

## **HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al primer semestre del ejercicio 2016**

#### **1. Entorno macroeconómico y análisis por sector de actividad**

Según un informe de BBVA el crecimiento de la tasa trimestral del PIB cumpliría un año en el 0,8% (t/t), mostrando una tendencia de crecimiento de la economía española.

De confirmarse esta estabilización el ritmo de expansión podría corregirse al alza frente al escenario de crecimiento planteado por el Banco de España que contempla una revisión a la baja situando la tasa interanual del PIB en el mes de junio en un 2,7%.

Tras conocerse los resultados del referéndum en Reino Unido acerca de su continuidad como Estado miembro de la Unión Europea, se ha elevado la incertidumbre en todo el área del euro, llevando a los países miembros a revisar sus estimaciones sobre crecimiento. En concreto el Banco de España las ha situado, como previamente mencionamos en el 2,7% vs 3,4% publicado en el primer trimestre de 2016. Por otro lado el FMI mantiene sus previsiones para España durante el 2016, alcanzando un 2,6%, pero rebajando ligeramente las previsiones para el 2017 hasta un 2,1%.

En cuanto al mercado laboral, los datos publicados durante el primer semestre por el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) sorprendieron positivamente, situándose en el mes de junio el número de parados en 3.767.054, suponiendo un descenso del 3,2% respecto al mes de mayo, y un descenso del 8,57% respecto al año anterior. Por su parte el número de contratos durante el mes de junio se situó en 1.388.563, alcanzando un crecimiento mensual del 9,83%, y un incremento anual del 11,25%.

#### ***Mercado Hotelero***

El sector turismo en España está en un momento de elevado crecimiento, principalmente motivado por el comportamiento de la demanda extranjera y la recuperación de la demanda española. La recuperación del consumo en Europa y la inestabilidad de algunos mercados en el Mediterráneo son los dos factores clave en el crecimiento del turismo internacional que ha supuesto un crecimiento a mayo de 2016 del 12% comparado con el mismo periodo del año anterior.

Este fuerte crecimiento de la demanda se ha traducido en una mejora muy sustancial de los resultados operativos de la industria hotelera en España. A junio las perspectivas de la temporada de verano y, en general, del ejercicio 2016 son muy positivas, en particular en los destinos vacacionales.

Durante el primer semestre del año los principales indicadores del sector en España han experimentado una mejora significativa que se aprecia en crecimientos del ADR del 9%, de ocupación del 4% y de RevPar del 16% comparado con el mismo semestre del año anterior

## ***Mercado de Oficinas***

Durante el primer trimestre del 2016 las rentas prime en CBD de Madrid alcanzaron 26,9€/m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento del 2,1% vs enero de 2016 y registrando máximos de 34€/m<sup>2</sup> en la zona. Por otro lado las rentas de las zonas secundarias en Madrid ha alcanzado una media de 12€/m<sup>2</sup> registrando un crecimiento del 5% frente a enero de 2016 y con una clara tendencia alcista para los próximos 12 meses.

En cuanto a la disponibilidad de superficie en Madrid a cierre del primer semestre del 2016, según un informe de Aguirre Newman alcanza un 11,5% reduciéndose ligeramente frente a enero de 2016 (-1%), y en particular en el CBD ha registrado una desocupación del 6,6% (-0.4%). Estas reducciones en la disponibilidad son consecuencia del buen comportamiento de la contratación de espacio de oficinas durante el primer semestre, superando en un 3,9% la contratación del mismo periodo del ejercicio anterior. Destaca la contratación de espacio de oficinas en las zonas descentralizadas y periferia que acumulan un 60% de la nueva contratación del semestre.

En Barcelona en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal las rentas a cierre del primer semestre 2016 han alcanzado 16,8€/m<sup>2</sup>, registrando un incremento del 4,7% frente a enero de 2016. Por otro lado las rentas de las zonas secundarias han alcanzado rentas de 12,8€/m<sup>2</sup>, lo que supone un 3,3% sobre la renta registrada en enero de 2016 y con una clara tendencia alcista para los próximos meses.

En Barcelona la tasa de disponibilidad a cierre del primer semestre se ha visto reducida hasta alcanzar un 10,35% (vs. 11,5% en enero 2016), con una fuerte contratación de superficie en la zona de CBD donde la disponibilidad alcanza el 3,6% frente a una disponibilidad de 4,2% en enero 2016.

Por otro lado el volumen de inversión en Madrid ha alcanzado 700 millones de euros, lo que supone un 35% menos de inversión frente al primer semestre del ejercicio 2015. Mientras que en Barcelona se ha registrado un volumen de 270 millones de euros un 15% menos que en el ejercicio anterior. La reducción del volumen de inversión viene dada por el menor número de inmuebles a la venta frente al 2015, una menor presión inversora, y una incertidumbre política entre otros factores. Durante el primer semestre del ejercicio 2016, se han mantenido las rentabilidades registradas a cierre del ejercicio 2015 registrando en Madrid yields de 4,25-4,5% en CBD y de 4,5-4,75% en Barcelona CBD

## ***Mercado Residencial***

Durante el primer semestre de 2016 el precio medio de la vivienda en España ha continuado la línea ascendente de los últimos trimestres. En el primer trimestre se ha registrado un crecimiento del 2,2% frente al trimestre anterior según la Estadística Registral Inmobiliaria, lo que supone una tasa interanual del 6,9%. Madrid y Barcelona son las provincias donde se ha registrado un mayor incremento dado principalmente a la escasez de stock y la fuerte demanda.

El número de transacciones en España también ha prolongado su crecimiento con un incremento del 20,7% en el primer trimestre respecto al mismo período del año anterior según los últimos datos publicados por el Ministerio de Fomento, lo que supone un incremento interanual del 13,4%, situándose en 419.396 transacciones en los últimos 12 meses de las que la vivienda nueva supone el 20%.

La financiación sigue facilitando el acceso a la vivienda, dado que las hipotecas concedidas en el primer trimestre fueron 101.730, lo que supone un incremento del 7,6% respecto al mismo período en 2015 y un 14,6% interanual. El tipo de interés medio en el primer trimestre fue de 2,38%, lo que representa un nuevo mínimo de la serie histórica.

En cuanto al precio medio del alquiler de viviendas, según un informe de Fotocasa, el precio medio de alquiler en España se ha visto incrementado en un 4,8% interanual en junio 2016, registrando un crecimiento del 10,7% en Cataluña y del 9,9% en Madrid.

## **2. Estructura organizativa y funcionamiento del Grupo**

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

## **3. Evolución de la actividad del Grupo**

Hispania ha registrado en el primer semestre de 2016 unos ingresos de 60 millones de euros, frente a los 11 millones obtenidos en el mismo periodo de 2015. El beneficio neto atribuible asciende a 120 millones de euros, equivalente a 1,34€ euros por acción, 11 veces superior a los 11 millones de euros obtenidos en el primer semestre de 2015.

El resultado de las operaciones de la compañía antes de gastos generales ha sido de 48 millones de euros, comparado con 6 millones de euros del mismo semestre del año fiscal precedente. El 80% de las rentas del primer semestre proviene del segmento de hoteles, principal motor de crecimiento de Hispania.

Estos resultados anualizados supondrán una rentabilidad neta de 5,8% sobre el GAV a final del primer semestre de 2016 calculado según metodología EPRA.

A cierre del semestre, Hispania ha registrado un valor bruto de los activos de 1.627 millones de euros, lo que supone un incremento de valor del 23% frente al precio de adquisición y un 18% frente a la inversión total. Dicho valor de los activos ha conllevado el registro de una revalorización de los activos en cuenta de pérdidas y ganancias de 112 millones de euros durante el primer semestre.

Estos extraordinarios resultados, junto con la importante revalorización obtenida en los activos de Hispania, han permitido alcanzar un valor neto de los activos calculado de acuerdo a las recomendaciones de EPRA (EPRA NAV) de 1.311 millones de euros equivalente a 12,10€/acción, un 12% superior al cierre del primer semestre de 2015.

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

- En enero Hispania adquirió las Agujas, una parcela colindante al Gran Hotel Atlantis Bahía Real, con el fin realizar un proyecto de ampliación del hotel, por un precio de compra de 12 millones de euros.
- En el mes de marzo en 2016 se formalizó la adquisición de Hispanidad, un complejo residencial situado en Madrid, cuyo precio de adquisición asciende a 16 millones de euros (sin considerar costes de transacción).

- Adicionalmente en marzo de 2016, Hispania ha adquirido el total de la deuda hipotecaria asociada a los 4 hoteles ubicados en Gran Canaria, propiedad de Dunas Hotels & Resort. Esta adquisición forma parte de la transacción global para adquirir los 4 activos y supondrá una inversión total de 75 millones de euros (incluida la compra de la deuda), una vez esté ejecutada en su totalidad.
- Finalmente en junio Hispania adquirió 3 hoteles en Ibiza junto con un restaurante y unos apartamentos anexos a los activos hoteleros, por un total de 32 millones de euros, denominado portfolio de San Miguel

El portfolio de hoteles ha tenido un comportamiento muy sólido motivado por el segmento vacacional y principalmente en los hoteles de Canarias que han registrado unos sólidos resultados para el periodo registrando un crecimiento en ADR, RevPar y Ocupación del 18%, 15% y 3 p.p. respectivamente frente al mismo periodo del ejercicio 2015. El NOI del portfolio hotelero del primer semestre ha ascendido a 39 millones de euros lo cual representa 49 veces el NOI del mismo periodo en 2015.

Por lo que se refiere al portfolio de oficinas el esfuerzo de comercialización ha seguido dando excelentes resultados, lo que ha derivado en una ocupación total del portfolio de oficinas del 83% (incluyendo el edificio P.V. Auditorio cuyo alquiler esta en proceso de firma de la documentación final), 6 p.p. superior al cierre del ejercicio 2015. El NOI del portfolio de oficinas ha ascendido a 7,2 millones de euros, un 78% más que el del mismo periodo del 2015. Asimismo, la renta media del portfolio es de 13 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un aumento de un 2,36% sobre el 2015.

Y en el segmento residencial cabe mencionar que durante el primer semestre de 2016 en el complejo de Sanchinarro se han completado la reforma de 31 pisos adicionales, y se ha completado las obras en las zonas comunes, piscina, pista de pádel y gimnasio. Por otro lado en el complejo de Isla del Cielo, se ha completado la reforma de 16 viviendas adicionales. Esta estrategia de reposicionamiento de los activos residenciales está permitiendo alquilar las viviendas reformadas a una renta 20% superior a la renta media existente previa la reforma en Sanchinarro y 57% en Isla del Cielo.

Finalmente cabe destacar que durante el primer semestre se completó con éxito un aumento de capital con derechos de suscripción preferente por un total de 231 millones de euros, que dota a Hispania con cerca de 400 millones de euros de capacidad inversora para acometer su extenso pipeline.

#### **4. Evolución previsible del mercado y del Grupo**

##### ***Mercado Hotelero***

Las expectativas positivas de 2016 se consolidan a pesar de Brexit. Tras el referéndum en Reino Unido, en el primer semestre del 2016 los turistas británicos representan cerca de un 27% de los turistas totales registrados en los hoteles sujetos a rentas fijas y variables dentro de la cartera de hoteles de Hispania. Existe demanda latente de otros mercados europeos que absorberían un potencial descenso de la demanda británica

Hispania continuará evaluando la situación, monitorizando las reservas y cancelaciones, aunque se anticipa que el ejercicio 2016 sea un año con resultados muy sólidos, seguido de un ejercicio 2017 que mantendrá dicha solidez como consecuencia de las complicaciones de los mercados competidores (norte de África y Turquía), la ventaja competitiva de España frente a otros destinos turísticos con moneda USD y el crecimiento de la demanda interna española.

Turquía recibió cerca de 36 millones de turistas en 2015. Hasta mayo de 2016 (acumulado), los turistas internacionales en Turquía se han reducido en un 23% frente al ejercicio anterior (con una caída del 35% en el mes de mayo). Tras el último atentado en junio y el reciente intento de golpe de estado, se espera que la segunda mitad del año sufra una caída en la llegada de turistas similar a la primera mitad del año o incluso superior, lo que representaría una pérdida de entre 9-10 millones de turistas para el año completo. Los turistas británicos representan un 7% del turismo en Turquía, mientras que Alemania y Rusia representan un 16% y un 10%, respectivamente. La redistribución de la demanda de Turquía hacia otros destinos turísticos, permitiría absorber una eventual pérdida de turistas británicos como consecuencia de Brexit.

### ***Mercado de Oficinas***

La contratación neta de nueva superficie continuará su tendencia al alza gracias a las buenas perspectivas macroeconómicas de España para el 2016 así como la previsible formación del gobierno tras las nuevas elecciones, lo que conllevará a un comportamiento positivo en los precios de alquiler.

Según un informe de Aguirre Newman el desarrollo de nueva superficie de oficinas en Madrid en los próximos dos años será muy reducido, enfocándose en zonas descentralizadas. Por otro lado se continuará con la rehabilitación y reforma de espacios existentes, destacando varios proyectos de edificios emblemáticos en el distrito del centro de negocios.

En Barcelona tampoco se contempla que haya un volumen material de nueva construcción, por lo que se continuará reduciendo la disponibilidad existente con una consecuente mejora en las rentas existentes.

### ***Mercado Residencial***

Según un informe de Bankinter, el segmento residencial español está consolidando su ciclo de recuperación. Las perspectivas para los próximos años, reflejan un crecimiento del segmento hasta alcanzar volúmenes de nueva construcción de 420 mil y 450 mil viviendas en 2016 y 2017 respectivamente (frente a 367 mil en 2015), como consecuencia del crecimiento del empleo, los bajos costes de financiación y el mayor atractivo de la vivienda como inversión. La vivienda usada continuará concentrando más de un 85% de las operaciones de compraventa en los próximos trimestres.

La combinación de un incremento en la demanda y una oferta muy limitada en las grandes ciudades supondrá un crecimiento de los precios medios en 2016 y 2017 cercano a +3% anual, que podría alcanzar +5% en localizaciones Premium. Esta mejora de perspectivas se extenderá a la promoción de vivienda nueva, que experimentará un crecimiento en 2016 según el incremento de los visados de obra en 2015.

## ***5. Acciones propias***

Con fecha 30 de junio de 2015 la Sociedad Dominante suscribió un contrato de liquidez con la entidad Beka Finance, S.V., S.A. con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones. A cierre del primer semestre de 2016 la sociedad mantenía un saldo de 96.075 acciones propias.

## ***6. Hechos posteriores***

Tras la aprobación en la pasada Junta General de Accionistas celebrada el día 5 de Mayo de 2016, el Grupo Hispania pagó su primer dividendo el 5 de julio de 2016. Este dividendo, estructurado como pago de prima de emisión, ha supuesto una distribución total de 10,4 millones de euros o 0,096 euros por acción.

El 18 de julio de 2016, el Grupo Hispania ha adquirido los apartamentos Club Paradise Portinax por un total de 11 millones de euros. El activo incluye un total de 134 apartamentos con una categoría de 3 estrellas. El plan de inversión contempla la cesión en arrendamiento de los activos al Grupo Barceló, con un contrato de renta fija y variable tras realizar una reforma por un valor aproximado de 7,5 millones de euros reposicionándolo como un hotel de categoría 4 estrellas “sólo adultos”.

El 21 de Julio de 2016, el Grupo Hispania ha adquirido a través de BAY el 100% de las acciones de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L. El importe total de la transacción ha ascendido a 28 millones de euros. La sociedad es propietaria del Hotel Oasis Resort, ubicado en Lanzarote, de categoría 4 estrellas y un total de 372 habitaciones. El plan de inversión contempla la cesión del hotel en régimen de arrendamiento al Grupo Barceló y su integración con el Hotel Barceló Lanzarote.

Adicionalmente, en la misma fecha, el Grupo Hispania ha alcanzado un acuerdo con el Grupo Barceló por el cual Hispania aportará el Hotel Meliá Jardines del Teide a su filial BAY. La transacción se realizará a través de una ampliación de capital en BAY en la que Hispania acudirá a través de la aportación no dineraria del Hotel y el Grupo Barceló mediante una aportación dineraria para mantener su porcentaje de participación en la sociedad. El hotel seguirá siendo gestionado por Meliá bajo el contrato de arrendamiento vigente.

El 27 de julio de 2016, el Grupo Hispania anunció la fusión por absorción de Hispania Activos Inmobiliarios e Hispania Fides, sociedad en la cual Hispania tiene una participación mayoritaria del 90%.