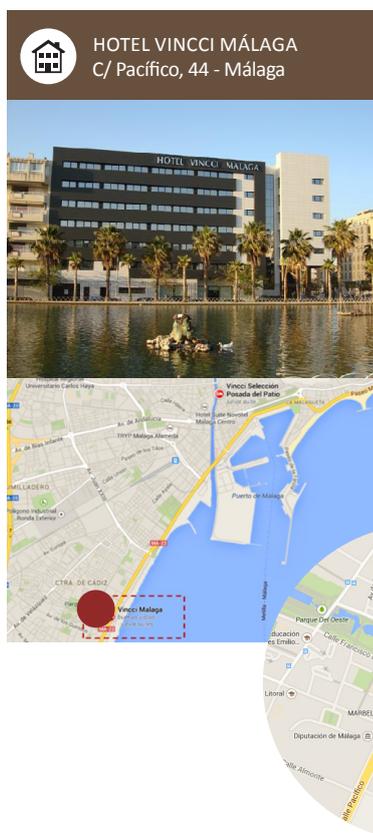
(7) Según valoraciones RICS realizadas por CBRE a 31 de diciembre de 2014 y capex implementado en el primer trimestre de 2015

C. Hoteles

Durante el primer trimestre de 2015 Hispania ha adquirido un Hotel en Málaga actualmente operado por el Grupo Vincci Hoteles.

HOTEL VINCCI MÁLAGA

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 14 de enero de 2015 el Grupo Hispania adquirió el Hotel Vincci Málaga, de categoría 4* y 105 habitaciones, que se encuentra ubicado junto al paseo marítimo de la ciudad de Málaga y en la actualidad es gestionado por Grupo Vincci bajo un contrato de arrendamiento a largo plazo.

El precio de adquisición del activo fue de 10,4 millones de euros (excluidos costes de transacción), desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

Los datos clave de la transacción se muestran a continuación, en el resumen de los principales parámetros del portfolio de hoteles.

PORTFOLIO HOTELERO DE HISPANIA

Hispania cuenta ya con un portfolio de 6 hoteles, gestionados por diferentes operadores y ubicados en distintas localizaciones dentro de España. Dos de estos activos, el Hotel Guadalmina y el Hotel Meliá Jardines del Teide, son de un claro enfoque vacacional, mientras que los dos hoteles NH localizados en Madrid (Hotel NH Pacífico y Hotel NH San Sebastián de los Reyes), el Hotel Hesperia Ramblas de Barcelona y el Hotel Vincci Málaga están orientados al turismo urbano y de negocios.

PARÁMETROS PRINCIPALES A 31 DE MARZO DE 2015

	COSTE TOTAL (€ MN) ⁽¹⁾	UBICACIÓN	CATEGORÍA (*)	HABITACIONES (Nº)	COSTE	OPERADOR TOTAL (€/HAB) ⁽¹⁾	TIPO DE CONTRATO	DURACIÓN DEL CONTRATO	YIELD BRUTO (%) ⁽⁴⁾	GAV (€ MN) ⁽⁶⁾
Hotel Guadalmina	22,5	Marbella	4*	178	126.404	–	Renta fija	– ⁽³⁾	9-10%	25,2
Hotel NH Pacífico	6,2	Madrid	3*	62	100.000	NH Hoteles	Renta fija + variable en función de resultados	Nov. 2019 +5 años prórroga	7,40%	6,2 €
Hotel NH SS de los Reyes	7,1	Madrid	3*	99	71.717	NH Hoteles	Renta fija + variable en función de resultado	Abril 2019+ 5 años prórroga	9,70%	7,1 €
Hotel Meliá Jardines del Teide	38,3	Tenerife	4* todo incluido	300	127.667	Meliá	Renta fija + variable en función de resultados	Enero 2025 +5 años prórroga	8,50%	38,3 €
Hotel Hesperia Ramblas	17,9	Barcelona	3*	70	255.714	Hesperia	Renta fija + variable en función de resultados (con escalado de rentas crecientes hasta el 2019)	feb-26	8,10% ⁽⁵⁾	18,1 €
Hotel Vincci Málaga	10,4 ⁽²⁾	Málaga	4*	105	99.048	Vincci	Renta fija + variable en función de resultados	ene-21	7,90%	10,4 ⁽²⁾
TOTAL PORTFOLIO	102,4			814	125.799				8,61%	105,3

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta el 31 de marzo de 2015

(2) Precio de adquisición sin incluir los costes asociados a la adquisición

(3) El contrato de arrendamiento con el operador de este hotel expiró el 31 de marzo de 2015. Actualmente, el Grupo está realizando gestiones para regularizar este activo.

(4) Calculado sobre contratos firmados estabilizados (tras incrementos de renta acordados) y valor contable de los activos, excepto en el caso del Hotel Guadalmina y Jardines del Teide ajustados por el capex que será implementado y considerando las rentas que se espera obtener de estos hoteles cuando la reforma se haya llevado a cabo

(5) Excluye local comercial

(6) Según valoraciones RICS realizadas por CBRE a 31 de diciembre de 2014 y capex implementado en el primer trimestre de 2015

D. Hechos posteriores al cierre del periodo

OPERACIÓN CON GRUPO BARCELÓ

Con fecha 14 de abril de 2015, Hispania Real ha firmado un acuerdo vinculante con Grupo Barceló (en adelante, Barceló) para la creación de la primera SOCIMI hotelera (BAY) enfocada en el segmento vacacional, industria en la que España es uno de los líderes a nivel mundial.

En el marco de este acuerdo, Hispania adquirirá en un primer momento 11 hoteles (3.946 habitaciones) y 1 centro comercial y tendrá una opción para adquirir adicionalmente 5 hoteles (2.151 habitaciones) y otro centro comercial.

Una vez completada esta transacción y ejecutada la opción sobre los 5 hoteles adicionales, Hispania habrá invertido cerca de 340 millones de euros, obteniendo una participación del 80,5% en BAY. Barceló mantendrá el 19,5% con la posibilidad de alcanzar hasta un 49% en futuras ampliaciones de capital.

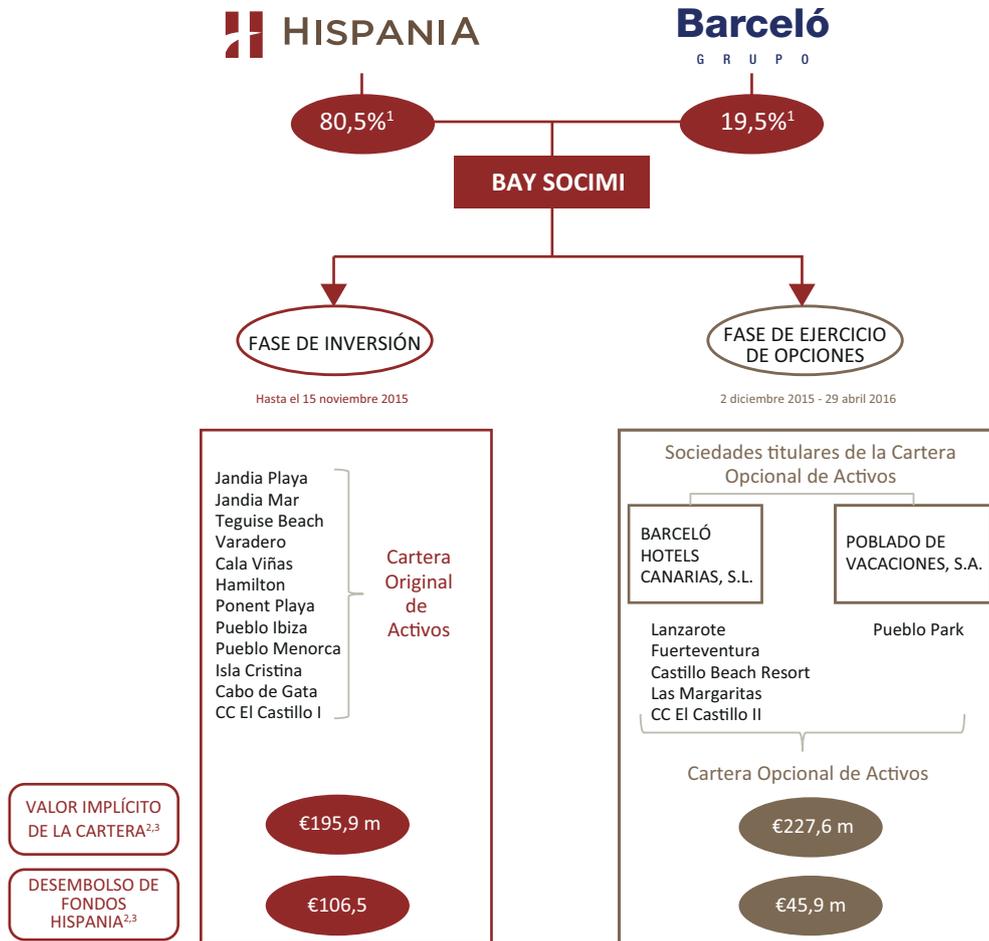
Barceló continuará como operador de los hoteles adquiridos mediante contratos de arrendamiento por un período inicial de 15 años.

El precio de adquisición de los 16 hoteles y los 2 centros comerciales asciende a 423 millones de euros. Está previsto que, una vez ejecutada la opción, BAY cuente con unos fondos propios de 189 millones de euros (excluyendo costes de adquisición) y una financiación de un sindicato de bancos por 234 millones de euros. La contribución de capital de Hispania ascenderá a un máximo de 152 millones de euros (340 millones de inversión total atribuible).

Esta transacción incluye la mayoría del portfolio hotelero vacacional en propiedad de Barceló en España, que está localizado en Canarias, Andalucía y Baleares, destinos turísticos que se han comportado satisfactoriamente en los últimos años y que se espera continúen consolidando su posición en el futuro. De los 16 hoteles, más del 90% de las habitaciones pertenecen a la categoría de 4 estrellas y la mayoría de ellos son líderes en sus respectivas áreas de influencia.

Hispania y Barceló han acordado invertir conjuntamente 35 millones de euros adicionales para terminar de reposicionar y actualizar algunas de las propiedades.

A efectos aclaratorios, se muestra a continuación una infografía que resume los términos de la estructura propuesta para la operación:



- (1) Barceló tiene la posibilidad de aumentar su participación hasta un 49%
- (2) Asumiendo que el vehículo adquiere la cartera original de activos y que la opción de venta de ejercicio. Asumiendo que Hispania Real mantenga un 80,5%. Excluyendo inversiones de mejora (capex) y costes asociados a la transacción
- (3) Datos a cierre del período. No obstante, la financiación asociada a cada una de las carteras podría variar, modificando el montante de fondos propios de cada fase

AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS

El 27 de abril de 2015 Hispania cerró con éxito una ampliación de capital de 337 millones de euros dirigida a inversores institucionales. La operación se llevó a cabo mediante el procedimiento de colocación privada acelerada y contó con una fuerte demanda que permitió cerrar la operación en tres horas.

La demanda total superó los 844 millones de euros al precio de colocación de 12,25 euros por acción, lo que implica un descuento del 4,7% sobre el precio de cierre de la cotización de la acción en el día de cierre de la operación, 12,86 euros por acción.

Esta ampliación de capital permitirá a Hispania acometer las oportunidades de inversión inminentes y otras en las que se está trabajando activamente, y que se encuentran ya identificadas en el importante pipeline con el que cuenta Hispania actualmente.

 Operaciones en <i>Due Diligence</i>	> €200m
 Operaciones activas	€2.200m
 Total posibles inversiones activas	€2.400m

III. Resumen de los Estados Financieros a 31 de marzo de 2015



III. Resumen de los Estados Financieros a 31 de marzo de 2015

Estados financieros trimestrales resumidos

A. Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Consolidado

Miles de euros	31/03/2015	31/12/2014
Activos intangibles	62	34
Inversiones inmobiliarias	507.098	422.365
Instrumentos de patrimonio	350	350
Activos financieros no corrientes	3.024	2.556
Activos por impuestos diferidos	13.210	13.210
ACTIVO NO CORRIENTE	523.744	438.515
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.260	2.150
Créditos con Administraciones Públicas	3.147	2.719
Otros activos financieros corrientes	938	2.379
Efectivo y equivalentes al efectivo	176.232	204.201
ACTIVO CORRIENTE	181.577	211.449
TOTAL ACTIVO	705.321	649.964

Miles de euros	31/03/2015	31/12/2014
Capital	55.060	55.060
Prima de emisión y otras reservas	493.766	477.909
Resultado del periodo	606	17.132
Socios externos	10.152	10.137
PATRIMONIO NETO	559.584	560.238
Provisiones a largo plazo	246	398
Deudas no corrientes con entidades de crédito	111.264	56.414
Deudas no corrientes con terceros	10.000	10.000
Otros pasivos financieros no corrientes	6.316	4.380
Pasivo por impuestos diferidos	5.021	4.913
PASIVO NO CORRIENTE	132.847	76.105
Deudas corrientes con entidades de crédito	5.406	5.254
Deudas corrientes con terceros	339	228
Otros pasivos financieros corrientes	1.154	1.619
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.863	5.988
Deudas con Administraciones públicas	128	532
PASIVO CORRIENTE	12.890	13.621
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	705.321	649.964

La información comparativa incluida en el estado de situación financiera consolidado corresponde al periodo de once meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2014.

Miles de euros	31/03/2015	31/03/2014
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	5.798	-
Otros Ingresos de explotación	133	-
Gastos de explotación	- 4.426	- 165
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	1.505	- 165
<i>% s/ cifra de negocio</i>	26,0%	
Amortización del inmovilizado	- 2	-
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	1.503	- 165
<i>% s/ cifra de negocio</i>	25,9%	
Ingresos financieros	42	94
Gastos financieros	- 815	-
RESULTADO FINANCIERO	- 773	94
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	730	- 71
<i>% s/ cifra de negocio</i>	12,6%	
Impuesto sobre beneficios	- 109	21
BENEFICIOS DESPUÉS DE IMPUESTOS	621	- 50
<i>% s/ cifra de negocio</i>	10,7%	
Intereses minoritarios	15	-
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIEDAD DOMINANTE	606	- 50

La información comparativa incluida en el estado de resultados consolidado corresponde a los datos individuales de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A., Sociedad Dominante del Grupo Hispania, desde su constitución el 23 de enero de 2014 hasta el 31 de marzo de 2014. La inclusión en el perímetro de consolidación de Hispania Real SOCIMI, S.A.U. e Hispania Fides, S.L. se produjo el 1 de abril de 2014 y el 8 de julio de 2014, respectivamente.

B. Análisis de los estados financieros consolidados del Grupo Hispania a 31 de marzo de 2015

Estado de resultados consolidado

Al cierre del primer trimestre del ejercicio 2015 el Grupo ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 621 miles de euros (pérdidas de 50 miles de euros a 31 de marzo de 2014).

Durante este periodo, el Grupo ha adquirido activos por un precio de adquisición agregado de 96,6 millones de euros¹ (Hotel Vincci Málaga por 10,4 millones de euros, Complejo Residencial Sanchinarro por 61,2 millones de euros y Edificio Príncipe de Vergara, 25 millones de euros)

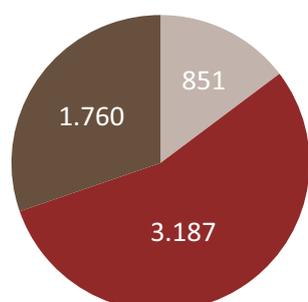
A pesar de la relevancia de las inversiones acometidas durante este primer trimestre, sólo la adquisición del Hotel Vincci Málaga está recogida en el estado de resultados consolidado del Grupo debido a que las adquisiciones del complejo residencial Sanchinarro y del edificio de oficinas Príncipe de Vergara tuvieron lugar en los últimos días del periodo.

Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 5.798 miles de euros. Este importe refleja los ingresos obtenidos por rentas de patrimonio así como por la repercusión de gastos a inquilinos, neta de bonificaciones y descuentos.

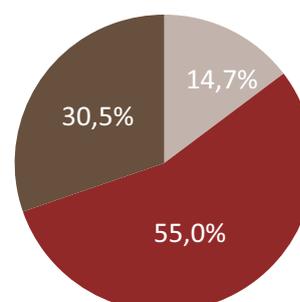
A continuación se detalla el importe neto de la cifra de negocios por tipología de activos a 31 de marzo de 2015 y su peso relativo sobre el total del Grupo:

MILES EUROS



- Oficinas
- Hoteles
- Residencial

PORCENTAJE



- Oficinas
- Hoteles
- Residencial

(1) Costes de adquisición no incluidos. Se incluyen 56 viviendas y local comercial por importe de 17 millones de euros, pendiente de formalización y desembolso.

DETALLE POR TIPOLOGÍA DE ACTIVO

Miles de euros	OFICINAS	RESIDENCIAL	HOTELES	GASTOS CORPORATIVOS	GRUPO
CIFRA DE NEGOCIOS	3.187	851	1.760	-	5.798
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	2.078	494	1.176	-2.243	1.505
<i>% s/ ingresos por arrendamientos</i>	65%	58%	67%	n/a	26%

Los resultados por línea de negocio están marcados por los procesos de reposicionamiento y mejora realizados sobre determinados activos dentro de la estrategia del Grupo para posicionar sus activos como inversiones inmobiliarias de alta calidad.

Gastos de explotación

Los gastos de explotación que se incluyen en el estado de resultados consolidado a 31 de marzo de 2015, presentan el siguiente desglose:

- 2.183 miles de euros corresponden a gastos operativos de las inversiones inmobiliarias del Grupo.
- 1.736 miles de euros se deben a los honorarios de Azora Gestión, SGIIC, S.A. derivados del contrato de gestión que mantiene con el Grupo y que se calculan en base al NAV siguiendo el criterio definido por EPRA (149 miles de euros a 31 de marzo de 2014).
- 507 miles de euros se derivan de la gestión societaria del Grupo y análisis de oportunidades de inversión no materializadas.

A 31 de marzo de 2014 la totalidad de gastos de explotación correspondían a gastos relacionados con estudios de inversión y asesoramiento de la Sociedad.

Resultado financiero

A cierre del primer trimestre de 2015 el Grupo ha obtenido ingresos financieros por importe de 42 miles de euros.

Los gastos financieros corresponden al coste financiero de los préstamos de las sociedades del Grupo, así como a los costes de las garantías asociadas a la oferta pública de adquisición de las acciones de Realia Business, S.A.

El tipo total medio ponderado actual de la deuda del Grupo a 31 de marzo de 2015 asciende al 2,70%.

A cierre del primer trimestre de 2015 el 83% de la deuda financiera del Grupo se encuentra cubierta frente a fluctuaciones de los tipos de interés.

Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto de sobre beneficios en que ha incurrido el Grupo al cierre del primer trimestre de 2015 corresponde al impacto fiscal de determinados ajustes necesarios en las sociedades del Grupo no acogidas al régimen de SOCIMI, para adaptar sus estados financieros a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Estado de situación financiera consolidado

Activo no corriente

Inversiones inmobiliarias

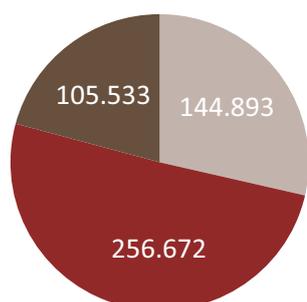
Como se ha indicado anteriormente, el Grupo ha adquirido un total de tres nuevas inversiones inmobiliarias durante el primer trimestre de 2015 por un precio de adquisición agregado de 96,6 millones de euros.

Parte de dicho precio de adquisición, 17 millones de euros que corresponden al precio de adquisición del complejo residencial Sanchinarro, no se han registrado en los estados financieros consolidados, de acuerdo al marco normativo que resulta de aplicación.

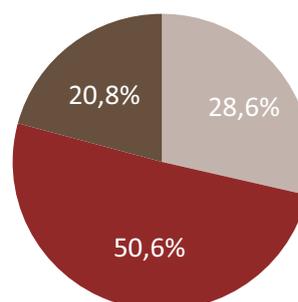
La variación neta de las inversiones inmobiliarias viene explicada por las cifras anteriores, la inversión en CAPEX del periodo, así como los gastos de adquisición asociados a dichas inversiones.

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

MILES EUROS



PORCENTAJE



Activos financieros no corrientes

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

Activos por impuestos diferidos

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

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

Activo corriente

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de marzo de 2015, por importe de 1.260 miles de euros (2.150 miles de euros al 31 de diciembre de 2014), corresponde principalmente a créditos comerciales corrientes que se esperan cobrar en el corto plazo.

Créditos con Administraciones Públicas

La composición de este epígrafe al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 se corresponde con el saldo deudor por liquidaciones de IVA y Retenciones de capital mobiliario por los intereses recibidos.

Otros activos financieros corrientes

Al cierre del primer trimestre de 2015 este epígrafe recoge, fundamentalmente, gastos anticipados derivados de la operativa del Grupo principalmente relacionados con tributos y seguros que se devengarán en el ejercicio.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Al 31 de marzo de 2015 existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos por importe de 157.709 miles de euros correspondientes a la garantía del precio máximo derivado de la oferta pública de compra de acciones lanzada por parte de la sociedad del Grupo, Hispania Real, a los accionistas de Realía Business, S.A. Dicha restricción permanecerá en vigor hasta que Hispania Real cumpla con las obligaciones derivadas de dicha oferta o hasta que la oferta sea anulada o cancelada.

Pasivo y patrimonio neto

Capital social, prima de emisión y otras reservas.

A 31 de marzo de 2015, el Capital Social de la Sociedad Dominante está formado por 55.060.000 acciones de valor nominal 1 euro y una prima de emisión de 9 euros por acción, no habiendo experimentado variación alguna respecto a 31 de diciembre de 2014.

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

Socios externos

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

Pasivo no corriente

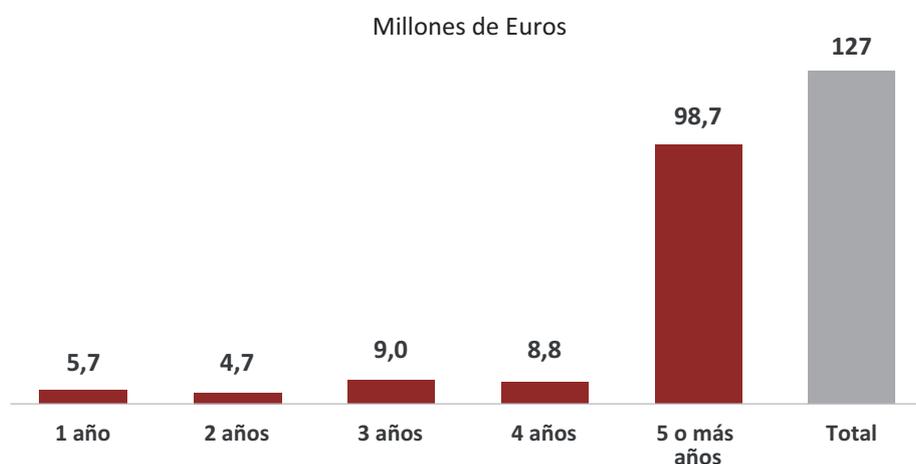
Provisiones a largo plazo

El saldo de esta partida corresponde a una provisión dotada por Hispania Fides, S.L. para hacer frente a distintos litigios técnicos y legales. El Grupo considera que la provisión actual cubre los costes que pudieran derivarse de dichos litigios.

Deudas no corrientes y corrientes con entidades de crédito y terceros

Durante el primer trimestre de 2015, el Grupo ha firmado nuevas financiaciones con entidades de crédito por un importe nominal agregado de 57,3 millones de euros que tienen un vencimiento medio de en torno a diez años. El riesgo de tipo de intereses de dichas financiaciones ha sido cubierto mediante la contratación de determinados swaps que cubren el 100% del nominal pendiente de pago durante el periodo de vigencia del mismo, con un vencimiento entre 5 y 7 años.

A 31 de marzo de 2015, el detalle por vencimiento de la deuda con entidades de crédito y terceros, incluyendo el préstamo a largo plazo firmado con Corporación Empresarial Once, los intereses devengados pendientes de pago por dicho préstamo, los intereses devengados por los contratos de cobertura asociados así como los gastos de formalización de la deuda que se imputarán al estado de resultados consolidado en función del tipo efectivo correspondiente, es el siguiente:



A cierre del primer trimestre de 2015 el 83% de la deuda financiera del Grupo se encuentra cubierta frente a fluctuaciones de los tipos de interés.

La deuda anterior está compuesta principalmente por financiaciones con vencimientos finales superiores a 10 años.

Otros pasivos financieros no corrientes

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

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

Pasivo por impuestos diferidos

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

Pasivo corriente

Otros pasivos financieros corrientes

En este epígrafe incluyen principalmente los importes de las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios cuyo plazo de devolución se estima se producirá en el corto plazo por importe de 334 miles de euros (726 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), así como los importes de las opciones de compra que tienen determinados arrendatarios de edificios de viviendas por importe de 820 miles de euros (893 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El saldo de esta partida refleja principalmente los importes pendientes de pago a terceros ajenos al Grupo derivados de los servicios prestados para el desarrollo de su actividad ordinaria.

IV. Anexos

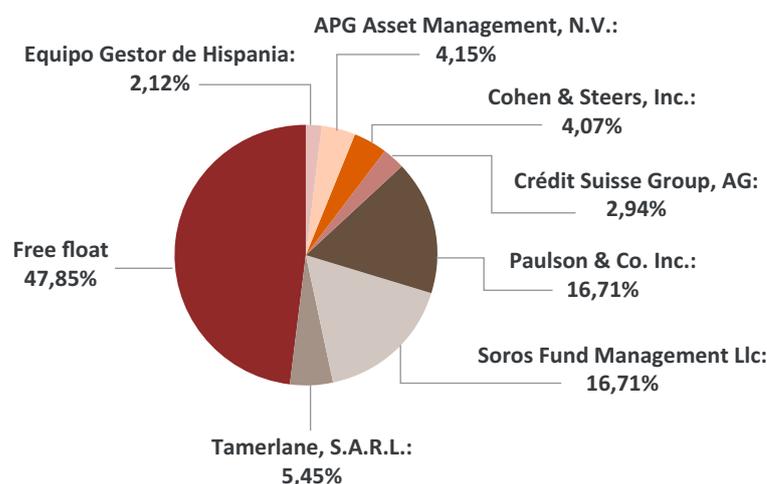


IV. Anexos

A. Estructura Accionarial

A cierre de marzo de 2015 la estructura accionarial de Hispania Activos Inmobiliarios, de acuerdo con las comunicaciones efectuadas a Comisión Nacional del Mercado de Valores por los diferentes inversores que participan en la Sociedad, era la siguiente:

Base Accionarial de Hispania a 31.03.15



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

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

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

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

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

COMISIÓN EJECUTIVA:

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

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

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

COMISIÓN DE AUDITORÍA:

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