

INFORME DE
RESULTADOS ANUALES
2015

ÍNDICE - INFORME DE RESULTADOS ANUALES DE 2015



I. RESUMEN EJECUTIVO.....	3
II. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES EN CARTERA	17
A. Hoteles.....	18
B. Oficinas	29
C. Residencial.....	42
III. OPERACIONES CORPORATIVAS DE HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS.....	44
A. Ampliación de Capital	45
B. Junta General de Accionistas	45
IV. RESUMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	49
A. Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Consolidado	50
B. Análisis de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2015.....	52
V. ANEXOS.....	60
A. Estructura Accionarial.....	61
B. Composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones dependientes	61

I. Resumen Ejecutivo



Resumen Ejecutivo

ASPECTOS CLAVE

- Durante el ejercicio 2015 Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (en adelante, "Hispania") **ha adquirido 33 activos** con un valor de adquisición conjunto de 841 millones de euros (sin costes de transacción, considerando el 100% de BAY).
- Adicionalmente Hispania ha alcanzado un **compromiso vinculante de adquirir** el Complejo Hotelero Dunas Hotels & Resorts, compuesto por 4 hoteles (Hotel Dunas Don Gregory, Hotel Dunas Suites & Villas, Hotel Dunas Maspalomas y el Hotel Dunas Mirador), una vez suscritas las condiciones suspensivas, por un valor total de 75 millones de euros (sin costes de transacción).
- Dentro de las inversiones realizadas durante el ejercicio 2015 cabe destacar la formalización de las dos fases de la **Operación con Grupo Barceló** por un valor total del portfolio de 458,6 millones de euros (considerando el 100% del portfolio y sin costes de transacción). Como parte esencial del cierre de la Segunda Fase se fijó la participación final de Hispania en BAY en un 76%, eliminando así la opcionalidad que tenía el Grupo Barceló de alcanzar una participación máxima del 49% en la sociedad.
- Como consecuencia de estas adquisiciones, desde su salida a Bolsa, y hasta el cierre del cuarto trimestre de 2015, Hispania ha invertido en un total de 58 activos, contando a cierre de ejercicio con un valor consolidado de 1.425 millones de euros (según tasaciones CBRE a 31-12-2015).
- Hispania ha realizado un esfuerzo comercial durante el año 2015, lo que ha resultado en una **ocupación en oficinas** a final del ejercicio del 71% en Madrid y del 93% en Barcelona.
- Hispania ha conseguido incrementos importantes en la **renta** de aquellos activos en los que se ha completado su reposicionamiento o está en proceso de reforma, como el Edificio Torre 30 (anteriormente denominado Edificio NCR) donde el incremento de la renta frente al primer trimestre de 2015 ha supuesto un 31%, o en Comandante Azcárraga,3 donde el incremento ha supuesto un 13%.
- Por otro lado en **residencial**, Hispania ha registrado un incremento de la renta media de un 6% en Isla del Cielo y un 8% en Sanchinarro, frente al tercer trimestre del año, alcanzando a su vez una ocupación media del portfolio residencial del 86% a cierre de ejercicio.
- A lo largo del año 2015 se ha invertido un total de 42 millones de euros en el **reposicionamiento** de los activos, habiendo completado las obras en varios de los edificios de oficinas, como por ejemplo Murano o Mizar, así como la reforma del Hotel Jardines del Teide y el Hotel Teguisse del portfolio de Bay. Dentro de las reformas, también se han renovado las zonas comunes de los dos principales edificios residenciales, así como la reforma de varias viviendas de estos dos inmuebles.
- Las **tasaciones** realizadas de los activos han supuesto una revalorización de 55 millones de euros y adicionalmente se ha registrado una diferencia negativa de consolidación de 23 millones de euros.
- Durante el 2015 Hispania levantó una **financiación total** por valor nominal de 582 millones de euros, lo que representa un *Loan to Value* neto del 25% a cierre de ejercicio.
- En Abril 2015 Hispania completó con éxito una **ampliación de capital** por valor de de 337 millones de euros.
- El Grupo consolidado ha registrado unos **ingresos totales** durante el año 2015 de 39 millones de euros (**38 millones de euros de ingresos de rentas**), un **EBITDA consolidado** de 10 millones de euros y un **resultado neto** consolidado de 73 millones de euros.
- El **valor neto de los activos** según recomendaciones de EPRA asciende a 965,6 millones de euros, lo que representa 11,69€/acc.

RESUMEN DE LA ACTIVIDAD DEL AÑO 2015

HOTELES

El portfolio de hoteles a cierre del ejercicio 2015 incluye un total de 8.234 habitaciones hoteleras distribuidas en 27 hoteles y 2 centros comerciales. Adicionalmente, se deberán añadir las 1.183 habitaciones del portfolio de Dunas Hotels & Resorts una vez cumplidas las condiciones suspensivas y formalizada la adquisición. En términos de GAV a cierre de 2015, el valor total de los activos asciende a 845 millones de euros distribuidos entre las Islas Canarias (71%), Baleares (12%), Andalucía (9%), Madrid (6%), y Barcelona (2%).

Durante el cuarto trimestre de 2015, Hispania adquirió el Hotel Sandos San Blas Nature Resort & Golf por un importe total de 36,8 millones de euros (sin incluir gastos de adquisición). Adicionalmente se firmó un contrato vinculante para la adquisición de 4 hoteles pertenecientes al portfolio de Dunas Hotels & Resorts (pendiente de ejecución a cierre del ejercicio) por un importe de 75 millones de euros (excluyendo gastos de adquisición).

Cabe destacar la formalización durante el cuarto trimestre de 2015 de las dos fases de la Operación con Grupo Barceló acordada el 14 de abril de 2015. Esta transacción ha supuesto 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 ha adquirido un total de 16 hoteles (6.097 habitaciones) y 2 centros comerciales. Barceló continuará como operador de los hoteles adquiridos mediante contratos de arrendamiento por un período inicial de 15 años. Como parte esencial del cierre de la Segunda Fase, se fijó el porcentaje final de Hispania en BAY en un 76% y un 24% para el Grupo Barceló, eliminando así la opcionalidad que tenía Barceló de alcanzar una participación máxima del 49% en la sociedad. La transacción final ha supuesto un valor total de 458,6 millones de euros (considerando el 100% del portfolio y sin costes de transacción).

Durante el resto del ejercicio 2015, Hispania adquirió 5 hoteles, el Hotel Vincci Malaga, ubicado en Málaga, el Gran Hotel Atlantis Bahia Real y Suite Hotel Atlantis Fuerteventura Resort, ambos en Fuerteventura, la mayor parte del hotel Holiday Inn Bernabeu, en Madrid y el Hotel Maza en Zaragoza.

A lo largo del ejercicio 2015, Hispania ha pasado a gestionar directamente dos activos dentro del portfolio de hoteles, el Hotel Guadalmina y el Hotel Holiday Inn. Esta gestión se realiza a través de Gestión de Activos en Transición, S.L. "GAT" con un contrato de gestión temporal. Hispania está en proceso de negociación con diferentes operadores para gestionar estos activos.

Esta situación transitoria ha supuesto la subrogación del personal de estos hoteles, pasando a tener una plantilla relacionada con estos hoteles de 123 personas a cierre del ejercicio. Una vez Hispania alcance acuerdos firmes con los operadores finales de dichos activos, estos se subrogarán en dicho personal, volviendo Hispania a ser una sociedad sin personal directo contratado.

Todos los hoteles están sujetos a contratos de alquiler con operadores de reconocido prestigio que operan los diferentes activos bajo contratos de arrendamiento a largo plazo (11 años sin considerar prórrogas), con excepción de dos activos, operados actualmente por Hispania a través del gestor GAT.

En el ejercicio 2015, Hispania ha completado el reposicionamiento en el Hotel Meliá Jardines del Teide un importe total de 7,5 millones de euros. Este reposicionamiento ha supuesto una mejora general de todas las zonas comunes del hotel, el desarrollo del segmento "Premium Level" de Meliá en el 23% de las habitaciones, además de la creación de una zona Level para dar servicio a dichas habitaciones, y además se ha procedido a la actualización del 77% restante.

Adicionalmente se ha completado la reforma en el Hotel Barceló Tegui Beach, cambiando la tipología del hotel, de un hotel 3* familiar a un hotel 4* solo adultos y se ha avanzado la obra del Hotel Pueblo Ibiza ambos hoteles del portfolio de BAY.

PARÁMETROS PRINCIPALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	Categoría (*)	Habitaciones (#)	Inversión Total (€ Mn) ⁽¹⁾	Inversión Total (€/hab) ⁽¹⁾	Operador	Tipo de contrato	Duración del contrato	GAV - Tasaciones (€ Mn) ⁽²⁾	GAV (€/Hab) ⁽²⁾	GAV/Inversión Total
Hotel Hesperia Ramblas Barcelona	3*	70	17,9	255.305	Hesperia	Renta fija + variable en función de resultados (con escalado de rentas crecientes hasta el 2019)	feb-26	18,8	238.000	5%
Hotel Holiday Inn Bernabeu ⁽³⁾ Madrid	4*	314	27,8	88.595	GAT	n/a	n/a	34,3	109.236	23%
Hotel NH SS de los Reyes Madrid	3*	99	7,1	71.584	NH Hoteles	Renta fija + variable en función de resultados	Abril 2019+5 años prórroga	7,2	72.727	2%
Hotel NH Madrid Sur ⁽⁵⁾	3*	62	6,2	100.587	NH Hoteles	Renta fija + variable en función de resultados	Nov. 2019+5 años prórroga	6,3	102.258	2%
Hotel Vincci Málaga	4*	105	10,7	102.073	Vincci	Renta fija + variable en función de resultados	ene-21	10,9	103.810	2%
Hotel Guadalmina Marbella	4*	178	23,0	129.187	GAT	n/a	n/a	28,1	157.865	22%
Suite Hotel Atlantis Fuerteventura Resort Fuerteventura	4*	383	48,9	127.562	Atlantis	Renta Fija (50% EBIT-DAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	Jun-18 + 4 años de prórroga	49,2	128.460	1%
Gran Hotel Bahía Real Fuerteventura	5* Deluxe	242	75,4	311.630	Atlantis	Renta Fija (50% EBIT-DAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	Jun-18 + 4 años de prórroga	75,5	311.983	0%
Hotel Sandos San Blas Tenerife	5*	331	36,8	111.027	Sandos	Renta fija	Oct-20	37,1	112.085	1%
Hotel Meliá Jardines del Teide Tenerife	4* todo incluido	299	42,9	143.582	Meliá	Renta fija	Enero 2025+5 años prórroga	46,3	154.849	8%
BAY	n/a	6.097	458,5	75.196	Barceló	Renta Fija (50% EBIT-DAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	15 años + dos prórrogas de 15 años	529,5	86.839	15%
TOTAL PORTFOLIO⁽⁶⁾	-	8.180	755,1	92.316	-	-	-	843,2	103.075	12%
Hotel Dunas Mirador ⁽⁴⁾ Gran Canaria	3*	436	-	-	Dunas	Renta Fija (50% EBIT-DAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
Hotel Dunas Suites ⁽⁴⁾ Gran Canaria	4*	301	-	-	Dunas	Renta Fija (50% EBIT-DAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
Hotel Dunas Don Gregory ⁽⁴⁾ Gran Canaria	4*	241	-	-	Dunas	Renta Fija (50% EBIT-DAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
Hotel Dunas Maspalomas ⁽⁴⁾ Gran Canaria	4*	205	-	-	Dunas	Renta Fija (50% EBIT-DAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
TOTAL PORTFOLIO POST-CIERRE⁽⁶⁾		9.363	N/A	N/A				N/A	N/A	N/A

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta el 31/12/15

(2) Según valoraciones RICS realizadas por CBRE a 31/12/15

(3) Hispania no tiene la propiedad del 100% de las habitaciones, si bien está negociando con los propietarios la adquisición de las habitaciones remanentes

(4) La adquisición de Dunas Resorts & Hotels está pendiente de ejecución

(5) Previamente denominado NH Pacífico

(6) Total excluyendo el Hotel Maza, activo adquirido a través de la adquisición de Leading Hospitality, al no ser activo estratégico para la Sociedad

OFICINAS

El portfolio de oficinas cuenta con un total de 153.621m² de superficie bruta alquilable (SBA) distribuida entre los 25 activos que gestiona el Grupo. A 31 de diciembre de 2015, el portfolio registró una ocupación del 77%. La renta media a cierre de ejercicio del portfolio ocupado fué de 12,7€/m². El GAV total a cierre del ejercicio del portfolio de oficinas asciende a 405 millones de euros (según tasaciones de CBRE a 31/12/2015).

Hispania cuenta con un total de 19 edificios de oficinas en Madrid, con una ocupación media del 71% a cierre del ejercicio 2015 y una renta media de 13,6€/m². El portfolio de Madrid supone el 78% del GAV total de oficinas, sumando 314 millones de euros (según valoraciones de CBRE a diciembre de 2015).

Por otro lado, en Barcelona Hispania cuenta con un total de 5 edificios, cuya ocupación a cierre del ejercicio 2015 era del 93%, con una renta media de 11€/m². En términos de GAV, Barcelona representa el 21% del portfolio con un total de 84 millones de euros (según valoraciones de CBRE a diciembre de 2015).

Durante el cuarto trimestre de 2015 se han incorporado al portfolio 2 edificios ubicados en Madrid, los edificios Altamar y América, y 2 edificios ubicados en Barcelona, Edificios Cristal y Plaza les Glòries. Adicionalmente durante los tres primeros trimestres de 2015, Hispania adquirió 4 edificios de oficinas en Madrid, los edificios Príncipe de Vergara 108, P. Vergara-Auditorio, Cristalia Play y Foster Wheeler.

En el ejercicio de 2015, se ha producido un aumento generalizado en la ocupación de los edificios, alcanzando una ocupación total de 77% frente a la ocupación a cierre del tercer trimestre de 2015 del 65%. Cabe mencionar el contrato firmado a largo plazo con el Grupo Ilunion por el 100% del Edificio Torre 30 (anteriormente denominado Edificio NCR), el cual cuenta con una SBA de 11.417 m². Adicionalmente, destaca el incremento de la ocupación en el Edificio Comandante Azcárraga, 3, que tras la entrada en el edificio de la compañía NCR, junto a otro nuevo inquilino, ha conducido el edificio a una ocupación del 94% desde un 28% a cierre del primer semestre del 2015. Además, se ha incrementado la ocupación en un 17% en Malaga Plaza y en un 10% en el Edificio Arcis frente al cierre del tercer trimestre de 2015.

En términos de rentas de los edificios, el Edificio Torre 30 ha registrado el mayor incremento, con un 31% de crecimiento, habiendo firmado una renta de 16,5€/m² con el Grupo Ilunion, frente a la renta de 12,6€/m² al primer trimestre del 2015. Otro edificio que a registrado un crecimiento significativo ha sido Comandante Azcárraga, 3 que ha pasado de una renta de 12,6€/m² a cierre del primer trimestre 2015, a una renta de 14,3€/m² (+ 13%). Cabe también destacar los crecimientos en las rentas de los edificios de Arcis y Málaga frente al cierre del primer trimestre, representando un 6% y 3% respectivamente.

Hispania continúa con su plan de reformas en los activos del patrimonio de oficinas, en particular está en fase de ejecución de aquellas obras que comenzaron durante el segundo semestre de 2015 en los edificios de Málaga Plaza, Arcis, Avenida de Bruselas, 15 y Poeta Rafael Morales. Estas actuaciones se centran principalmente en la reforma y actualización de las zonas comunes de los edificios, permitiendo su reposicionamiento comercial en el mercado. Cabe destacar el progreso de las obras en el Edificio Torre 30 que supone la obra de mayor envergadura dentro del patrimonio de oficinas, y que se espera esté completa durante el verano de 2016.

Durante el 2015 Hispania ha completado el reposicionamiento de los Edificios Murano, Mizar, Orense (planta) y Avenida de Burgos (planta), todos ubicados en Madrid. Dentro de estas reformas, la más significativa ha sido la del Edificio Murano con una superficie alquilable de más de 7.500 m². Esta renovación, realizada en tan solo tres meses, incluye la reforma integral de zonas comunes: hall principal, hall de planta y aseos, y el desarrollo de un segundo acceso para automóviles que agilizará la entrada y salida del edificio, implicando una inversión total de 1,6 millones de euros.

PARÁMETROS PRINCIPALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE (m ²)	INVERSIÓN TOTAL (€Mn) ⁽²⁾	INVERSIÓN TOTAL (€/m ²) ⁽²⁾	RENTA MENSUAL €/m ² ⁽³⁾	OCUPACIÓN TOTAL (%)	PRINCIPALES INQUILINOS	PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO (AÑOS) ⁽⁴⁾	GAV -TASACIONES (€ Mn) ⁽⁵⁾	GAV (€/m ²) ⁽⁵⁾	GAV/ INVERSIÓN TOTAL
Edificio Torre 30 ⁽⁶⁾ Madrid	11.417	28,8	2.526	16,5 ⁽⁶⁾	100% ⁽⁶⁾	Grupo Ilunion	13,5-13,5	31,8	2.785	10%
Edificio Foster Wheeler Madrid	11.058	23,9	2.162	11,3	100%	Foster Wheeler	2,0-5,0	25,7	2.324	7%
Edificio Cristalia Play Madrid	10.928	31,9	2.916	-	0%	n/a	-	32,0	2.928	0%
Edificio América Madrid	9.272	18,8	2.028	11,3	73%	La Razón, Planeta	0,9-3,9	18,9	2.033	0%
Edificio Murano Madrid	7.574	18,9	2.491	-	0%	n/a	-	19,1	2.522	1%
Edificio Mizar Madrid	7.348	22,2	3.018	15,2	100%	Grupo Ilunion, Paramount	10,7-11,1	24,2	3.293	9%
Edificio Príncipe de Vergara, 108 Madrid	6.724 ⁽¹⁾	25,5	3.796	17,1	61%	Babel Sistemas de Informa- ción, Corporación Mutua	2,3-4,5	28,4	4.216	11%
Edificio Ramírez de Arellano Madrid	6.364	22,0	3.464	16,1	100%	Publicis	2,4-2,4	22,6	3.551	3%
Edificio Altamar Madrid	5.219	12,5	2.392	11,7	84%	TNT, Banesto, Banca March	3,5-3,5	12,5	2.395	0%
Edificio Comandante Azcárraga 3 Madrid	5.138	16,3	3.175	14,3	94%	Inmobiliaria Chamartin, Alpama, NCR	4,0-7,6	16,6	3.231	2%
Edificio P.V. Auditorio Madrid	4.815 ⁽¹⁾	17,9	3.726	13,1	82%	Tower Watson, Aegon	0,7-1,3	18,9	3.925	5%
Edificio Arcis Madrid	4.691	11,1	2.360	12,7	40%	Incadea Spain, Quental Technologies, Ed.Médica Panamérica	2,2-3,2	11,4	2.420	3%
Edificio Talos Madrid	3.636	8,0	2.211	9,4	100%	IDEO	0,5-0,5	8,6	2.365	7%
Edificio Pechuán Madrid	3.579	12,7	3.561	18,1	100%	Grupo Ilunion	13,5-13,5	14,8	4.135	16%
Edificio Comandante Azcárraga 5 Madrid	3.547	8,3	2.331	11,7	100%	Grupo Ilunion	13,5-13,5	8,9	2.509	8%
Edificio Avenida Bruselas Madrid	3.458	7,7	2.237	11,0	87%	Bosch, Flir, IDL	0,7-1,2	9,0	2.603	16%
Edificio Rafael Morales Madrid	2.763	4,0	1.453	9,1	68%	Orange España, Centro Genética Avanzada, Riso Ibérica	0,3-0,3	5,0	1.795	24%
Edificio Orense (planta) Madrid	1.535	3,4	2.186	-	0%	n/a	-	4,1	2.671	22%
Edificio Av. Burgos (planta) Madrid	762	1,8	2.421	-	0%	n/a	-	1,9	2.493	3%
Edificio Cristal Barcelona	11.088	10,1	915	7,0	91%	ACS/Xerox	2,5-5,6	10,3	929	1%
Edificio Les Glòries Avd. Diagonal Barcelona	9.519 ⁽¹⁾	21,7	2.285	12,3	97%	Atos Origin	1,0-2,1	24,2	2.542	11%
Edificio Les Glòries- Gran Via Barcelona	8.680	19,7	2.269	11,6	100%	Atento, Bull, Spontex	2,6-3,2	21,2	2.437	7%
Edificio On Barcelona	6.908	18,7	2.709	14,1	77%	CINC	0,1-8,1	19,8	2.866	6%
Edificio Plaza Les Glòries Barcelona	3.311	8,3	2.494	13,0	100%	Gore-Tex	9,5-9,5	8,3	2.495	0%
Edificio Málaga Plaza Malaga	4.288	6,9	1.600	10,8	74%	Aegón, Deloitte, Integrated	2,4-2,7	7,2	1.679	5%
TOTAL PORTFOLIO	153.621	381,3	2.482	12,7	77%	-	4,5-6,0	405,1	2.637	6%

(1) Incluye zonas comerciales (728 m² de en Glories-Diagonal, 559 m² en P.Vergara 108 y 596 m² en P.V. Auditorio)

(2) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31/12/15

(3) Renta media de la superficie ocupada de oficinas y zona comercial sin repercusión de gastos a 31/12/15

(4) Periodo medio de alquiler desde el 31/12/15 hasta el obligado cumplimiento y final de contrato teniendo en cuenta la superficie ocupada

(5) Según valoraciones RICS realizadas por CBRE a 31/12/15

(6) Edificio actualmente en reforma integral. El inquilino entrará a ocupar el 100% de la superficie una vez finalice la obra que se estima en julio 2016.

Edificio previamente denominado Edificio NCR

RESIDENCIAL

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 684 viviendas (200 en Barcelona y 484 en Madrid).

A cierre del ejercicio el portfolio residencial estaba ocupado al 86%, con una renta media de 9,3 €/m². En términos de GAV, el valor total de los activos asciende a 175,2 millones de euros distribuidos entre Madrid (59%) y Barcelona (41%), según tasaciones de CBRE a cierre del periodo.

Durante el año 2015 Hispania ha adquirido un edificio residencial en Madrid, en Sanchinarro con un total de 285 viviendas, por un total de 61,4 millones de euros (sin gastos de transacción).

El edificio de Isla del Cielo ha registrado un incremento sustancial en la ocupación, con una ocupación del 93% a cierre del 2015 frente a un 86% en el primer trimestre de 2015.

Las reformas llevadas a cabo en los edificios de Isla del Cielo y Sanchinarro han permitido un crecimiento de la renta media en un 6% en Isla del Cielo y de un 8% en Sanchinarro desde el cierre del tercer trimestre de 2015. Teniendo en cuenta únicamente los contratos firmados durante el mes de diciembre de 2015, la renta media firmada en Isla del Cielo supone un 53% superior a la renta del primer trimestre, y un 27% para Sanchinarro. Hispania continuará reformando las viviendas vacías de ambos activos residenciales con el objetivo de maximizar el valor y la rentabilidad de los activos.

A lo largo del ejercicio del 2015 se ha completado la reforma de las zonas comunes del Edificio de Isla del Cielo, habiéndose realizado actuaciones sobre la fachada, zona de la piscina, zonas ajardinadas y demás zonas comunes dentro de las dos torres. Adicionalmente a la reforma de dichas zonas comunes durante el 2015 se ha completado la reforma de 27 pisos.

Por otro lado se ha realizado gran parte de las zonas comunes dentro del edificio de Sanchinarro, quedando pendiente la ejecución de la piscina, pista de paddel y zona de niños que se ejecutarán a lo largo del 2016. A parte de la reforma de las zonas comunes, se ha completado la reforma de 18 pisos y se continúa con la reforma paulatina de los mismos ajustándose a la rotación de inquilinos.

PARÁMETROS PRINCIPALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	Superficie Bruta Alquilable (m ²)	Viviendas (#)	Inversión Total (€ Mn) ⁽¹⁾	Inversión Total (€/m ²) ⁽¹⁾	Renta mensual (€/ m ²)	Ocupación (%)	GAV - Tasaciones (€Mn) ⁽⁴⁾	GAV(€/m ²) ⁽⁴⁾	GAV/Inversión Total
Viviendas Sanchinarro Madrid	24.948 ⁽²⁾	285	63,5	2.338 ⁽³⁾	9,5	77%	67,9	2.514 ⁽³⁾	7%
Viviendas Majadahonda Madrid	9.695	115	17,9	1.846	7,2	91%	21,1	2.176	18%
Viviendas S.S.Reyes Madrid	8.375	84	13,5	1.611	7,6	93%	15,2	1.809	12%
Viviendas Isla del Cielo Barcelona	22.772	200	64,3	2.824	10,7	93%	71,0	3.118	10%
TOTAL PORTFOLIO	65.790	684	159,2	2.341⁽³⁾	9,3	86%	175,2	2.584⁽³⁾	10%

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta el 31/12/15

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

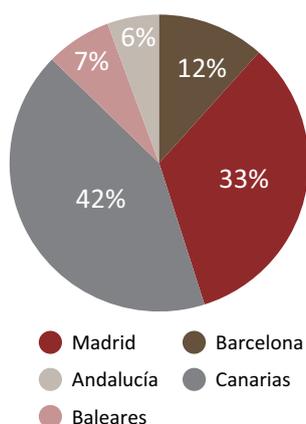
(3) Excluyendo la zona comercial y las plazas de garaje asociadas a la zona comercial

(4) Según valoraciones RICS realizadas por CBRE a 31/12/15

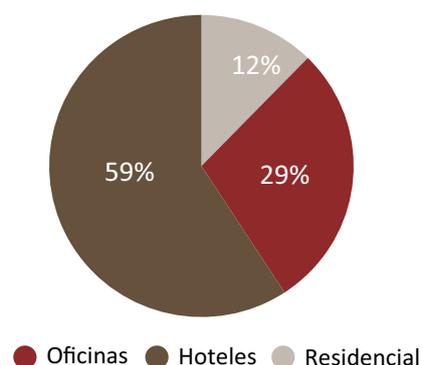
PORTFOLIO TOTAL HISPANIA

El GAV total de 1.425 millones de euros, acumulado desde la salida a Bolsa de Hispania hasta el cierre de 2015, se distribuye como se detalla a continuación entre las diferentes localizaciones y las tres categorías de activos principales definidas en la estrategia de inversión de la compañía:

DISTRIBUCIÓN DEL GAV
POR LOCALIZACIÓN 31/12/15

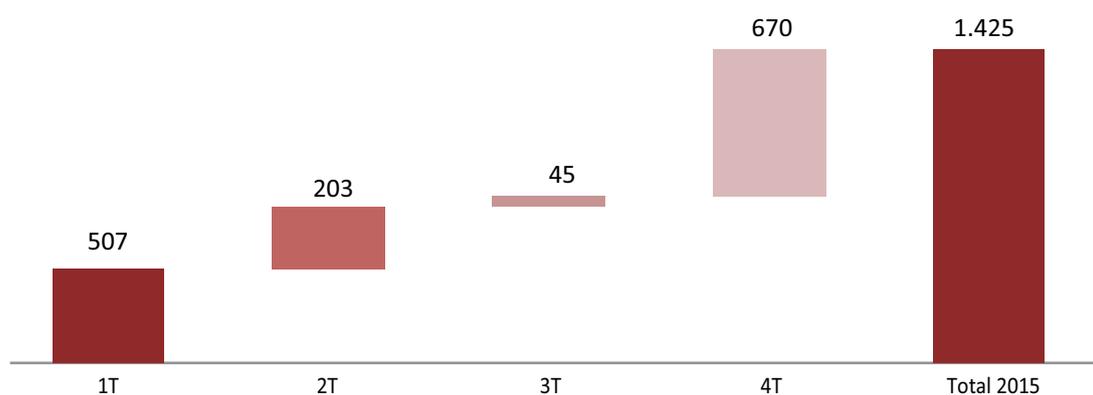


DISTRIBUCIÓN DEL GAV
POR TIPOLOGÍA DE ACTIVOS 31/12/15



Hispania ha seguido un ritmo inversor constante desde su salida a Bolsa que se ha distribuido de la siguiente manera a lo largo del 2015:

DISTRIBUCIÓN DEL GAV A LO LARGO DEL EJERCICIO 2015 (millones de euros)



El portfolio de activos de Hispania a cierre de diciembre de 2015 está localizado principalmente en las Islas Canarias, representando un 42% del GAV total, seguido de Madrid con un 33% y Barcelona con un 12% del GAV total del Grupo.

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



Total: 6.050 hab.



Total: 1.915 hab.

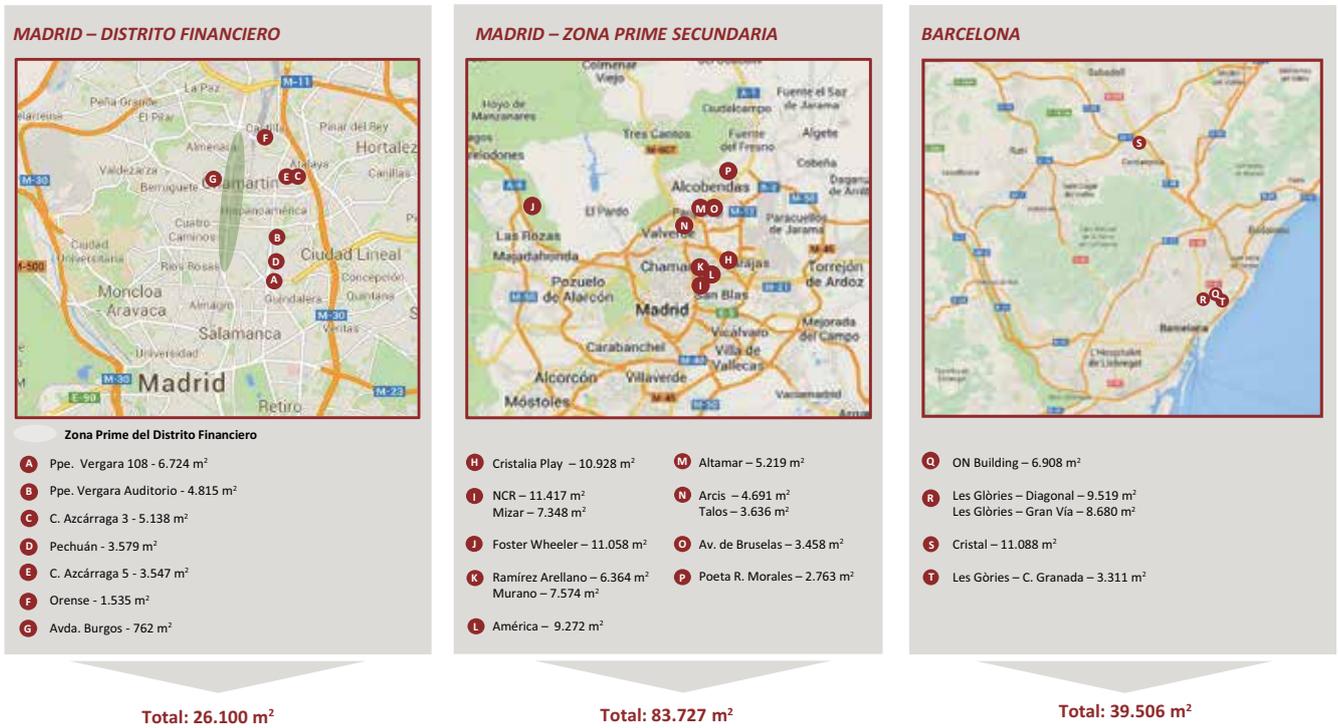


Total: 1.397 hab.¹

Nota:
¹ Hispania no tiene el 100% del hotel en propiedad
² Excluyendo el Hotel Moza

OFICINAS

LOCALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS DE OFICINAS (Total SBA: 149.333 m²⁽¹⁾)



Fuente: Hispania

Nota:

1 Excluyendo la SBA del edificio de oficinas Málaga Plaza (4.288 m²)



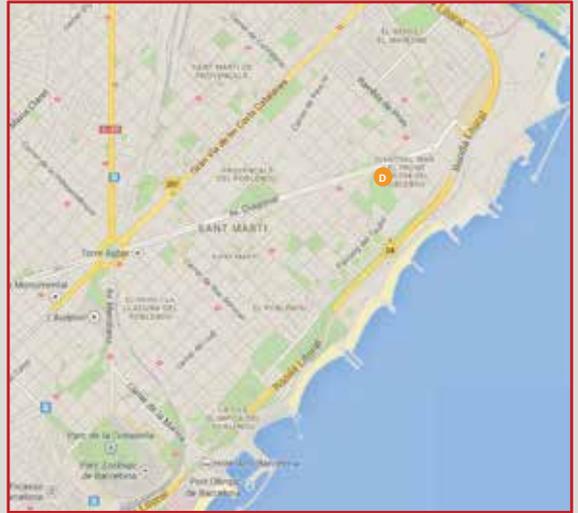
RESIDENCIAL

MADRID



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

BARCELONA



- D Isla del Cielo – 200 viviendas

	TOTAL	HOTELES	OFICINAS	RESIDENCIAL
Valor Bruto de los Activos - Tasaciones ('000€) ⁽¹⁾	1.425.220	844.950	405.120	175.150
Revalorización y Dif. Neg. de Consolidación ('000€) ⁽²⁾	78.429	49.735	19.285	9.409
Revalorización y Dif. Neg. de Consolidación (%) ⁽²⁾	5,7%	6,1%	5,0%	5,7%
Precio de Adquisición Total ('000€)	1.242.155	723.930	366.984	151.242
Incremento de Valor ('000€) ⁽³⁾	183.065	121.020	38.136	23.908
Incremento de Valor (%) ⁽³⁾	14,7%	16,7%	10,4%	15,8%
Número de Activos	58	29	25	4
GLA ⁽⁴⁾	220.494	n.a.	153.621	66.873
Num. Unidades ⁽⁵⁾	8.918	8.234	n.a.	684
Ocupación de la Cartera ⁽⁶⁾		n.a.	77%	86%
WALT ⁽⁷⁾		11,4-34,2	4,5-6,0	n.a.
Ingresos Netos de Rentas ('000€)	37.798	20.985	12.147	4.666
EPRA Net Initial Yield Over GAV ⁽⁸⁾	5,7%	7,9%	2,9%	2,1%
EPRA Net Initial Yield On Cost ⁽⁸⁾	6,2%	8,8%	3,1%	2,3%
EPRA Net Reversion Yield Over GAV ⁽⁹⁾	7,1%	8,0%	6,3%	4,0%
EPRA Net Reversion Yield On Cost ⁽⁹⁾	7,7%	8,9%	6,7%	4,4%

(1) Gross Asset Value (Valor Bruto de los Activos), según tasaciones de CBRE a 31/12/15.

(2) Impacto en la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Revalorización y Dif. Negativa de consolidación.

(3) Incremento de valor frente al precio de adquisición total.

(4) Gross Leasable Area, Superficie bruta alquilable. En Oficinas incluye 1.882 m² de zona comercial y en Residencial 1.083 m² de zonas comercial.

(5) 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.

(6) Ocupación total en oficinas (incl. Zona comercial) y de viviendas sin zona comercial (local existente en viviendas alquilado al 100%).

(7) 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).

(8) Yield calculado teniendo en cuenta el NOI de los activos para 2015, anualizando aquellos activos adquiridos a lo largo del 2015, y sobre la inversión total (on Cost) y sobre GAV. En hoteles excluyendo Guadalmina y Holiday Inn.

(9) Yield calculado con rentas de mercado y ocupación del 100% y sobre la inversión total (on Cost) y sobre GAV. En hoteles considerando la renta esperada tras la reforma de Guadalmina y Holiday Inn, en oficinas triple neto y en residencial excluyendo los gastos ligados a la desocupación.

	TOTAL 31/12/15 ('000€)
Ingresos Netos de Rentas	37.798
Otros Ingresos	911
Gastos no repercutibles	-12.717
NOI	25.992
Gastos Generales	-5.617
Comisión de Gestión	-10.361
EBITDA	10.014
Revalorización de los Activos	54.966
Dif. Negativa de Consolidación	23.463
Otros	14
Rtdo. Financiero	-4.286
Impuesto sobre beneficios	-10.794
Resultado después de Impuestos	73.377
Resultado Atribuible a la Sociedad	66.681
Deuda Financiera	578.499
Coste Medio de Financiación	2,7%
LTV Bruto	41%
LTV Neto	25%
FFO	5.715

OPERACIONES CORPORATIVAS DE HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS

A. Ampliación de Capital de Hispania Activos Inmobiliarios

Como resultado de la autorización recibida en el marco de la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de diciembre de 2014, el 27 de abril de 2015 Hispania llevó a cabo con un rotundo éxito una ampliación de capital de 337 millones de euros, dirigida a inversores institucionales, cuyos fondos se están destinados a continuar aprovechando oportunidades de inversión que se ajusten a la estrategia planteada por Hispania.

La ampliación de capital, con exclusión del derecho de suscripción preferente, se articuló mediante una colocación privada acelerada que se cerró en tres horas y suscitó una demanda de títulos 2,5 veces superior a lo ofertado, a 12,25 €/acción, lo que supuso un descuento del 4,7% sobre el precio de cierre de la sesión anterior, de 12,86 €/acción. Como resultado de esta ampliación de capital, Hispania obtuvo 327 millones de euros netos para invertir.

B. Junta General de Accionistas de Hispania Activos Inmobiliarios

El 29 de junio de 2015 Hispania celebró su primera Junta General Ordinaria de Accionistas, en la que fueron aprobados todos los acuerdos propuestos para su votación.

- Un primer grupo de acuerdos (apartados del 1 al 3) se refería al examen y aprobación de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de la Sociedad, así como a la aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2014 y aprobación de la gestión realizada por el Consejo de Administración en dicho ejercicio.
- Los apartados 4 al 6 eran relativos a modificaciones propuestas a los Estatutos Sociales, Reglamento de la Junta General de Accionistas y Reglamento del Consejo de Administración con el fin de adaptar su contenido a la reciente modificación de la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo y para incorporar otras mejoras en materia de gobierno corporativo y de carácter técnico.
- El apartado 7 hacía referencia a la modificación de determinados aspectos del Contrato de Gestión (Investment Manager Agreement) suscrito por Hispania, Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U., y Azora Capital S.L. el 21 de febrero de 2014.
- El apartado 8 solicitaba la reducción del plazo de convocatoria para las Juntas Generales Extraordinarias, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.
- El apartado 9 solicitaba un aumento de capital por importe nominal de 41,295 millones de euros, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta.
- El apartado 10 trataba sobre la delegación en el Consejo de Administración por 5 años de la facultad de ampliar el capital social hasta la mitad del mismo en la fecha de la delegación, con la facultad delegada asimismo en el Consejo de excluir en derecho de suscripción preferente hasta un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social en la fecha de la autorización.
- El apartado 11 se refería a la delegación en el Consejo de Administración por 5 años de la facultad de emitir obligaciones o bonos canjeables y/o convertibles por acciones de la Sociedad u otras sociedades del grupo y warrants sobre acciones de nueva emisión o acciones en circulación, así como delegación en el Consejo para la fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de conversión, canje o ejercicio.
- El apartado 12 reclamaba la autorización al Consejo de Administración para la adquisición de autocartera.
- El apartado 13 hacía referencia a la aprobación de la Política de Remuneración de los Consejeros.
- El apartado 15 suponía la votación consultiva del Informe Anual sobre Remuneraciones de la Sociedad para 2014.
- El contenido de las resoluciones aprobadas se detalla en el apartado III. b) del presente informe.

II. Descripción de los Inmuebles en Cartera



II. Descripción de los Inmuebles en Cartera

A. Hoteles

HOTEL HESPERIA RAMBLAS

LOCALIZACIÓN



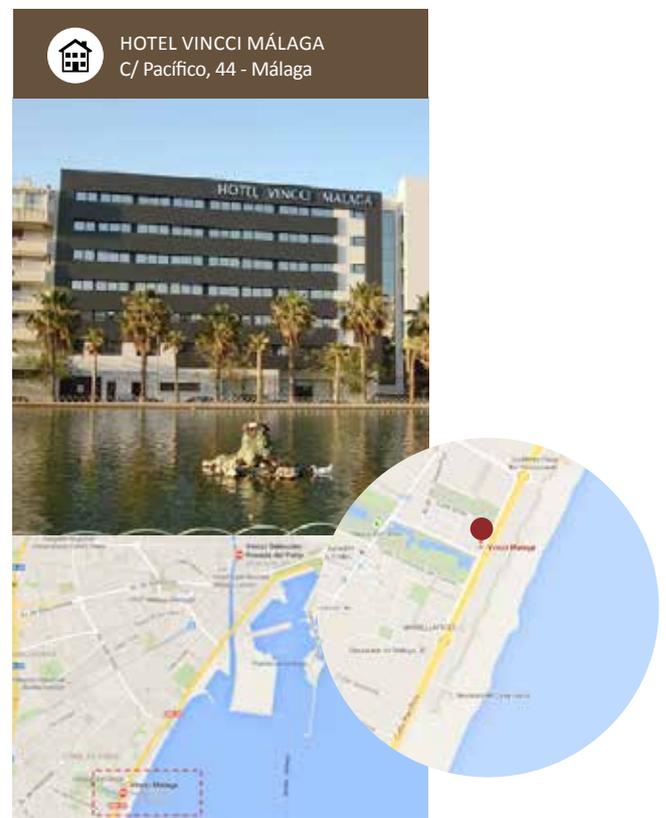
DESCRIPCIÓN

El 27 de Octubre de 2014 el Grupo Hispania adquirió el Hotel Hesperia Ramblas, de categoría 3* y 70 habitaciones. Este hotel se encuentra junto a las Ramblas -zona turística de Barcelona por excelencia- y a pocos metros del Mercado de la Boquería. La adquisición incluye un local comercial, de 190m², arrendado a una institución financiera. La inversión conjunta ha ascendido a 17,5 millones de euros (sin considerar los gastos de adquisición asociados).

El hotel se encuentra gestionado por el Grupo NH-Hesperia con un contrato a largo plazo.

HOTEL VINCCI MÁLAGA

LOCALIZACIÓN



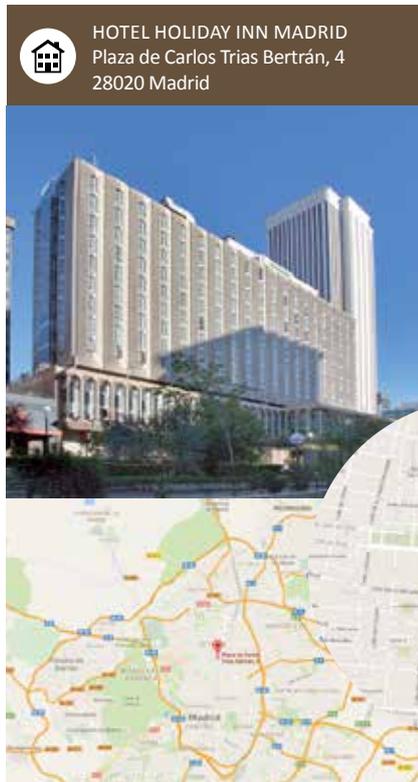
DESCRIPCIÓN

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 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).

HOTEL HOLIDAY INN (MADRID)

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 16 de julio de 2015 Hispania adquirió el control del Hotel Holiday Inn Madrid, localizado junto al Paseo de la Castellana y frente al estadio Santiago Bernabéu, en pleno distrito central de negocios (“CBD”).

El hotel de categoría 4* cuenta con un total de 314 habitaciones, así como varios restaurantes, bares, piscina de verano y salones para la celebración de eventos de hasta 500 personas y es el único hotel de esta categoría en la zona de negocios de Azca.

La adquisición se ha realizado a través de la compra de Leading Hospitality, S.L. (“Leading”), sociedad en concurso de acreedores y que es propietaria de todas las zonas comunes y de 130 habitaciones del Holiday Inn Madrid Bernabeu, así como un hotel de 54 habitaciones ubicado en Zaragoza que no se considera un activo estratégico para la Sociedad.

Asimismo, Hispania compró, en una operación separada, un paquete adicional de 39 habitaciones a un inversor institucional. Durante el cuarto trimestre de 2015, Hispania ha seguido adquiriendo habitaciones en el hotel como parte de su plan de inversión en el activo.

El resto de habitaciones, en manos de inversores individuales, están sujetas, en su mayoría, a un contrato de arrendamiento a favor de Leading hasta el año 2037. El desembolso final de Hispania está condicionado por el cierre de la transacción, así como por el importe de inversión para el reposicionamiento definitivo del activo.

Actualmente Hispania opera el hotel a través del gestor Gestión de Activos en Transición, S.L. (“GAT”) mientras concluye el proceso concursal ligado a la propiedad y alcanza un acuerdo con un nuevo operador. Esta situación transitoria ha llevado a la sociedad a incorporar en balance empleados procedentes del personal del hotel hasta que un nuevo operador comience la gestión del hotel a través de un contrato de alquiler.

HOTEL NH SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

LOCALIZACIÓN

 **NH SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**
Complejo Poeta Rafael Morales



HOTEL NH MADRID SUR

 **NH MADRID SUR**
Av. Ciudad de Barcelona, 113



DESCRIPCIÓN

El Hotel NH San Sebastián de los Reyes fue adquirido por Hispania el 28 de julio de 2014 (en el contexto de la compraventa del Portfolio IDL), su precio de adquisición ascendió a 7 millones de euros (sin incluir los gastos asociados a la misma).

El hotel tiene categoría 3* y cuenta con un total de 99 habitaciones, sito en el complejo Poeta Rafael Morales en San Sebastián de los Reyes, tiene contrato de arrendamiento a largo plazo con el Grupo NH Hoteles con un periodo de obligado cumplimiento hasta el año 2019 y la posibilidad de prórroga a su término de hasta un máximo de cinco años.

DESCRIPCIÓN

El Hotel NH Madrid Sur (previamente denominado NH Pacífico) fue adquirido por Hispania el 28 de julio de 2014 (en el contexto de la compraventa del Portfolio IDL), su precio de adquisición supuso un desembolso total de 6,1 millones de euros (sin incluir los costes asociados a la compra).

El hotel tiene categoría 3* y un total de 62 habitaciones, se encuentra sito en la Av. Ciudad de Barcelona de Madrid, tiene contrato de arrendamiento a largo plazo con el Grupo NH Hoteles con un periodo de obligado cumplimiento hasta el año 2019 y la posibilidad de prórroga a su término de hasta un máximo de cinco años.

HOTEL GUADALMINA

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 16 de abril Hispania anunció la adquisición del Hotel Guadalmina SPA & Golf Resort (en adelante, "Hotel Guadalmina") en Marbella por importe de 22,4 millones de euros (costes de adquisición no incluidos).

La adquisición se efectuó al grupo familiar propietario y fue precedida de la compra, a una entidad financiera, de la deuda hipotecaria que recaía sobre el hotel.

El Hotel Guadalmina es un activo único; situado 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 4*, el hotel ofrece 178 habitaciones más toda una serie de instalaciones y servicios.

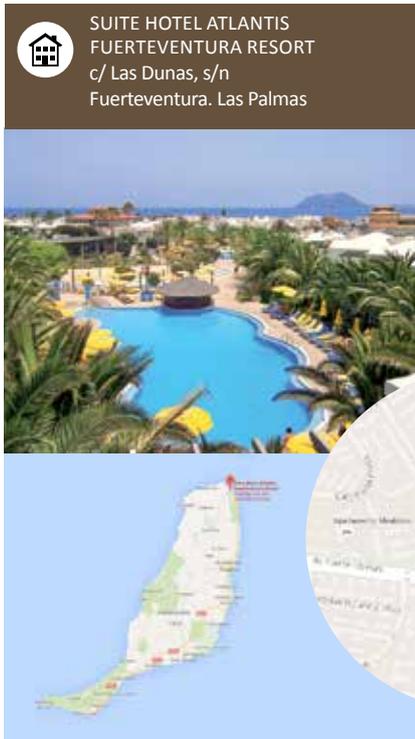
La estrategia de Hispania para el Hotel Guadalmina contempla un importante plan de inversión para su reposicionamiento como uno de los hoteles más singulares y atractivos de Marbella, uno de los destinos turísticos más prestigiosos y consolidados de Europa.

Hispania se encuentra en la actualidad en conversaciones muy avanzadas con varios operadores potenciales para este hotel. La elección del operador marcará también en gran medida el plan de inversión que se implementará sobre el activo.

Actualmente Hispania gestiona directamente el activo a través de "GAT", mientras se cierra un acuerdo firme con el que será el operador final del hotel. Esta situación transitoria ha llevado a la sociedad a incorporar en balance empleados procedentes del personal del hotel hasta que un nuevo operador comience la gestión del hotel a través de un contrato de alquiler.

SUITE HOTEL ATLANTIS FUERTEVENTURA RESORT

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 18 de junio de 2015, Hispania adquirió el Suite Hotel Atlantis Fuerteventura Resort, de categoría 4* y 383 habitaciones, está localizado al norte de la isla de Fuerteventura, en Corralejo. Cuenta con tres restaurantes, siete bares, SPA, siete piscinas exteriores, tres pistas de tenis y zonas ajardinadas, todo ello distribuido en aproximadamente 50.400 m² de superficie.

El hotel está operado por el Grupo Atlantis con un contrato en vigor hasta junio de 2018 con la posibilidad de 4 años de prórroga. El contrato establece una renta fija equivalente al 50% del EBITDAR del hotel y una renta variable de hasta el 89% sobre el EBITAR.

El precio de adquisición del activo fue de 48,4 millones de euros, incluido el precio variable de compra pactado en función de los resultados obtenidos en 2015 por los hoteles (excluidos costes de transacción).

GRAN HOTEL ATLANTIS BAHÍA REAL

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 18 de junio de 2015, el Grupo Hispania adquirió el Gran Hotel Atlantis Bahía Real de categoría 5* Gran Lujo. El Hotel, que cuenta con un total de 242 habitaciones, fue inaugurado en 2003 y está ubicado en primera línea de playa, a escasos metros del Parque Natural Las Dunas de Corralejo, cuyas playas han sido catalogadas recientemente entre las mejores de España. Se trata del hotel de referencia de Fuerteventura y uno de los destacados dentro de la categoría 5* Gran Lujo del conjunto de las Islas Canarias.

El hotel está operado por el Grupo Atlantis con un contrato en vigor hasta junio de 2018 con la posibilidad de 4 años de prórroga. El contrato establece una renta fija equivalente al 50% del EBITDAR del hotel y una renta variable de hasta el 89% sobre el EBITAR.

El precio de adquisición del activo fue de 74,7 millones de euros, incluido el precio variable de compra pactado en función de los resultados obtenidos en 2015 por los hoteles (excluidos costes de transacción).

SANDOS SAN BLAS NATURE RESORT & GOLF

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

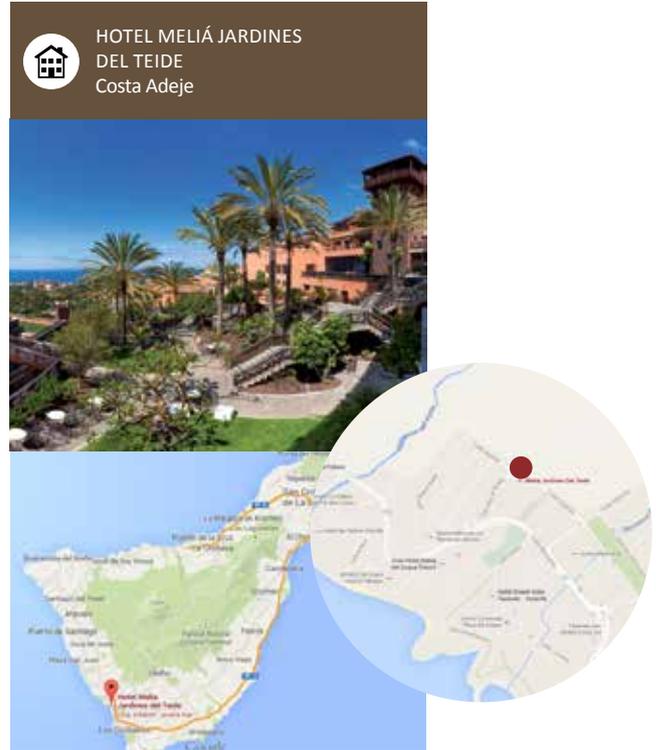
El 19 de Noviembre de 2015 Hispania adquirió el Hotel Sandos San Blas, de categoría 5* y con 331 habitaciones, que se encuentra ubicado en Adeje (Tenerife Sur), en primera línea de playa y próximo al aeropuerto Reina Sofía. El Hotel cuenta con dos restaurantes, tres bares, salas de reuniones, instalaciones deportivas, ocho piscinas y spa, así como con 4Ha. de reserva natural. El hotel se encuentra en óptimo estado de conservación.

Dicha adquisición ha sido firmada por un importe total de 36,8 millones de euros (sin gastos de transacción).

El Grupo Sandos continuará como operador del Hotel, con un contrato de arrendamiento fijo en vigor hasta octubre de 2020.

HOTEL MELIÁ JARDINES DEL TEIDE

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El Hotel Meliá Jardines del Teide fue adquirido el 12 de septiembre de 2014 por 36,7 millones de euros (sin costes asociados a la adquisición).

Esta es la primera inversión de Hispania en el mercado hotelero de las Islas Canarias, una de las zonas objetivo para el Grupo dentro del segmento de hoteles vacacionales, clave en la estrategia de Hispania.

El Hotel Meliá Jardines del Teide es un hotel de categoría 4* y 299 habitaciones localizado en Costa Adeje, la zona más exclusiva del Sur de Tenerife, en las Islas Canarias. El hotel, que cuenta con 12.000 m² de jardines con especies autóctonas y terrazas, está situado en las inmediaciones de Playa del Duque y ofrece un gran número de servicios. Sus instalaciones incluyen tres piscinas con solárium, bares y restaurantes, tres salas de reuniones con capacidad de hasta 450 personas, Lunch Level y pistas de squash.

En el cuarto trimestre de 2015 Hispania ha completado el reposicionamiento del hotel, tras realizar una inversión de 7,5 millones de euros. Este reposicionamiento ha supuesto una mejora general de todas las zonas comunes del hotel, desarrollo del segmento "Premium Level" de Melia en el 23% de las habitaciones, además de la creación de una zona Level para dar servicio a dichas habitaciones, además se ha procedido a la actualización del 77% restante.

OPERACIÓN CON GRUPO BARCELÓ

LOCALIZACIÓN

Muestra de 4 hoteles de un total de 16.

 **BARCELÓ CALA VIÑAS**
Calle Coral, 2-4
07184 Cala Viñas
Illes Balears-ESPAÑA



 **BARCELO ISLA CRISTINA**
C/ Dr. Delgado Carrasco, s/n,
21410 Isla Cristina
Huelva-ESPAÑA



 **BARCELÓ MARGARITAS**
Avenida Gran Canaria, 40
35100 Playa del Inglés
Gran Canaria-ESPAÑA



 **BARCELÓ FUERTEVENTURA THALASSO SPA**
Av. de El Castillo, s/n,
35610 Caleta de Fuste, Antigua,
Las Palmas - ESPAÑA



DESCRIPCIÓN

Acuerdo:

Con fecha 14 de abril de 2015, Hispania Real firmó un acuerdo vinculante con Grupo Barceló (en adelante, Barceló) para la creación de la primera SOCIMI hotelera en España (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 adquiriría en una primera fase 11 hoteles (3.946 habitaciones) y 1 centro comercial y tendría una opción para adquirir adicionalmente en una segunda fase 5 hoteles (2.151 habitaciones) y otro centro comercial.

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

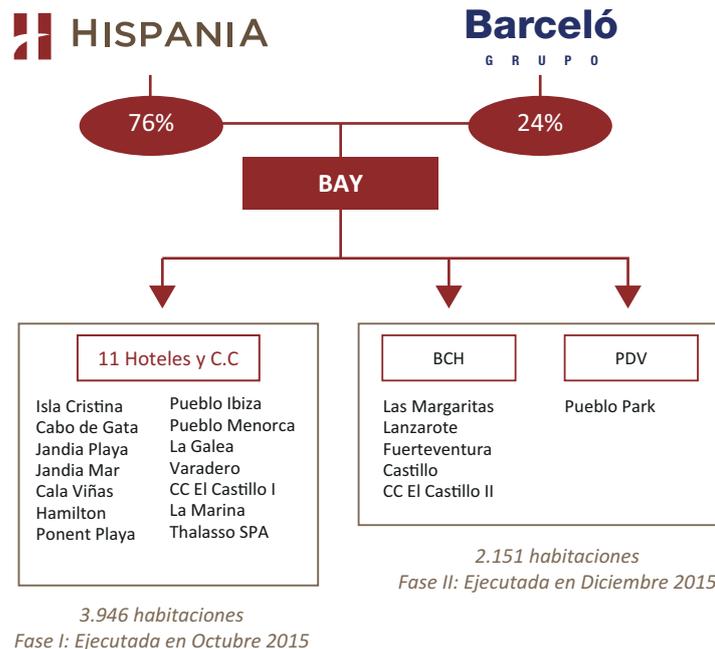
Durante el último trimestre de 2015 Hispania formalizó las dos fases de la transacción con Barceló, por un valor conjunto de 458,6 millones de euros incluyendo 25,2 millones de euros de capex invertido hasta la fecha de ejecución (excluyendo costes de adquisición) y con una financiación de un sindicado de bancos por 234 millones de euros.

Como parte fundamental del cierre de la transacción Hispania alcanzó un acuerdo con Barceló por el cual la participación final de cada socio en BAY sería de 76% para Hispania y 24% para Barceló, anulando así la opcionalidad que inicialmente tenía Barceló de incrementar su porcentaje de accionariado hasta el 49%.

La contribución final de capital de Hispania para adquirir el 76% de BAY ha sido de 189 millones de euros.

Esta transacción incluye la mayoría del portfolio hotelero vacacional en propiedad de Barceló en España, que está localizado en Canarias, Baleares y Andalucía, 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* y la mayoría de ellos son líderes en sus respectivas áreas de influencia.

A efectos aclaratorios, se muestra a continuación un gráfico en el que se resume la estructura de la operación:



Formalización de la Fase I de BAY

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

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

En la ejecución de la primera fase se dispuso en el primer tramo de 64 millones del total sindicado de 234 millones de euros.

Formalización Fase II:

El 14 de diciembre Hispania ejecutó la Segunda Fase de la operación acordada en abril de 2015 con Grupo Barceló, por la cual redujo su participación al 76% en el capital social de Bay Hotels & Leisure, S.A. (BAY) y acordó la cancelación de la opcionalidad del Grupo Barceló a incrementar su participación hasta el 49%, limitándola a un máximo del 24%.

La adquisición de los activos de la Segunda Fase se ha financiado mediante la realización de un aumento de capital en BAY por parte de sus actuales socios. Asimismo, se han dispuesto de 186 millones de euros (habiéndose dispuesto la totalidad de la financiación total de 234 millones de euros), resultando en un equity total de 246 millones de euros (64 millones de euros para la ejecución de la Primera y 170 millones para la Segunda Fase, incorporando una posición neta de tesorería ajustada de 12 millones de euros).

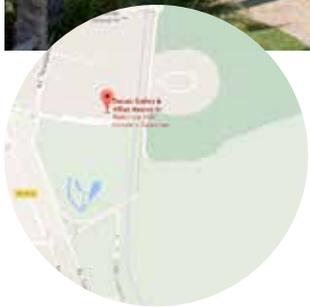
**HOTELES
GRUPO DUNAS**

LOCALIZACIÓN

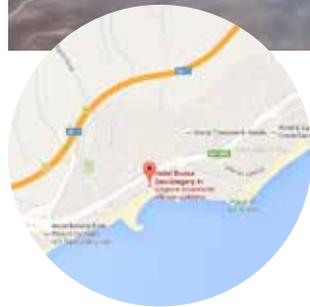
 **DUNAS MIRADOR**
C/ Einstein s/n
35100 Sonnenland
Las Palmas ESPAÑA



 **DUNAS SUITE VILLAS**
Avda Sunair s/n
35100 Maspalomas,
Las Palmas ESPAÑA



 **DUNAS DON GREGORY**
C/ Las Dalias 11
35100 - Las Palmas
ESPAÑA



 **DUNAS MASPALOMAS**
San Bartolomé de Tirajana
Las Palmas- ESPAÑA



HOTELES DEL GRUPO DUNAS HOTELS & RESORTS

DESCRIPCIÓN

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

La adquisición se llevará a cabo mediante diversos acuerdos que incluyen la compra de la deuda hipotecaria y el compromiso de recapitalización de la compañía para levantar la actual situación concursal de Dunas Hotels & Resorts. La inversión total de Hispania ascenderá a aproximadamente 75 millones de euros y, adicionalmente, se contempla una inversión de reposicionamiento de los activos superior a 9 millones de euros. La operación no ha sido aún ejecutada ya que está sujeta a la aprobación del Convenio de Acreedores, por lo cual no ha tenido ningún impacto en las cuentas del ejercicio 2015 de Hispania.

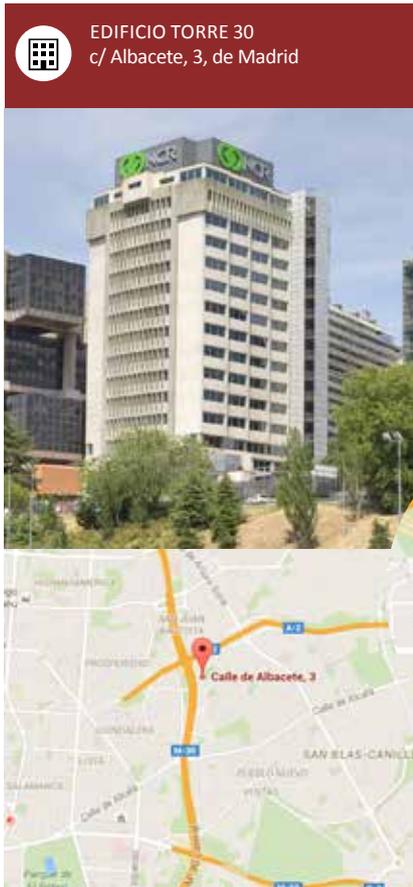
Los actuales socios de Dunas Hotels & Resorts ejercerán como socios industriales de Hispania explotando los hoteles mencionados a través de un contrato de arrendamiento variable por un plazo inicial de 10 años prorrogable, que incluirá un mínimo garantizado.

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

B. Oficinas

EDIFICIO TORRE 30

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

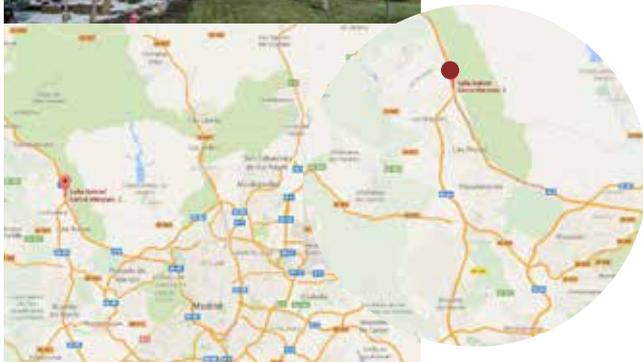
El 8 de Julio de 2014 Hispania adquirió, a través de la adquisición del 90% de Hispania Fides, un edificio de oficinas situado en la C/Albacete, 3, de Madrid.

El precio de adquisición se situó en 26,2 millones de euros, lo cual equivale a 2.293 €/m² sobre rasante. El inmueble cuenta con una SBA de 11.417 m², distribuidos en 13 plantas y 306 plazas de parking.

Actualmente se ha firmado el pre-contrato de alquiler con Grupo Ilunion por el 100% del Edificio, a una renta de 16,5€/m² y con una duración hasta el año 2029.

EDIFICIO FOSTER WHEELER

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 25 de junio de 2015, Hispania Real adquirió un edificio de oficinas localizado en la C/ Gabriel García Márquez, 2, en Las Rozas, al noroeste de Madrid.

Cuenta con una SBA de 11.058 m² distribuidos en tres plantas y 544 plazas de garaje. El edificio se encuentra ocupado al 100% como sede por la compañía de ingeniería estadounidense Foster Wheeler mediante un contrato de alquiler.

El precio de adquisición del activo fue de 23,3 millones de euros (excluidos costes de transacción).

EDIFICIO CRISTALIA PLAY

LOCALIZACIÓN



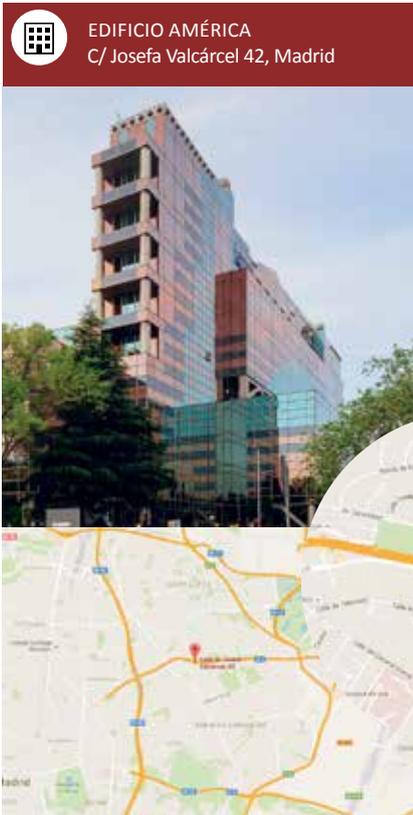
DESCRIPCIÓN

El 25 de junio de 2015, Hispania Real adquirió un edificio de oficinas situado en el Parque Empresarial Cristalía en el nordeste de Madrid con una SBA de 10.928 m² distribuidos en 7 plantas y 202 plazas de garaje. Se trata de un inmueble Clase A con certificado LEED oro.

El precio de adquisición del activo fue de 31,2 millones de euros (excluidos costes de transacción).

EDIFICIO AMÉRICA

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 15 de diciembre de 2015, Hispania Real adquirió un edificio de oficinas situado en la C/ Josefa Valcárcel, 42, un área en plena fase de desarrollo y cambio, con promociones de oficinas de gran tamaño e inquilinos de primer nivel. Esta adquisición refuerza la presencia de Hispania en la zona de Av. América-M-30/A-2, una de las zonas con mayor potencial de revalorización dentro del mercado de oficinas de Madrid.

Se trata de un edificio moderno, con espacios diáfanos de alta calidad y cuyas oficinas goza de una excelente visibilidad desde la A-2.

El edificio se encuentra ocupado en un 73% por el Grupo Planeta y La Razón. Cuenta con una SBA de 9.272 m² y 174 plazas de aparcamiento. El precio de este activo se ha situado en 18,5 millones de euros (sin incluir gastos de adquisición).

EDIFICIO MURANO

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

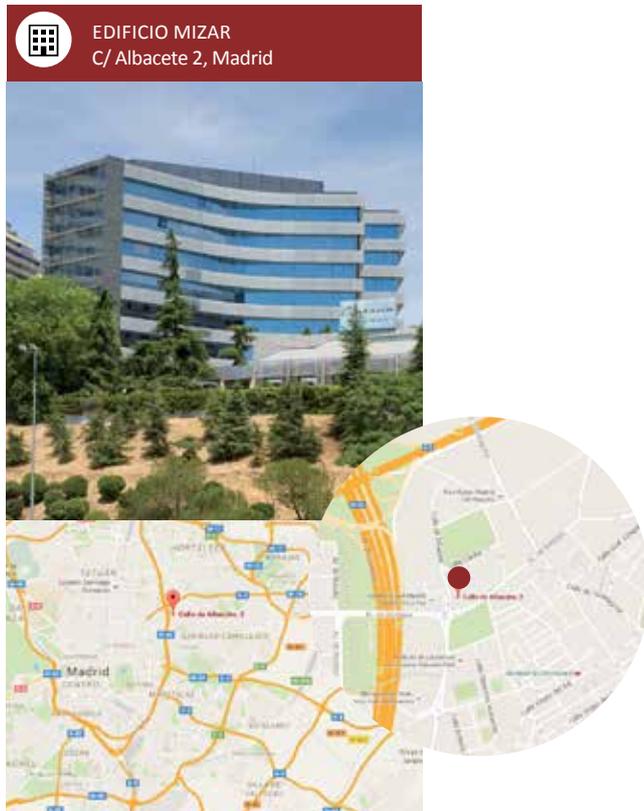
El 8 de julio de 2014 Hispania adquirió, a través de la adquisición del 90% de Hispania Fides, un edificio de oficinas localizado en C/ Emilio Vargas, 2, de Madrid.

El precio de adquisición de este activo se situó en 17,3 millones de euros (sin gastos de adquisición). El inmueble cuenta con una SBA de 7.574 m², distribuidos en 7 plantas y un número total de plazas de parking bajo rasante de 123.

El Edificio se encuentra en fase de comercialización, tras haber finalizado su reforma integral durante el primer trimestre de 2015. Esta renovación, realizada en tan solo tres meses, supuso la reforma integral de zonas comunes: hall principal, hall de planta y aseos, y el desarrollo de un segundo acceso para automóviles que agilizará la entrada y salida del edificio, implicando una inversión total de 1,6 millones de euros.

EDIFICIO MIZAR

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

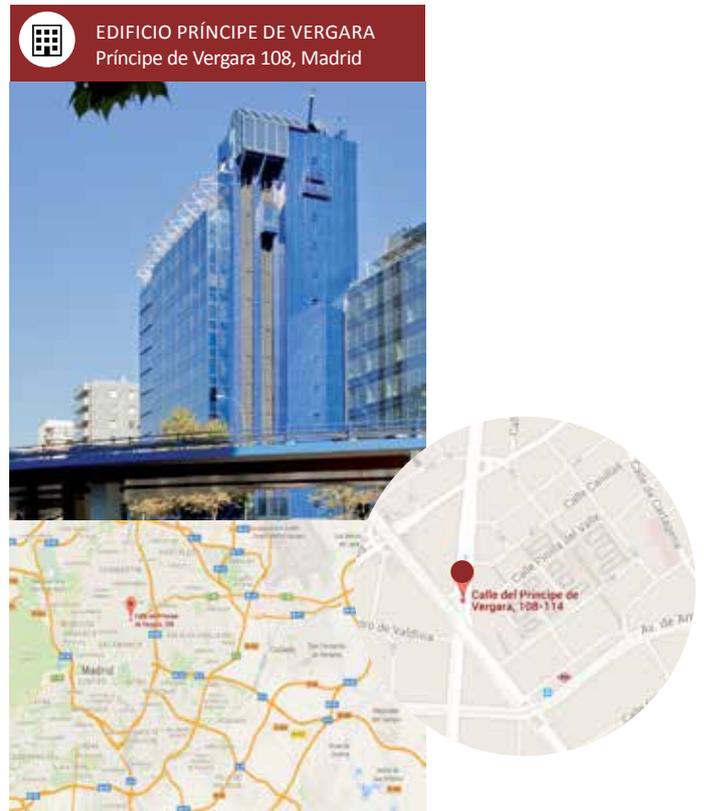
El 8 de julio de 2014 Hispania adquirió, a través de la adquisición del 90% de Hispania Fides, un edificio de oficinas situado en la C/Albacete, 2, de Madrid, Edificio contiguo al Edificio Torre 30.

El precio de adquisición ascendió a 20,9 millones de euros. El edificio cuenta con una SBA de 7.348 m² distribuidos en 6 plantas, así como 124 plazas de parking bajo rasante.

El edificio se encuentra ocupado 100% por Grupo Ilunion y Paramount.

EDIFICIO PRÍNCIPE DE VERGARA 108

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

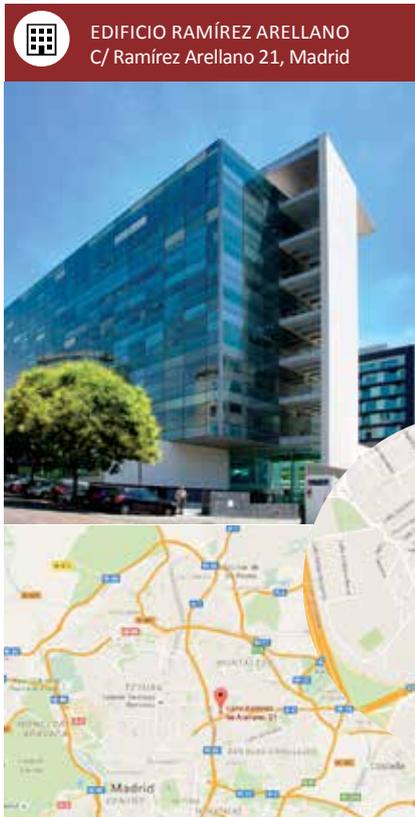
El 27 de marzo de 2015, Hispania Real adquirió un edificio de oficinas situado en la C/ Príncipe de Vergara, 108, de Madrid.

El precio de adquisición ascendió a 25 millones de euros (sin incluir los costes asociados a la misma), equivalente a 3.718 €/m² sobre rasante.

El inmueble cuenta con una superficie sobre rasante de 6.724 m² distribuidos en 12 plantas, local comercial de 559 m² y más 68 plazas de garaje bajo rasante. El principal arrendatario del edificio es Babel Sistemas de Información.

EDIFICIO RAMÍREZ DE ARELLANO

LOCALIZACIÓN



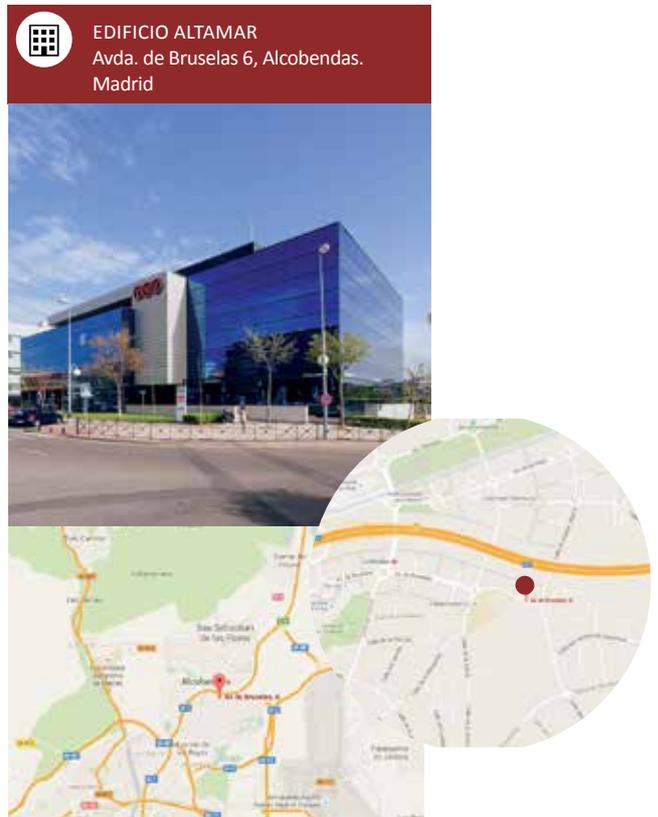
DESCRIPCIÓN

El 8 de julio de 2014 Hispania adquirió, a través de la adquisición del 90% de Hispania Fides, un edificio de oficinas situado en la C/Ramírez de Arellano, 21, de Madrid.

El precio de adquisición fue de 22 millones de euros. El edificio cuenta con una SBA total de 6.364 m², distribuidos en 6 plantas y 110 plazas de garaje bajo rasante. El inmueble se encuentra ocupado al 100% por Publicis.

EDIFICIO ALTAMAR

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 15 de diciembre de 2015, Hispania Real adquirió un edificio de oficinas situado en Alcobendas (Madrid), con una SBA de 5.219 m² y 151 plazas de aparcamiento.

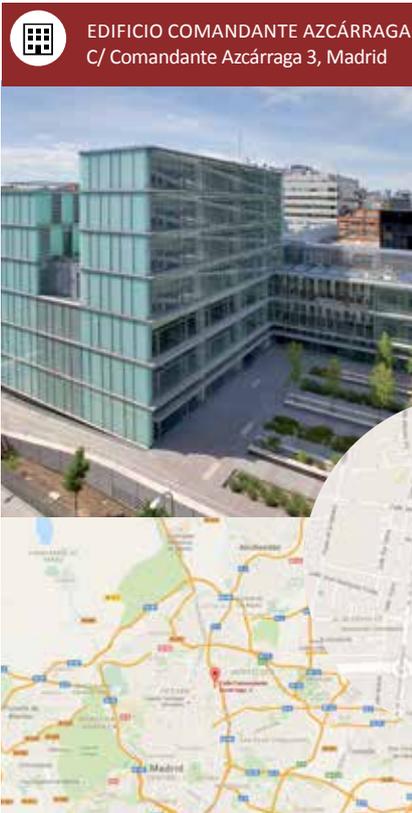
El inmueble fue construido en el año 2000. Está situado en Avda. de Bruselas, 6, en la consolidada zona de Arroyo de la Vega. La adquisición de este edificio refuerza la presencia de Hispania en el sector de oficinas, en la zona norte de Madrid (A1).

El edificio se encuentra ocupado al 84% por TNT y Banesto, entre otros.

El desembolso final ha ascendido a un total de 12,3 millones de euros (sin costes de adquisición).

EDIFICIO COMANDANTE AZCÁRRAGA, 3

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

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), equivalente a 2.920 €/m² sobre rasante.

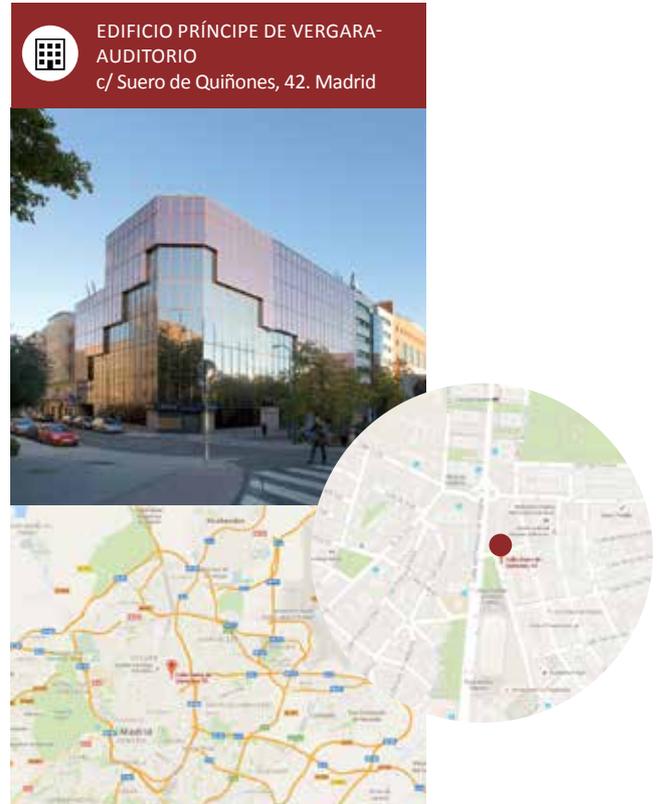
El inmueble, sito en C/ Comandante Azcárraga, 3, de Madrid. Cuenta con una superficie bruta alquilable de 5.138 m² distribuidos en 7 plantas, más 202 plazas de garaje.

Este 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.

Durante el ejercicio 2015 se ha completado la reforma del edificio, realizando actuaciones sobre las zonas comunes.

EDIFICIO PRÍNCIPE DE VERGARA-AUDITORIO

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 30 de septiembre de 2015, Hispania Real adquirió un edificio de oficinas situado en Príncipe de Vergara cercano al Auditorio Nacional de Música con excelente visibilidad, que cuenta con una SBA total de 4.815 m² distribuidos en 6 plantas de oficinas, 2 locales en planta baja y 95 plazas de aparcamiento en 3 plantas bajo rasante.

El precio de adquisición del activo fue de 17,6 millones de euros (excluyendo gastos de transacción), al que habría que añadir un plan inicial de inversión de alrededor de 4,3 millones de euros.

Se trata de un edificio construido en 1991, de fachada singular de muro cortina en dos planos de color cobrizo que destaca el vértice del edificio

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

EDIFICIO ARCIS

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 28 de julio de 2014, Hispania anunció la adquisición de un portfolio de edificios a IDL entre los que se incluían un edificio de oficinas localizado en la C/Quintanapalla, 8, de Madrid, en la zona de Las Tablas (próximo a la sede de BBVA).

El precio de adquisición se fijó en 10,7 millones de euros (excluidos los costes adicionales de la transacción). Cuenta con una SBA de 4.691 m², distribuidos en 6 plantas, y un total de 128 plazas de garaje.

Este activo es contiguo al edificio de oficinas Talos, también adquirido a IDL.

El inmueble se encuentra ocupado 40% por Incadea Spain, Qental Technologies, Ed. Médica Panamérica.

EDIFICIO TALOS

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 28 de julio de 2014, Hispania adquirió a IDL un edificio de oficinas ubicado en la C/Quintanapalla, 10, de Madrid, en la zona de las Tablas (próximo a la sede de BBVA).

El precio de adquisición ascendió a 7,8 millones de euros (sin incluir los gastos de transacción). Cuenta con una SBA de 3.636 m², distribuidos en 4 plantas, y un total de 78 plazas de parking.

Este edificio es contiguo al Edificio Arcis, adquirido también a IDL, y actualmente el inmueble se encuentra ocupado al 100% por IDEO.

EDIFICIO PECHUÁN

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 8 de julio de 2014 Hispania adquirió, a través de la adquisición del 90% de Hispania Fides, un edificio de oficinas localizado en la C/ Pechuan, 1, de Madrid.

El precio de adquisición se situó en 12,7 millones de euros. El inmueble cuenta con una SBA de 3.579 m², distribuidos en 5 plantas, y con un total de 68 plazas de garaje.

Actualmente se encuentra ocupado al 100% por el Grupo Ilunion, con un contrato a largo plazo hasta 2029.

EDIFICIO COMANDANTE AZCÁRRAGA, 5

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 8 de julio de 2014 Hispania adquirió, a través de la adquisición del 90% de Hispania Fides, un edificio de oficinas localizado en la C/ Comandante Azcárraga, 5, de Madrid

El precio de adquisición fue de 8,3 millones de euros. El inmueble es contiguo al Edificio Comandante Azcárraga 3, cuenta con una SBA de 3.547 m², distribuidos en 2 plantas y un total de 40 plazas de parking.

Actualmente se encuentra ocupado al 100% por el Grupo Ilunion como único inquilino.

EDIFICIO AVENIDA DE BRUSELAS

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 28 de julio de 2014, Hispania adquirió a IDL un edificio de oficinas ubicado en Avda. de Bruselas, 15, de Madrid.

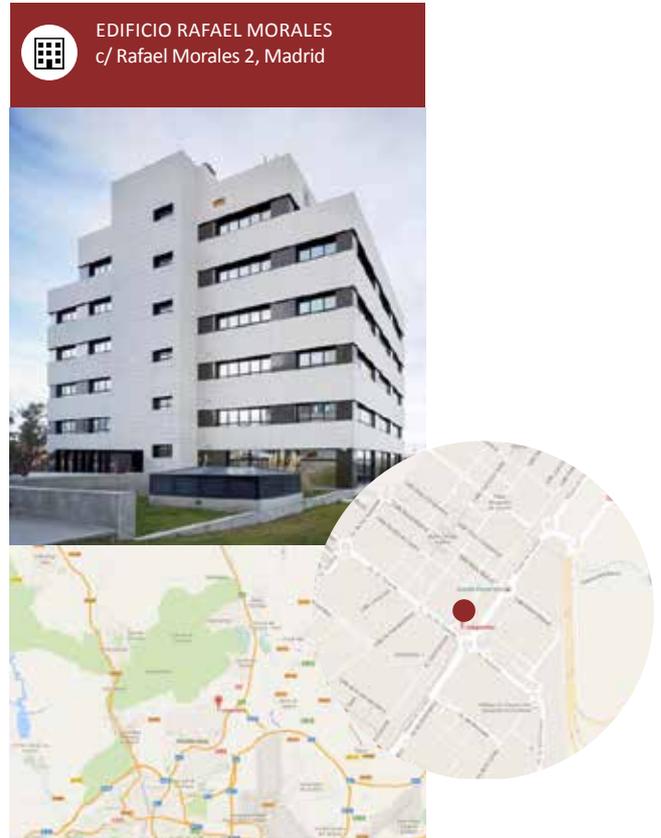
El precio de adquisición ascendió a 6,7 millones de euros (excluyendo los gastos de transacción). Cuenta con una SBA de 3.458 m², distribuidos en 4 plantas, y con un total de 94 plazas de parking.

Actualmente el inmueble se encuentra ocupado al 87% por Bosch, Flir, IDL.

El edificio está siendo objeto de reforma integral, con principal énfasis en sus zonas comunes. Se espera que la obra finalice durante el primer trimestre de 2016.

EDIFICIO RAFAEL MORALES

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 28 de julio de 2014, Hispania adquirió a IDL un edificio de oficinas ubicado en la C/Rafael Morales, 2, de Madrid.

El precio de adquisición de este inmueble se fijó en 3,8 millones de euros (sin incluir los costes derivados de la misma). El edificio cuenta con un SBA de 2.763 m², distribuidos en 5 plantas y un total de 87 plazas de garaje.

El edificio está contiguo al NH San Sebastián de los Reyes, también adquirido por Hispania al Grupo IDL.

Actualmente se encuentra ocupado al 68%, destacando como principales inquilinos Orange España, Centro Genética Avanzada y Riso Ibérica.

EDIFICIO ORENSE (PLANTA)

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

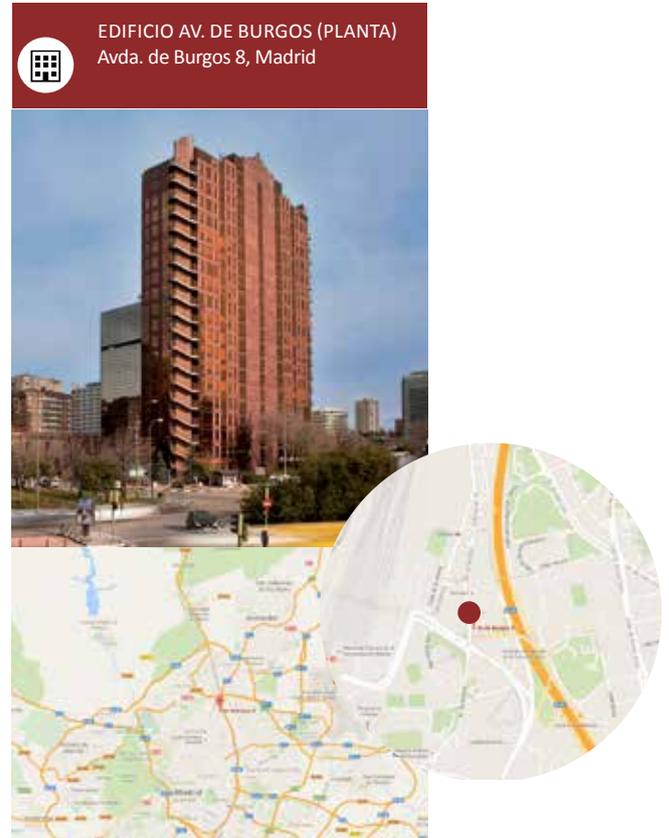
El 8 de julio de 2014 Hispania adquirió, a través de la adquisición del 90% de Hispania Fides, una planta en el edificio de oficinas ubicado en la C/ Orense, 81, de Madrid.

El precio del activo fue de 3,2 millones de euros. Esta planta cuenta con una SBA de 1.535 m² y un total de 14 plazas de parking.

Hispania completó la reforma del inmueble durante la primera mitad del 2015 y, actualmente esta superficie se encuentra en gestión activa para lograr alcanzar el 100% de ocupación durante el año 2016.

EDIFICIO AV. DE BURGOS (PLANTA)

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 8 de julio de 2014 Hispania adquirió, a través de la adquisición del 90% de Hispania Fides, una planta en el edificio de oficinas ubicado en la Avda. de Burgos, 8, de Madrid.

El precio de la adquisición ascendió a 1,8 millones de euros. La planta tiene una SBA total de 762 m² y dispone de 5 plazas de garaje.

Hispania finalizó el reposicionamiento del activo durante el primer semestre de 2015 y, actualmente se encuentra en proceso de comercialización activa para alcanzar su plena ocupación en 2016.

EDIFICIO CRISTAL

LOCALIZACIÓN



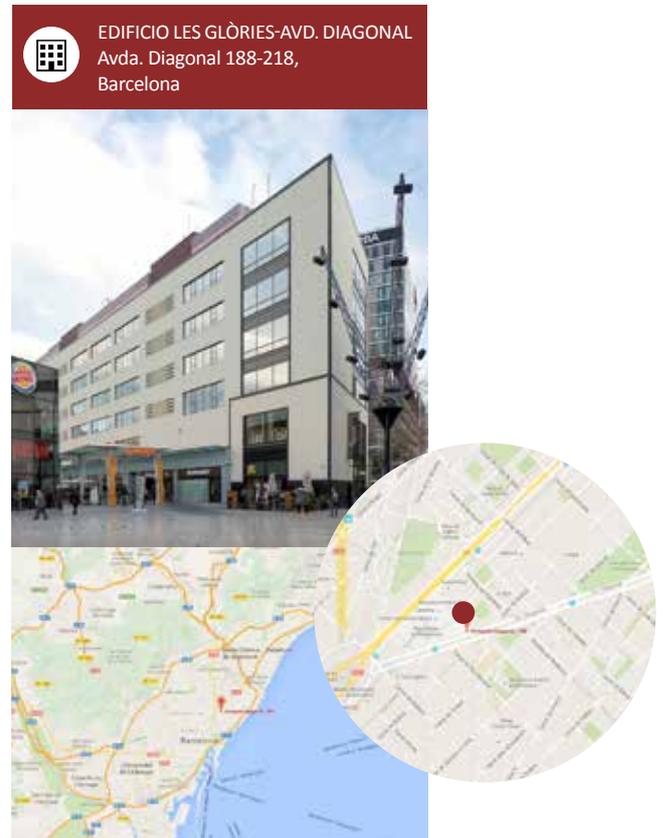
DESCRIPCIÓN

El 15 de diciembre de 2015 Hispania adquirió un edificio de oficinas ubicado en la zona de Sant Cugat del Vallés, Barcelona. El inmueble, con excelentes comunicaciones a través de la N-150, se encuentra a 20 minutos del distrito financiero. Este edificio cuenta con inquilinos de calidad con contratos a largo plazo, siendo el principal de ellos Xerox.

Se trata de un edificio de oficinas multi-inquilino con una SBA de 11.088 m² y 139 plazas de aparcamiento. En la actualidad, cuenta con una ocupación del 91%. La adquisición de este activo ha supuesto un desembolso de 10 millones de euros (sin costes de adquisición).

EDIFICIO LES GLÒRIES-AVD. DIAGONAL

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

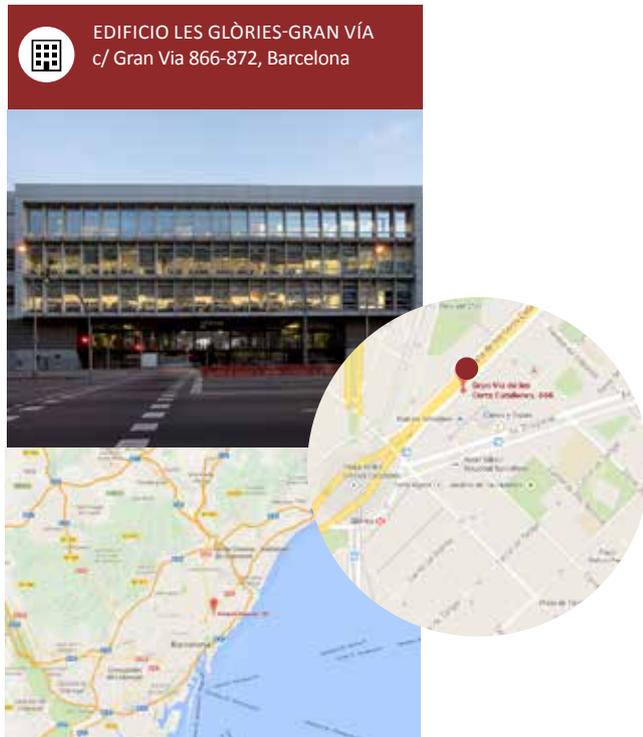
El 27 de junio de 2014 el Grupo Hispania anunció la adquisición de un edificio de oficinas en la zona de la Plaza de Les Glòries, en Avenida Diagonal 188-218, de Barcelona. El inmueble está situado en la intersección entre Av. Diagonal y forma parte del complejo en el que se encuentra el Centro Comercial Les Glòries, el cual está siendo objeto de una reforma integral que contribuirá a dar mayor valor a los edificios que lo conforman.

El precio de adquisición ascendió a un importe total de 21,1 millones de euros (costes de adquisición no incluidos) El inmueble cuenta con una superficie total de 9.519 m², incluyendo un local comercial de 728 m² y 67 plazas de garaje.

Este edificio es contiguo al Edificio Les Glòries-Gran Vía, el complejo, formado por ambos inmuebles 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.

EDIFICIO LES GLÒRIES-GRAN VÍA

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 27 de Junio de 2014, Hispania adquirió un edificio de oficinas ubicado en la zona de la Plaza de Les Glòries, en Gran Vía, 866-872, de Barcelona.

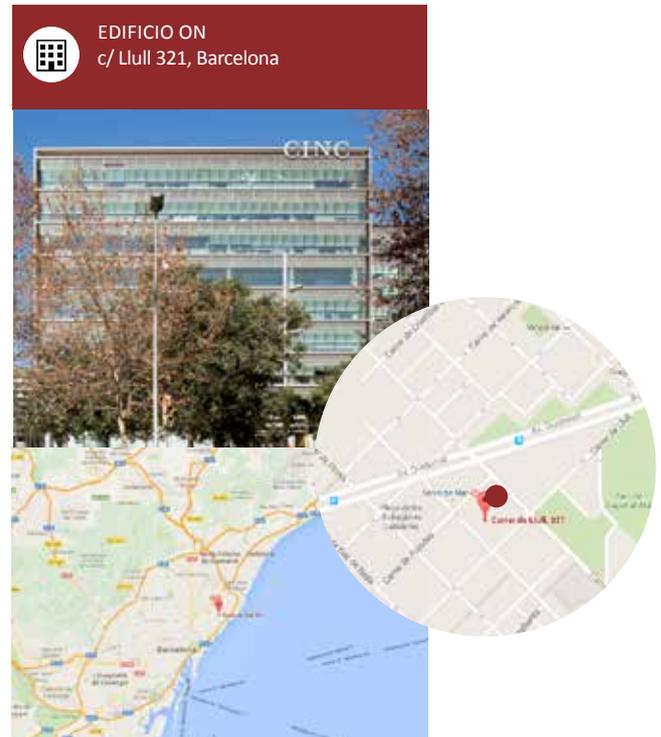
El precio de adquisición se situó en 19,0 millones de euros (excluidos los costes de transacción).

El inmueble cuenta con una SBA de 8.680 m², distribuidos en 3 plantas y 68 plazas de parking.

Este edificio multi-inquilino es contiguo al Edificio de Les Glòries Diagonal, se encuentra ocupado al 100% y cuenta con Atento como principal inquilino.

EDIFICIO ON

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 31 de julio de 2014 Hispania anunció la adquisición a MEAG Asset Management de un edificio de oficinas ubicado en Barcelona. La transacción ascendió a 18,1 millones de euros (costes de adquisición no incluidos).

El inmueble adquirido es el Edificio ON, ubicado en la C/ Lluç 321, dentro del distrito 22@ de Barcelona. Cuenta con una SBA de 6.908 m², distribuidos en 8 plantas y 134 plazas de garaje.

El edificio está estratégicamente ubicado en el eje Pujades-Lluç-Diagonal, una zona consolidada y muy demandada dentro del nuevo distrito de negocios de 22@, principal área de crecimiento del mercado de oficinas de Barcelona en el medio plazo, en el que el Ayuntamiento de la ciudad planea invertir intensamente con el fin de renovar su configuración actual por completo y consolidarlo como el nuevo distrito de tecnología, i+D y servicios de Barcelona. Esta remodelación, que tiene como vértice inicial y hacia el norte de la ciudad la confluencia de Av. Diagonal con la Gran Vía de Les Cortes Catalanas, permitirá una mejora de la sostenibilidad, diseño y accesos a 22@, lo que con mucha probabilidad redundará en una revalorización de los activos localizados en esta zona.

EDIFICIO PLAZA LES GLÒRIES

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

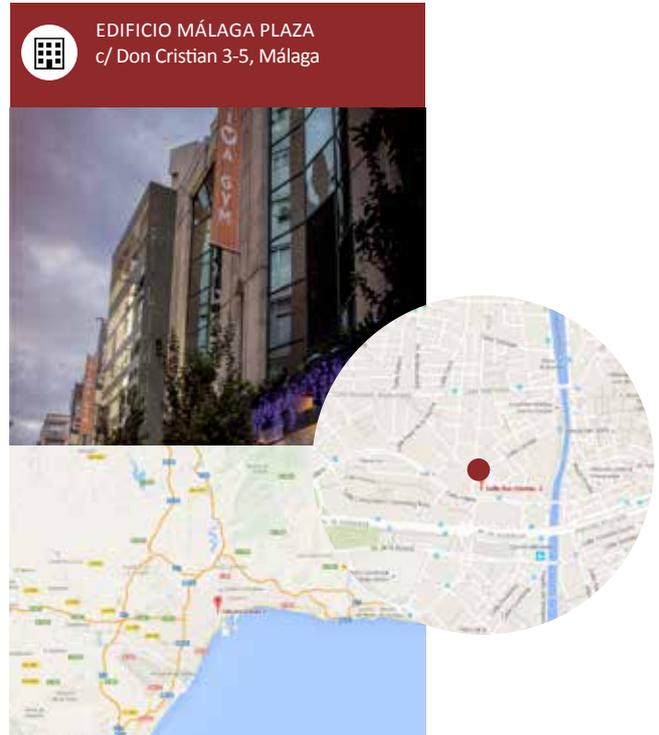
El 6 de octubre de 2015, Hispania Real adquirió un edificio de oficinas situado en Plaza de Les Glòries en Barcelona, con un desembolso total de 8 millones de euros (sin costes de adquisición).

El inmueble es un ejemplo de edificio industrial de arquitectura racionalista de la época, edificado entre los años 1941 y 1942 y rehabilitado entre 1993-1995 junto con la operación de construcción del Centro Comercial Les Glòries. Tiene 3.311 m² de SBA, distribuidos en 3 plantas, este edificio refuerza el posicionamiento de Hispania en un área de inversión clave donde ya contaba con presencia significativa.

La adquisición del activo de Barcelona completa el conjunto de los edificios Glòries, propiedad de Hispania. El edificio se encuentra se encuentra alquilado al 100% con un contrato a largo plazo con Gore Tex. Con esta adquisición, el conjunto de los 3 edificios en Les Glòries que suman más de 22.000 m² de SBA se encuentra alquilado al 98,6%.

EDIFICIO MÁLAGA PLAZA

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 8 de julio de 2014 Hispania adquirió, a través de la adquisición del 90% de Hispania Fides, un edificio de oficinas ubicado en la C/Don Cristian, 3-5, de Málaga.

El precio de adquisición alcanzó un total de 6,3 millones de euros. Tiene una SBA de 4.288 m², distribuidos en 2 plantas.

El edificio se encuentra ocupado al 74% por Aegón, Deloitte e Integrated entre otros.

El edificio está siendo objeto de una reforma integral, con especial énfasis en las zonas comunes. Se espera completar la obra durante el primer trimestre de 2016.

C. Residencial

VIVIENDAS SANCHINARRO

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 30 de marzo de 2015, el Grupo Hispania anunció la compraventa por parte de su filial participada al 100%, Hispania Real, de un conjunto residencial compuesto por 285 viviendas de 2 y 3 dormitorios, 311 garajes, 285 trasteros y una superficie comercial alquilada. Las viviendas se encuentran en una urbanización cerrada con zonas ajardinadas.

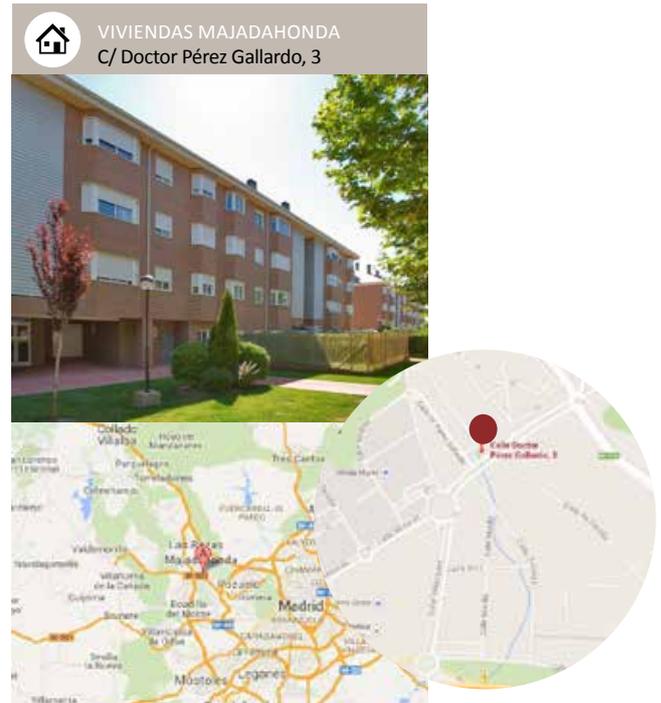
El importe total de esta operación ascendió a 61,4 millones de euros (sin incluir los costes asociados a la adquisición).

Del total de las 285 viviendas, a cierre del ejercicio 2015, 144 están calificadas como Viviendas de Protección Pública en régimen de arrendamiento, cuyo régimen de protección finaliza el 4 de abril del 2016, mientras que el resto son viviendas libres. Por otro lado, 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 la fuerte demanda residencial existente en la zona.

VIVIENDAS MAJADAHONDA

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN

El 29 de octubre Hispania adquirió un complejo residencial de 115 viviendas en Majadahonda. El complejo, construido en 2006, incluye 115 plazas de garaje subterráneas y 115 trasteros. La adquisición se cerró, por un importe de 16,6 millones de euros (costes de adquisición no incluidos).

Las viviendas ocupan 4 edificios adyacentes dentro de una urbanización cerrada. La superficie media de las viviendas es de 84 metros cuadrados y cada una de ellas cuenta con dos dormitorios y dos cuartos de baño, así como con una plaza de garaje y un trastero vinculados.

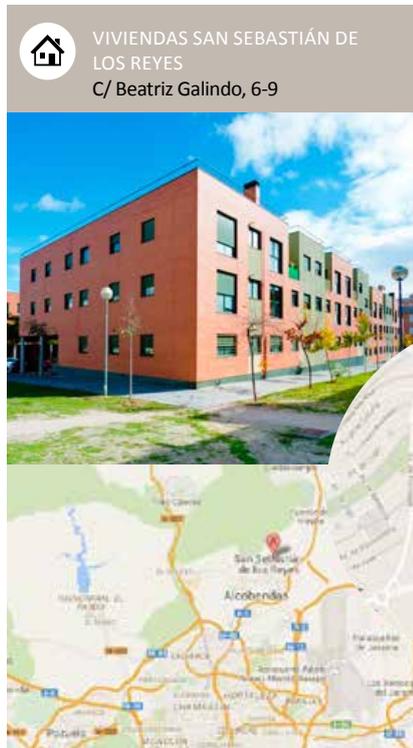
Las viviendas están calificadas como Viviendas de Protección Pública en régimen de Arrendamiento que finaliza en febrero de 2016.

Con una población cercana a los 71.000 habitantes, Majadahonda es uno de los municipios con mayor renta per capita de la Comunidad de Madrid. Situado en el noroeste de la Comunidad, está excelentemente comunicado con el centro mediante una amplia red de transporte público, incluyendo las autopistas A-6 y M-503.

Dentro de Majadahonda, la promoción se encuentra junto a la zona comercial El Carralero y cuenta con múltiples servicios en sus alrededores: hospitales, colegios, universidades -Francisco de Vitoria y Campus Somosaguas de la Universidad Complutense de Madrid- y zonas deportivas, incluyendo un campo de golf.

VIVIENDAS SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

LOCALIZACIÓN



VIVIENDAS SAN SEBASTIÁN DE
LOS REYES

C/ Beatriz Galindo, 6-9

DESCRIPCIÓN

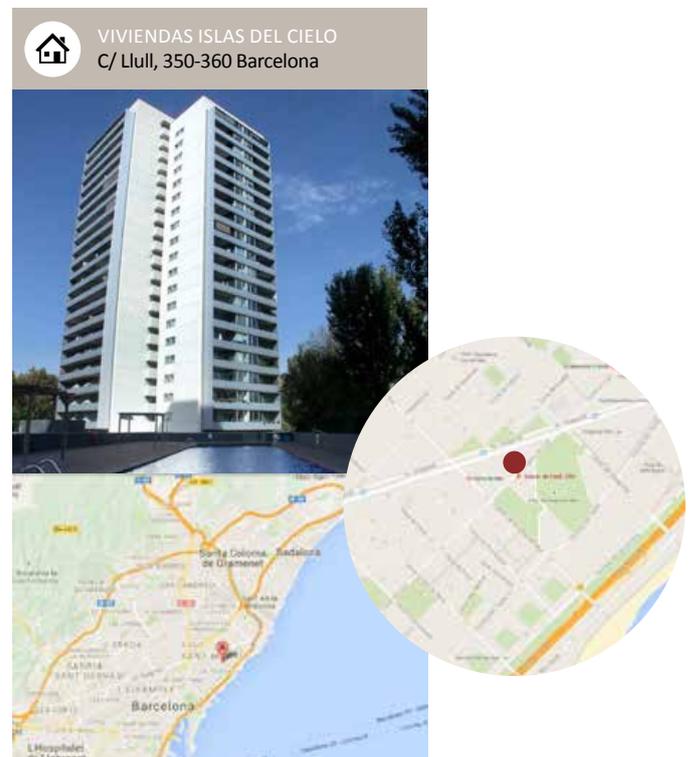
El 17 de septiembre de 2014 Hispania adquirió un edificio con 84 viviendas en San Sebastián de los Reyes por un importe de 13,3 millones de euros (costes de adquisición no incluidos), de los cuales 10 millones de euros fueron desembolsados con fondos propios de Hispania y los 3,3 millones de euros restantes corresponden a la subrogación por parte de Hispania en un préstamo subsidiario asociado al activo. Asimismo, el activo incluye 112 plazas de garaje subterráneas dentro del mismo complejo residencial y 84 trasteros.

Las 84 viviendas adquiridas, construidas en 2007, son de dos y tres dormitorios, se distribuyen en dos edificios y tienen una superficie media de 100 metros cuadrados. Las viviendas están calificadas como Viviendas de Protección Pública en régimen de Arrendamiento. El régimen de protección finaliza en marzo de 2017.

Con una población cercana a los 82.000 habitantes, San Sebastián de los Reyes es un municipio consolidado, situado a 18 km al norte de Madrid y con acceso directo a través de la autopista A-1. La promoción se sitúa en un área de reciente desarrollo pero que ya cuenta con amplias dotaciones, incluidos hospitales, zonas deportivas, colegios y centros comerciales y de ocio.

VIVIENDAS ISLA DEL CIELO

LOCALIZACIÓN



VIVIENDAS ISLAS DEL CIELO

C/ Lull, 350-360 Barcelona

DESCRIPCIÓN

El 12 de mayo de 2014 el Grupo Hispania anunció la adquisición de 200 viviendas del complejo residencial Isla del Cielo en el Parque Diagonal Mar de Barcelona. El precio de adquisición ascendió a 60,0 millones de euros (costes de adquisición no incluidos). La adquisición incluyó asimismo 223 plazas de garaje subterráneas dentro del mismo complejo residencial.

Las viviendas Isla del Cielo están situadas en el frente marítimo de Barcelona, al inicio 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 m², uno de los mayores centros comerciales de Cataluña, 68.000 m² 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 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. Dentro del complejo residencial, Hispania tiene en propiedad 22.772 m², distribuidos en 200 viviendas, 150 en la Torre B y 50 en la torre A, así como 223 plazas de garaje subterráneo.

III. Operaciones Corporativas de Hispania Activos Inmobiliarios



III. Operaciones Corporativas de Hispania Activos Inmobiliarios

a) 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.

b) Junta General de Accionistas

El 29 de junio de 2015 tuvo lugar la primera Junta General Ordinaria de Accionistas de Hispania, que se celebró en primera convocatoria en el Hotel Hesperia Castellana a las 12:00 y en la cual se aprobaron todas las resoluciones propuestas en la convocatoria del orden del día.

La composición de la Junta en el momento de su constitución fue la siguiente:

Accionistas presentes	2.139.628 acciones	2,591% del capital social
Accionistas representados	59.642.065 acciones	72,215% del capital social
Total de accionistas	61.781.693 acciones	74,805% del capital social

En cuanto al resultado de las votaciones, a continuación se detallan los votos y porcentaje de apoyo que obtuvo cada uno de los puntos del orden del día sometidos a votación:

ORDEN	A FAVOR		
	DIA	VOTOS	%
1		61.775.268	99,990
2		61.775.268	99,990
3		61.755.268	99,957
4.1		53.397.822	86,430
4.2		48.653.873	78,751
4.3		61.689.400	99,851
4.4		61.689.400	99,851
4.5		61.689.400	99,851
5.1		51.984.699	84,143
5.2		61.396.400	99,376
5.3		61.689.400	99,851
5.4		61.689.400	99,851
5.5		61.396.400	99,377
5.6		61.689.400	99,851
5.7		61.689.400	99,851
7.1		60.091.030	97,263
7.2		61.396.400	99,376

7.3	61.689.400	99,651
7.4	61.396.400	99,376
8	57.198.234	92,581
9	59.741.201	96,697
10	57.537.454	93,131
11	58.239.613	94,267
12	61.564.981	99,649
13	61.482.268	99,516
14	61.775.268	99,990
15	61.376.400	99,344

Acuerdos adoptados

A continuación se recogen los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de accionistas de Hispania:

1- Examen y aprobación de:

i) Las **Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad del ejercicio 2014**, que comprenden:

- Balance de Situación
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- Estado de cambios en el Patrimonio Neto
- Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria,
- Informe de Gestión; y

ii) Las **Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad del ejercicio 2014**, que comprenden:

- Estado de Situación Financiera Consolidado
- Estado de Resultado Integral Consolidado
- Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
- Notas explicativas consolidadas
- Informe de Gestión

2- Examen y aprobación de la propuesta de **aplicación del resultado** correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2014.

3- Examen y **aprobación de la gestión desarrollada por el Consejo** de Administración durante el ejercicio 2014.

4- Modificaciones de los Estatutos Sociales para adaptar su contenido a la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo y para incorporar otras mejoras de carácter técnico.

4.1.- Modificación de artículo relativo a la emisión de obligaciones y otros valores.

4.2.- Modificación de artículos relativos a la Junta General: Junta General (intervención de la Junta en asuntos de gestión), convocatoria, derecho de asistencia y adopción de acuerdos.

4.3.- Modificación de artículos relativos al Consejo de Administración: funciones, retribución, designación de cargos, reuniones del Consejo, desarrollo de las sesiones, Comisión de Auditoría y Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

4.4.- Modificación de artículos relativos al informe anual de gobierno corporativo, informe anual sobre la remuneración de los consejeros y página web.

4.5.- Eliminación de la disposición transitoria.

5- Modificaciones del Reglamento de la Junta General de Accionistas para adaptar su contenido a la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y para incorporar otras mejoras de carácter técnico.

5.1.- Modificación relativa a las competencias de la Junta General.

5.2.- Modificaciones en relación con la convocatoria de la Junta General.

5.3.- Modificaciones relativas al derecho de información de los accionistas.

5.4.- Modificaciones relativas al derecho de asistencia y representación.

5.5.- Modificación e introducción de artículo relativo a la adopción de acuerdos.

5.6.- Re enumeración de artículos.

5.7.- Eliminación de la disposición transitoria.

6- Información sobre la modificación del Reglamento del Consejo de Administración para adaptar su contenido a la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo y para incorporar otras mejoras en materia de gobierno corporativo y de carácter técnico.

7- Examen y aprobación de la modificación de determinados aspectos del Contrato de Gestión (Investment Manager Agreement) suscrito por la Sociedad y Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U., entre otros, el 21 de febrero de 2014, en su versión modificada, y autorización de las modificaciones propuestas a los términos del poder general otorgado en favor de la citada entidad gestora.

7.1.- Modificaciones y aclaraciones relativas al funcionamiento e interpretación de las restricciones a la inversión previstas en el apartado 1 del Schedule 3 (Investment Restrictions) del Contrato de Gestión.

7.2.- Modificaciones y aclaraciones relativas a las materias en las que se requiere la aprobación previa de la Comisión Ejecutiva y el consejo de Administración de la Sociedad previstas en los apartados 2 y 3, respectivamente del Schedule 3 (Investment Restrictions) del Contrato de Gestión.

7.3.- Otras modificaciones y aclaraciones de carácter técnico.

7.4.- Modificaciones en los términos del poder general de representación otorgado por la Sociedad en favor de la Gestora.

8- 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.

9- Aumento del capital social por importe nominal de 41.295.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 41.295.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el Acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.

10- Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, **por el plazo de cinco (5) años, de la facultad de ampliar el capital social** conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, hasta la mitad del capital social en la fecha de la delegación.

Delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las ampliaciones de capital que pueda acordar al amparo de esta autorización, si bien esta facultad quedará **limitada a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social** en la fecha de esta autorización.

11- Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, **por el plazo de cinco (5) años, de la facultad de emitir obligaciones o bonos canjeables y/o convertibles por acciones de la Sociedad u otras sociedades de su grupo o no, y warrants sobre acciones** de nueva emisión o acciones en circulación de la Sociedad u otras sociedades de su grupo o no.

Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión, canje o ejercicio.

Delegación a favor del Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, de las facultades necesarias para establecer las bases y modalidades de la conversión, canje o ejercicio, así como, en el caso de las obligaciones y bonos convertibles y los warrants sobre acciones de nueva emisión, para aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión de obligaciones o de ejercicio de los warrants, con la facultad, en el caso de las emisiones de valores convertibles y/o warrants sobre acciones de nueva emisión, de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, si bien esta facultad quedará limitada a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social de la Sociedad a la fecha de esta autorización.

12- 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.

13- Aprobación de la Política de Remuneración de los consejeros.

14- 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.

15- Votación consultiva del “Informe Anual sobre Remuneraciones de la Sociedad” para el ejercicio 2014.

IV. Resumen de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2015



IV. Resumen de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2015

A. Estados financieros consolidados

A.a. Balance de Situación a 31 de diciembre de 2015

Miles de euros	31/12/2015	31/12/2014	Miles de euros	31/12/2015	31/12/2014
ACTIVO NO CORRIENTE	1.471.419	438.515	PATRIMONIO NETO	1.018.448	560.238
Inmovilizado intangible	59	34	Capital	82.590	55.060
Inmovilizado material	64.200	-	Reservas	791.683	477.910
Inversiones inmobiliarias	1.360.613	422.365	Acciones y part. en patrimonio propias	(1.088)	-
Otros activos financieros no corrientes	38.523	2.906	Resultado del ejercicio	66.681	17.131
Activos por impuesto diferido	8.024	13.210	Socios externos	78.582	10.137
			PASIVO NO CORRIENTE	632.823	76.105
			Provisiones a largo plazo	878	398
			Deudas a largo plazo	569.828	70.794
			Deudas con entidades de crédito	535.656	56.414
			Derivados	12.527	658
			Otros pasivos financieros	21.645	13.722
			Pasivos por impuesto diferido	53.544	4.913
			Periodificaciones a largo plazo	8.573	-
ACTIVO CORRIENTE	251.381	211.449	PASIVO CORRIENTE	71.529	13.621
Existencias	1.786	32	Deudas a corto plazo	46.652	6.296
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	27.897	4.869	Deudas con entidades de crédito	13.995	5.246
Clientes por ventas y prestaciones de servicio	22.407	2.150	Derivados	6.175	8
Otros créditos con las Adm. Públicas	5.489	2.719	Otros pasivos financieros	26.482	1.042
Otros activos financieros corrientes	1.009	2.347	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	23.985	7.208
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	220.690	204.201	Proveedores y acreedores varios	17.242	6.676
			Otras deudas con las Admin. Públicas	6.743	532
			Periodificaciones a corto plazo	892	117
TOTAL ACTIVO	1.722.800	649.964	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.722.800	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. En dicha fecha, el Grupo Hispania estaba formado por Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (Sociedad Dominante), Hispania Real SOCIMI, S.A.U. e Hispania Fides, S.L. La inclusión en el perímetro de consolidación de Hespérides Bay, S.L.U., Hospitia, S.L.U. y Hispania Hotel Management, S.L.U. (anteriormente Dunas Bay Resorts, S.L.U.) se ha producido durante el primer semestre de 2015, mientras que la inclusión en el perímetro de consolidación de Leading Hospitality, S.L.U., Bay Hotels & Leisure, S.A., ECO Resort San Blás, S.L.U., Bay Hoteles Canarias, S.A. y Poblados de Vacaciones, S.A. se ha producido durante el segundo semestre de 2015.

b. Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2015

Miles de euros	31/12/15	31/12/14
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	37.798	9.021
Ingresos por arrendamiento	33.769	9.021
Prestaciones de servicios	4.029	-
Otros ingresos de explotación	911	64
Gastos de personal	(2.228)	-
Otros gastos de explotación	(10.489)	(2.076)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN I	25.992	7.009
Comisión gestora	(10.361)	(4.408)
Gastos generales y corporativos (SG&A)	(5.617)	(5.109)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN II	10.014	(2.508)
Amort. del inmovilizado	(9)	(5)
Deterioro de result. por enajenac. de inmov.	23	45
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	54.966	14.049
Diferencia negativa de consolidación	23.463	7.496
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN III	88.457	19.077
Ingresos financieros	2.086	2.542
Gastos financieros	(6.372)	(3.961)
Deterioro y result. por enajenac. de inst. financieros	-	(130)
RESULTADO FINANCIERO	(4.286)	(1.549)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	84.171	17.528
Impuesto sobre las ganancias	(10.794)	(2)
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	73.377	17.526
SOCIOS EXTERNOS	6.696	394
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	66.681	17.132

La información comparativa incluida en el estado de resultados consolidado corresponde a los datos consolidados a 31 de diciembre de 2014. La inclusión en el perímetro de consolidación de Hespérides Bay, S.L.U., Hospitia, S.L.U. y Hispania Hotel Management, S.L.U. (anteriormente Dunas Bay Resorts, S.L.U.) se ha producido durante el primer semestre de 2015, mientras que la inclusión en el perímetro de consolidación de Leading Hospitality, S.L.U., Bay Hotels & Leisure, S.A., ECO Resort San Blas, S.L.U., Bay Hoteles Canarias, S.A. y Poblados de Vacaciones, S.A. se ha producido durante el segundo semestre de 2015.

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

Estado de Resultados Consolidado

Al cierre del ejercicio el Grupo ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 73.377 miles de euros (17.526 miles de euros a cierre de 2014) consecuencia fundamentalmente de los ingresos obtenidos del alquiler de los activos inmobiliarios, de las plusvalías generadas por los mismos y de los efectos de las operaciones de adquisición societarias.

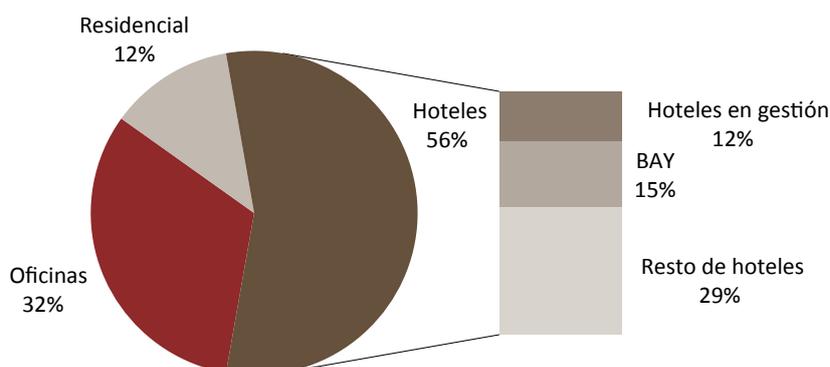
Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 37.798 miles de euros (9.021 miles de euros a cierre de 2014). 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 Bernabeu y del Hotel Guadalmina SPA & Golf Resort, por importe de 4.029 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, sino que se presentan minorando los costes en el estado de resultados consolidado. Estos gastos han ascendido a 3.466 miles de euros

A continuación se detalla el peso relativo por tipología de activos a cierre de 2015 de los ingresos:

INGRESOS POR LINEA DE NEGOCIO 2015

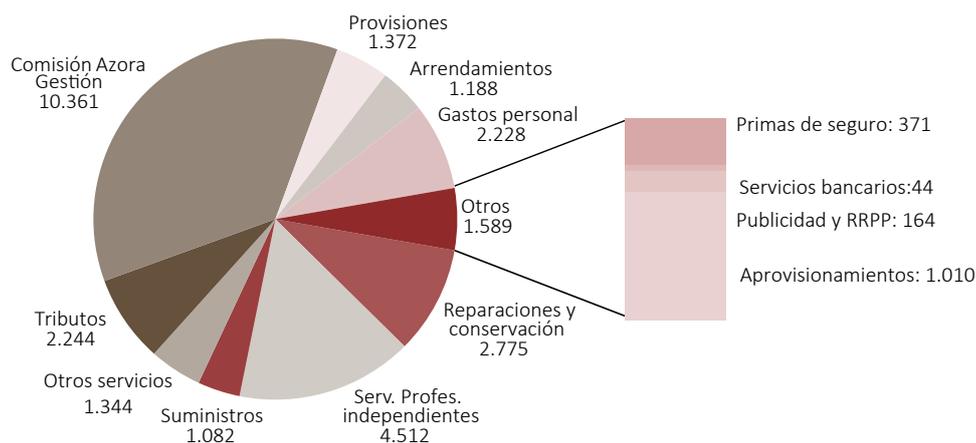


Los ingresos están afectados por las distintas fechas de entrada en el perímetro de los activos así como por los procesos de reposicionamiento que el Grupo está ejecutando.

Gastos de explotación

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

GASTOS DE EXPLOTACIÓN POR NATURALEZA 2015
(miles de euros)



EBITDA por línea de negocio

A continuación se detallan los ingresos y gastos por línea de negocio del Grupo

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios	12.147	4.666	16.691	4.294	-	37.798
Otros ingresos de explotación	375	389	144	3	-	911
Gastos de explotación	-2.934	-1.689	-1.387	-6.707	-15.978	-28.695
EBITDA	9.588	3.366	15.448	-2.410	-15.978	10.014
% s/Ingresos	79%	72%	92,50%	-56%	n/a	26%

Respecto a la línea de negocio de Hoteles en Gestión, el Ebitda negativo es resultado del inicio de la gestión directa del Grupo y de los costes asociados a la puesta en marcha de dichos hoteles con una nueva gestión.

En relación a la línea de negocio Otros, el principal coste se refiere a la Comisión de Gestión de Azora Gestión SGIIC que ha ascendido a 10.361 miles de euros.

Variación del valor de inversiones inmobiliarias

Este epígrafe recoge la revalorización de los activos inmobiliarios del Grupo puesta de manifiesto por la valoración realizada por CBRE en base metodología RICS a 31 de diciembre de 2015 que ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados de 54.966 miles de euros.

Diferencia negativa de consolidación

La gestión de las adquisiciones realizadas durante el ejercicio ha generado una diferencia negativa de consolidación por importe de 23.463 miles de euros originada fundamentalmente por la combinación de negocios realizada con BAY. Adicionalmente, y en menor medida, han surgido diferencias negativas de consolidación en las combinaciones de negocios de Leading Hospitality, S.L.U. y ECO Resort San Blás, S.L.U.

Resultado financiero

Al cierre del ejercicio el Grupo ha obtenido ingresos financieros por importe de 2.006 miles de euros correspondientes al efecto de la reversión de determinados pasivos financieros registrados durante el ejercicio 2014, así como la colocación de la tesorería excedentaria, principalmente en depósitos bancarios, cuentas corrientes remuneradas y fondos de inversión de máxima liquidez.

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

El tipo total medio ponderado incluido el coste de los derivados de la deuda del Grupo a cierre de 2015 asciende al 2,7%, siendo la duración media de dicha financiación 7,9 años.

Al cierre de 2015 un 96% de la deuda financiera del Grupo se encuentra cubierta frente a fluctuaciones de los tipos de interés.

Impuesto sobre sociedades

Los activos por impuestos diferidos corresponden a las bases imponibles o deducciones que el Grupo espera recuperar en un plazo razonable de tiempo y a aquellas diferencias temporarias de activos que permitan compensar las diferencias temporarias de pasivo que surjan por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a valor de mercado en caso de que estas se materializasen.

Durante el presente ejercicio el Grupo ha evaluado cual sería la mejor estructura que optimice la carga fiscal futura de la misma. En base a dicho análisis se considera como alternativa más probable que la misma se vea afectada en el futuro por el régimen fiscal aplicable a las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMI) que reducirá el tipo impositivo que grava las bases futuras, por lo que se espera que ciertas bases imponibles negativas que recupere en el futuro se realicen a un tipo impositivo del 0% frente al 25% estimado en el ejercicio 2014.

Estado de situación financiera consolidado

Activo no corriente

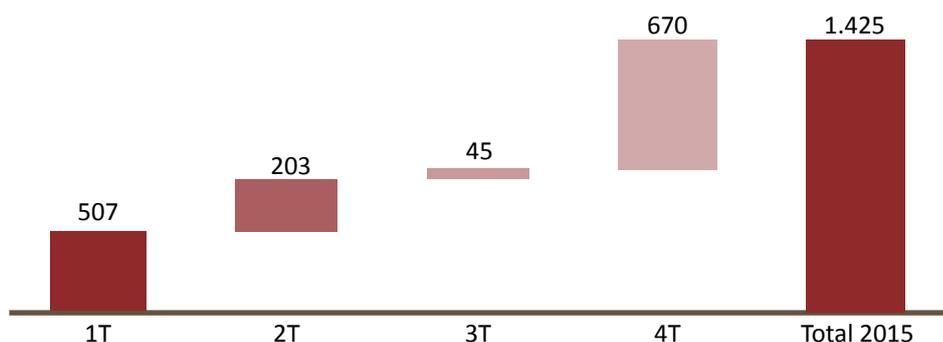
Inversiones inmobiliarias e Inmovilizado Material

Durante el ejercicio 2015 las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material han experimentado un aumento significativo derivado de las adquisiciones realizadas así como de la revalorización del año.

- La actividad inversora del Grupo, se ha materializado en:
 - La adquisición de 12 activos: Hotel Vincci Málaga, Complejo Residencial Sanchinarro, Edificio Príncipe de Vergara, Edificio Foster Wheeler, Edificio Cristalia Play, Gran Hotel Atlantis Bahía Real, Suite Hotel Atlantis Fuerteventura Resort, Edificio Príncipe de Vergara - Auditorio, Edificio Pl. Les Glories, Edificio Altamar, Edificio América y Edificio Cristal. El GAV total aportado por estos activos a cierre del ejercicio ha ascendido a 358 millones de euros
 - Las siguientes operaciones societarias:
 - Adquisición del 76% del capital social del Grupo Bay Hotels & Leisure por importe de 186,2 millones de euros. Esta operación ha supuesto la incorporación al Grupo Hispania de 16 hoteles (6.097 habitaciones) y un Centro Comercial, así como otros activos accesorios. El GAV total aportado por estos activos a cierre del ejercicio ha ascendido a 529 millones de euros
 - Adquisición del 100% de las acciones de la sociedad Leading Hospitality, S.L.U. (sociedad propietaria del Hotel Maza y de las zonas comunes y de la mayoría de habitaciones del Hotel Holiday Inn Bernabéu). Asimismo, se han adquirido 71 habitaciones y 1 local comercial que forman parte del Hotel Holiday Inn Bernabéu y que no eran propiedad de dicha sociedad. El GAV total que aportan dichos hoteles a 31 de diciembre de 2015 asciende a 36 millones de euros.
 - La adquisición del 100% de las participaciones de ECO Resort San Blás, S.L. (sociedad propietaria del 100% del Hotel Sandos San Blás Nature Resort & Golf (331 habitaciones) cuyo GAV a 31 de diciembre de 2015 asciende a 37,1 millones de euros.

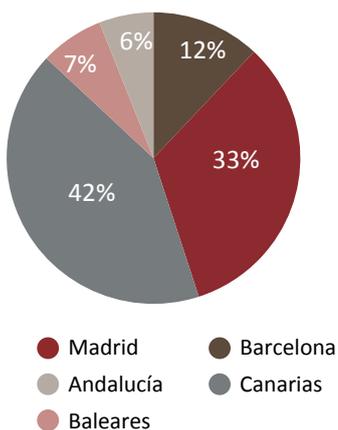
La evolución de las inversiones inmobiliarias hasta cierre 2015 es la siguiente (en millones de euros):

DISTRIBUCION DEL GAV A LO LARGO DEL EJERCICIO 2015 (MILLONES DE EUROS)

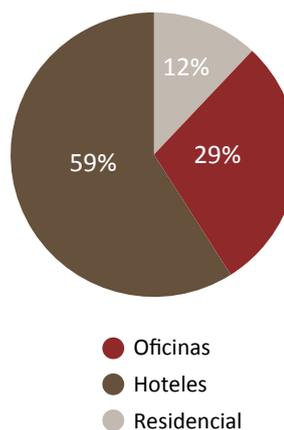


El detalle del GAV a cierre de ejercicio de los activos por tipología es el siguiente:

**DISTRIBUCIÓN DEL GAV
POR LOCALIZACIÓN 31/12/15**



**DISTRIBUCIÓN DEL GAV
POR TIPOLOGÍA DE ACTIVOS 31/12/15**



Los Hoteles Guadalmina SPA & Golf Resort, Holiday Inn Bernabeu y Maza han sido reclasificados en el Estado de Situación Patrimonial al epígrafe Inmovilizado material debido a que a cierre del ejercicio están siendo explotados de forma temporal directamente por el grupo.

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 compensan parcialmente los pasivos diferidos surgidos de las revalorizaciones de activos de las sociedades del Grupo a las que no les aplica el régimen de Socimi.

Estos activos diferidos 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%.

Activo corriente

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe al cierre de 2015 asciende a 27.896 miles de euros correspondientes principalmente a las rentas variables de arrendamiento devengadas durante 2015 y cuyo cobro se realiza en los primeros meses de 2016 de acuerdo a los contratos de arrendamiento.

Créditos con Administraciones Públicas

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

Otros activos financieros corrientes

Este epígrafe recoge, fundamentalmente, gastos anticipados derivados de la operativa del Grupo.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Pasivo y patrimonio neto**Capital y reservas**

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

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

Adicionalmente este epígrafe incluye las reservas de sociedades consolidadas correspondientes a las Sociedades del Grupo Hispania Fides, S.L.

Acciones y participaciones en Patrimonio propias

Con fecha 30 de junio de 2015 la Sociedad Dominante suscribió un contrato de liquidez con la entidad Beka Finance, S.V., S.A con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones. Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante posee 81.978 acciones propias por un importe total que asciende a 1.088 miles de euros. El resultado de las operaciones de compraventa de dichas acciones propias, registrado en el Patrimonio Neto, asciende a un beneficio de 79 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante no poseía acciones propias.

Socios externos

Esta partida corresponde a la participación del Grupo Once en los resultados de Hispania Fides, S.L. y del Grupo Barceló en los resultados de Bay Hotel & Leisure, S.A..

Pasivo no corriente

Deudas con entidades de crédito corriente y no corrientes

Durante el ejercicio 2015, el Grupo ha firmado nuevas financiaciones con entidades de crédito por un importe nominal inicial agregado de 582 millones de euros de los que 66,7 millones no estaban dispuestos a fecha de cierre de 2015. 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 10 años.

A 31 de diciembre de 2015, el detalle por vencimiento de la deuda con entidades de crédito, es el siguiente:

Ejercicio 2015	Miles de euros							Total
	Corriente		No corriente					
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos con terceros	13.805	17.239	22.019	23.441	25.317	459.809	547.825	561.630
Intereses con terceros	499	-	-	-	-	-	-	499
Gasto de formalización de deudas	(309)	(3.097)	(1.487)	(1.439)	(1.388)	(4.758)	(12.169)	(12.478)
Total	13.995	14.142	20.532	22.002	23.929	455.051	535.656	549.651

La deuda anterior está compuesta principalmente por financiaciones con vencimientos finales superiores a 10 años, no obstante dado el calendario de amortizaciones a realizar durante la vida de cada una de estas financiaciones la duración media ponderada del total de la deuda del grupo es de en torno a 7,9 años.

Derivados

En este epígrafe se incluyen los pasivos derivados del ajuste a valor de mercado de las coberturas de tipos de interés asociadas a las financiaciones del Grupo.

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, así como el préstamo otorgado por Corporación Once a la filial del Grupo Hispania Fides por importe de 10.000 miles de euros.

Pasivo por impuestos diferidos

Este epígrafe incluye, fundamentalmente, los pasivos por impuesto diferido derivados de las plusvalías por revalorización obtenidas en las inversiones inmobiliarias de las sociedades del grupo no afectas al régimen de SOCIMI.

Periodificaciones a largo plazo

Se incluye en este epígrafe el importe del canon de entrada correspondiente a las rentas de los hoteles de Bay Hotel & Leisure desde 1 de enero de 2015 hasta la fecha de aportación de los hoteles a dicha sociedad.

Pasivo corriente***Otros pasivos financieros corrientes***

En este epígrafe incluyen principalmente 15.500 miles de euros correspondiente al pago aplazado de la compra de los Hoteles Atlantis que está sujeto al cumplimiento de determinados objetivos que el Grupo ha considerado probable que se cumplan. El resto del saldo se corresponde principalmente con cobros y pagos recibidos y emitidos en el subgrupo BAY que corresponden a las entidades Barceló. Asimismo se incluyen los importes de las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios cuyo plazo de devolución se estima se producirá en el corto plazo.

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.

Asimismo se registra en este epígrafe los saldos pendientes con administraciones públicas que se liquidan durante 2016.

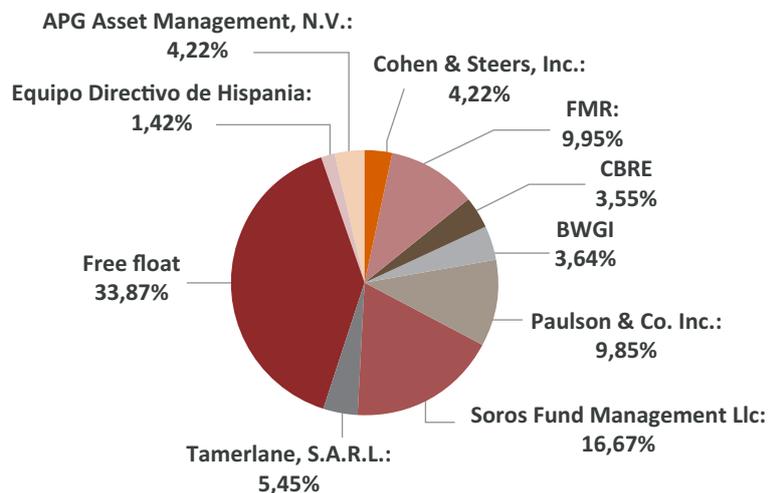
V. Anexos



V. Anexos

A. Estructura Accionarial

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



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

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

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

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

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

COMISIÓN EJECUTIVA:

	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

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