

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (el Grupo) que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias

Descripción El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2017 con Inversiones Inmobiliarias e Inmovilizado Material por valor de 2.356.700 miles de euros y 65.220 miles de euros, respectivamente, que se corresponden, en el caso de las Inversiones Inmobiliarias con edificios de oficinas, hoteles y viviendas mantenidos para explotarlos bien en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía, y en el caso del Inmovilizado Material con hoteles explotados directamente por el Grupo.

El Grupo utiliza como política contable el modelo del valor razonable tanto para sus Inversiones Inmobiliarias (NIC 40) como para aquellos hoteles en gestión que se clasifican como Inmovilizado Material (NIC 16), registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor contable previo en el estado de resultados consolidado o en el patrimonio neto en función de la tipología de activo, tal y como se menciona en las notas 4.2 y 4.3 de la memoria consolidada.

El Grupo determina el valor razonable utilizando las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones significativas por parte del experto independiente y la Dirección del Grupo. El detalle de las diferentes metodologías empleadas y los análisis de sensibilidad se encuentran desglosados en la nota 4.3 de la memoria consolidada.

Hemos considerado que esta es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas por la Dirección como, por ejemplo, las rentas, las tasas de descuento o las "yields" de salida utilizadas en los cálculos.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las mismas, en particular, el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados proporcionados por la dirección, la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos, así como la revisión de los análisis de sensibilidad realizados por el experto independiente.
- ▶ Revisión de los flujos de caja proyectados con los contratos de arrendamiento vigentes, con rentas de mercado en aquellos que se encuentran desocupados total o parcialmente y con los resultados actuales de los activos explotados directamente por el Grupo.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por la normativa contable aplicable.

Régimen fiscal SOCIMI

Descripción La Sociedad Dominante ha optado por aplicar el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario "SOCIMI" desde el 1 de enero de 2016. Asimismo, ciertas sociedades dependientes del Grupo también han optado por la aplicación de mencionado régimen en distintos ejercicios.

La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable, tal y como se explica en la nota 4.11 de la memoria consolidada.

La aplicación de este régimen fiscal especial impacta directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo del Grupo, así como en la política de retribución a los accionistas de la Sociedad Dominante. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo. Estos aspectos nos han llevado a considerar esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Hemos mantenido diferentes reuniones con los asesores fiscales del Grupo con el fin de obtener un entendimiento y valorar la razonabilidad, desde un punto de vista fiscal, de la estructura societaria del Grupo, actividad operativa, así como la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal de SOCIMI.
- ▶ Revisión, incorporando a nuestros especialistas fiscales, de la normativa fiscal y mercantil vigente y la evaluación del grado de cumplimiento de la misma por parte de cada sociedad del Grupo acogida al régimen fiscal especial SOCIMI.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.

Estimaciones significativas

Descripción El Grupo realiza estimaciones significativas en la valoración de determinadas operaciones económicas y/o transacciones, por ejemplo, para determinar los ingresos por arrendamiento provenientes de rentas variables en función de los resultados de explotación de los activos asociados, la linealización por incentivos y rentas escalonadas o el cálculo de provisiones y/o posibles pasivos contingentes asociados a los posibles pagos variables o incentivos de contratos firmados por el Grupo, tal y como se menciona en la nota 2 d) de la memoria consolidada

Hemos considerado dichas estimaciones y valoraciones como una cuestión clave de nuestra auditoría ya que, dada la cuantía de los activos y pasivos afectados, cambios en las hipótesis podrían tener un impacto material sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

**Nuestra
respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Entendimiento de las políticas y procedimientos de reconocimiento de ingresos que afectan a las rentas variables y otros ajustes por la linealización de rentas e incentivos, prestando especial atención a aquellos procedimientos realizados por la Dirección para identificar todos los contratos con bonificaciones, rentas escalonadas y rentas variables.
- ▶ Realización de test de transacciones y procedimientos de revisión analíticos sustantivos consistentes en un revisión de la evolución de los ingresos comparándola con nuestras expectativas.
- ▶ Obtención de los cálculos realizados por la Dirección de aquellas rentas por arrendamiento que se registren de forma lineal a lo largo de la duración del contrato de arrendamiento y/o que incorporen rentas variables.
- ▶ Revisión para una muestra de los mencionados cálculos de si se encuentran de acuerdo a los términos indicados en el contrato y que se han realizado los adecuados registros contables derivados de los mismos.
- ▶ Revisión analítica de los saldos de balance registrados como periodificaciones y saldos a cobrar por la estimación de rentas variables comparándolos con nuestras expectativas y análisis de la correcta valoración y registro de las mismas.
- ▶ Obtención y revisión de los principales contratos firmados por la Sociedad Dominante y/o sociedades dependientes con incentivos y pagos variables, verificando la razonabilidad de las hipótesis, asunciones, modelos utilizados y cálculos matemáticos realizados en relación a los mismos por la Dirección del Grupo para su correcto registro contable y valoración.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.

- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad Dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad Dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 26 de febrero de 2018.

Periodo de contratación

Con fecha 6 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante nos reeligió como auditores de cuentas de la Sociedad Dominante y su grupo consolidado para los ejercicios 2017, 2018 y 2019.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo del Accionista Único para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.



ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/03786
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

David Ruiz-Roso Moyano
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 18336)

26 de febrero de 2018

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

**Cuentas anuales consolidadas
del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017 elaborado conforme
a las Normas Internacionales de Información Financiera**

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de situación financiera consolidado
al 31 de diciembre de 2017

(Miles de euros)	Nota	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016		Nota	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
ACTIVO				PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
				Capital	11	109.170	109.170
				Prima de emisión	11	966.638	966.257
				Aportaciones de socios	11	540	540
				Acciones propias	11	(2.377)	(2.177)
Activos intangibles		186	246	Reserva Legal		3.795	-
Inmovilizado material	7	65.220	113.210	Reservas		360.484	87.900
Inversiones inmobiliarias	8	2.356.700	1.888.418	Reservas de revalorización		7.502	5.558
Instrumentos de patrimonio	9	350	350	Resultado del ejercicio		222.829	308.572
Activos financieros no corrientes	9	16.249	42.429	Dividendo a cuenta		-	(17.000)
Periodificaciones a largo plazo		8.857	-	Ajustes por cambio de valor	11	(6.439)	(14.585)
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	13	11.831	11.731	Socios externos	11	7	116.337
ACTIVO NO CORRIENTE		2.459.393	2.056.384	PATRIMONIO NETO		1.662.149	1.560.572
				Provisiones a largo plazo	15	95.739	719
				Deudas con entidades de crédito	12	598.403	595.066
				Derivados de cobertura	12	13.865	23.254
				Otros pasivos financieros no corrientes	12	24.529	34.064
				Pasivos por impuesto diferido	13	77.042	73.959
				Periodificaciones a largo plazo		7.343	7.957
				PASIVO NO CORRIENTE		816.921	735.019
				Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	19	21.231	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	19	37.500	-	Deudas con entidades de crédito	12	27.183	23.240
				Derivados de cobertura	12	8.125	8.433
Existencias		818	1.815	Otros pasivos financieros corrientes	12	80.937	16.267
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	47.781	38.819	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	47.857	20.889
Activos por impuesto corriente	13	477	334	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12	134	376
Créditos con Administraciones Públicas	13	13.067	11.664	Pasivos por impuesto corriente	13	416	419
Otros activos financieros corrientes	9	9.931	5.549	Deudas con Administraciones públicas	13	490	15.647
Periodificaciones a corto plazo		2.295	1.103	Anticipos de clientes	12	475	435
Efectivo y equivalentes al efectivo	10	95.480	266.612	Periodificaciones a corto plazo		824	983
ACTIVO CORRIENTE		207.349	325.896	PASIVO CORRIENTE		187.672	86.689
TOTAL ACTIVO		2.666.742	2.382.280	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		2.666.742	2.382.280

Las Notas 1 al 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTESEstado de resultados consolidado
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

(miles de euros)	Nota	2017	2016
Ingresos por arrendamientos	14.1	142.067	111.113
Prestación de servicios	14.2	14.508	31.754
Otros ingresos de explotación		2.450	1.393
Aprovisionamientos		(3.367)	(4.704)
Gastos de personal	14.3	(5.393)	(8.586)
Otros gastos de explotación	14.4	(47.736)	(40.503)
Amortizaciones		(942)	(1.351)
Excesos de provisiones		120	231
Diferencia negativa de consolidación		120	10.687
Resultado operativo		101.827	100.034
Otros resultados	14.7	(142.159)	(479)
Resultados netos por venta de activos		3.418	364
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	8	310.181	286.212
Resultado de explotación		273.267	386.131
Ingresos financieros	14.5	3.973	332
Gastos financieros	14.6	(21.094)	(20.921)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		(47)	(8)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		242	-
Diferencias de cambio		2	4
Resultado financiero		(16.924)	(20.593)
Resultado antes de impuestos		256.343	365.538
Impuesto sobre las ganancias	13	(7.480)	(6.564)
Resultado consolidado neto de actividades continuadas		248.863	358.974
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		222.829	308.572
Resultado neto atribuible a socios externos		26.034	50.402
Resultado básico por acción (Euros)		2,04	3,17
Resultado diluido por acción (Euros)		2,04	3,17

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta consolidada forman parte integrante del estado de resultados consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado del resultado global consolidado
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

(Miles de euros)	2017	2016
Resultado del ejercicio	248.863	358.974
Otro resultado global		
<i>Otro resultado global que se reclasificará a resultados en ejercicios posteriores (neto de impuestos)</i>		
Ganancia/(pérdida) neta de las coberturas de flujos de efectivo	9.535	(12.273)
Total otro resultado global que se reclasificará a resultados en ejercicios posteriores, neto de impuestos	9.535	(12.273)
<i>Otro resultado global que no se reclasificará a resultados en ejercicios posteriores (neto de impuestos)</i>		
Revalorizaciones de terrenos y edificios	1.944	5.558
Total otro resultado global que no se reclasificará a resultados en ejercicios posteriores, neto de impuestos	1.944	5.558
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos	11.479	(6.715)
Resultado global total del ejercicio, neto	260.342	352.259
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	233.156	303.246
Resultado global atribuible a socios externos	27.186	49.013

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta consolidada forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

(Miles de euros)	Nota	Capital	Prima de emisión	Aportación de Socios	Reserva Legal	Reservas	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Acciones Propias	Cobertura de flujos de efectivo	Dividendo a cuenta	Revalorización de Activos Materiales	Socios externos	Total patrimonio neto
Saldo al 31 de diciembre de 2015		82.590	777.666	540	-	17.178	66.681	(1.088)	(3.701)	-	-	78.582	1.018.448
Total de ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	308.572	-	(10.884)	-	5.558	49.013	352.259
Distribución de resultados		-	-	-	-	66.681	(66.681)	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	11	26.580	213.848	-	-	1.037	-	-	-	-	-	(10.056)	231.409
Costes de transacción	11	-	(8.705)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.705)
Cartera de valores propios	11	-	-	-	-	(40)	-	(1.089)	-	-	-	-	(1.129)
Distribución de dividendos	11	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.000)	-	-	(17.000)
Aportaciones de minoritarios	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.431	7.431
Distribución de dividendos minoritarios	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.633)	(8.633)
Distribución de prima	11	-	(10.394)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.394)
Otras variaciones del patrimonio neto		-	(6.158)	-	-	3.044	-	-	-	-	-	-	(3.114)
Saldo al 31 de diciembre de 2016		109.170	966.257	540	-	87.900	308.572	(2.177)	(14.585)	(17.000)	5.558	116.337	1.560.572
Total de ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	222.829	-	8.383	-	1.944	27.186	260.342
Distribución de resultados	11	-	-	-	3.795	270.620	(308.572)	-	-	17.000	-	-	(17.157)
Cartera de valores propios	11	-	-	-	-	64	-	(200)	-	-	-	-	(136)
Distribuciones a minoritarios	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.358)	(1.358)
Adquisición Socios Externos	11	-	-	-	-	2.998	-	-	(237)	-	-	(142.183)	(139.422)
Otras variaciones del patrimonio neto		-	381	-	-	(1.098)	-	-	-	-	-	25	(692)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		109.170	966.638	540	3.795	360.484	222.829	(2.377)	(6.439)	-	7.502	7	1.662.149

Las Notas 1 al 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de flujos de efectivo consolidado
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

(Miles de euros)	Nota	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		256.343	365.538
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		942	1.351
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	9	89	263
Diferencia negativa de consolidación		(120)	(10.687)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7 y 8	(3.418)	(567)
Variación de provisiones (+ / -)		95.120	(231)
Ingresos financieros (-)	14.5	(3.973)	(332)
Gastos financieros (+)	14.6	21.094	20.921
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	8	(310.181)	(286.212)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros		(242)	-
Otros resultados (+/-)	14.7	19.654	-
Resultado ajustado		75.308	90.044
Cobro de intereses (+)		171	332
Pagos de intereses (-)		(19.302)	(17.580)
Cobros y pagos por Impuesto sobre Beneficios (+)		(1.562)	(3.353)
Aumento / Disminución en el activo y pasivo corriente			
(Aumento) / Disminución en existencias		997	(694)
(Aumento) / Disminución de cuentas por cobrar		(10.597)	(18.591)
(Aumento) / Disminución de otros activos corrientes		(399)	(5.540)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar		37.171	(4.592)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes		(22.767)	(20.311)
Aumento / Disminución de otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(3.880)	478
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		55.140	20.193
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en (-)			
Inmovilizado intangible		-	(8)
Inmovilizado material		(3.605)	-
Inversiones inmobiliarias		(158.702)	(114.221)
Activos financieros		-	(60.710)
Unidad de negocio		(2.886)	(55.674)
Otros activos		(3.000)	-
		(168.193)	(230.613)
Desinversiones (+)			
Inmovilizado material	7	2.400	-
Inversiones inmobiliarias		31.195	1.953
		33.595	1.953
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(134.598)	(228.660)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	221.979
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(136)	(1.129)
Otras operaciones con socios externos (+)	1	(80.000)	7.431
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros			
Emisión de deuda con entidades de crédito (+)		49.241	78.908
Otras deudas (+)		-	7.517
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(32.245)	(18.612)
Devolución de otras deudas (-)		(10.019)	(5.678)
Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos			
Dividendos (-)		(17.999)	(25.633)
Distribución de prima (-)	11	-	(10.394)
Otros (-)		(516)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(91.674)	254.389
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas		(171.132)	45.922
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo de actividades continuadas		266.612	220.690
Efectivo o equivalentes al final del periodo		95.480	266.612

Las Notas 1 al 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante el Grupo o Grupo Hispania) configuran un grupo consolidado de empresas cuyas actividades principales son:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente, el Grupo podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, así como la adquisición, tenencia, participación, cesión o disposición de participaciones en el capital y de instrumentos de deuda (en forma de deuda privilegiada, ordinaria o subordinada, con o sin garantía hipotecaria) de todo tipo de sociedades y, en particular, de sociedades con objeto idéntico o análogo, siempre dentro de los límites marcados por el régimen de SOCIMI.

La Sociedad Dominante del Grupo es Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A (en adelante la Sociedad Dominante), que es una sociedad anónima domiciliada en calle Serrano, número 30, 2º izquierda, Madrid, que se constituyó el 23 de enero de 2014 con la denominación social de Azora Hispania, S.A. y desde el 5 de mayo de 2016 ostenta su actual denominación social de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

Con fecha 1 de abril de 2014, se constituyó la entonces sociedad del Grupo, Hispania Real, S.A. (posteriormente denominada Hispania Real SOCIMI, S.A.U. en adelante Hispania Real) fusionada en junio de 2016 con la Sociedad Dominante. Con motivo de la fusión por absorción de la Sociedad Dominante con su filial Hispania Real la sociedad absorbente adquirió, a título de sucesión universal, todos los elementos patrimoniales integrantes del activo y pasivo de la sociedad absorbida. El 7 de mayo de 2014 se solicitó la incorporación de dicha sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014 (ver Nota 4.11). El domicilio social de la mencionada sociedad se encontraba en Calle Serrano, número 30, 2º izquierda, Madrid.

Con fecha 8 de julio de 2014, la Sociedad Dominante adquirió el 90% de las participaciones sociales de la sociedad Oncisa, S.L., cambiando el 13 de noviembre de 2014 su denominación social a la de Hispania Fides, S.L. (en adelante Hispania Fides). Con fecha 23 de diciembre de 2016 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión entre mencionada sociedad y la Sociedad Dominante.

Con fecha 2 de junio de 2015, la entonces sociedad filial Hispania Real adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Hespérides Bay, S.L.U. (en adelante Hespérides Bay). Con fecha 24 de septiembre de 2015 se solicitó la incorporación de dicha sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2015. El domicilio social de la misma se ubica en Calle Serrano, número 30, 2º izquierda, Madrid.

Con fecha 26 de junio de 2015, se constituyen las sociedades Hospitia, S.L.U. y Dunas Bay Resorts, S.L.U. (actualmente denominada Hispania Hotel Management, S.L.U, en adelante Hispania Hotel Management), siendo actualmente Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. Socia Única de las mismas. Ambas sociedades tienen su domicilio social en Calle Serrano 30, 2º izquierda, Madrid.

Con fecha 16 de julio de 2015, la sociedad filial Hospitia, S.L.U. adquiere el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Leading Hospitality, S.L., sociedad que se encontraba en concurso voluntario de acreedores desde el 9 de febrero de 2015, situación que ha sido finalmente resuelta tras haber sido confirmada la Sentencia de aprobación del Convenio de Acreedores de fecha 12 de diciembre de 2016 por el Juzgado de lo Mercantil en el mes de abril de 2017 y habiendo sido notificado el cumplimiento de dicho convenio de acreedores según diligencia del Registro Mercantil de fecha 12 de julio de 2017. Al cierre del ejercicio se está a la espera de que el juez dicte el auto de conclusión del concurso, lo que dará formalmente por concluido el proceso.

Con fecha 14 de abril de 2015, el entonces accionista único de Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. (en adelante BAY), Barceló Corporación Empresarial, S.A. junto con otras sociedades dependientes de ésta (las entidades Barceló) firmaron un contrato de inversión con la entonces sociedad del Grupo, Hispania Real, como inversor en virtud del cual las entidades Barceló debían aportar determinados inmuebles y negocios hoteleros a BAY a través de diferentes operaciones societarias con el objeto de una vez completadas y cumplidas determinadas condiciones, dar entrada a Hispania Real como accionista principal de BAY (en adelante Contrato de Inversión).

Con fecha 15 de octubre de 2015, la entonces sociedad filial Hispania Real, adquirió a las entidades Barceló una participación del 80,5% en el capital social de BAY. El 9 de diciembre de 2015 se acuerda ampliar el capital social de BAY en el importe de 32.850 miles de euros

mediante la creación de 32.849.500 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias. El tipo de emisión de las nuevas acciones emitidas fue de 2,956 euros por acción, correspondiendo un euro a valor nominal y 1,956 a prima de emisión. A través de esta operación Hispania Real y las entidades Barceló fijaron sus participaciones en BAY en un 76% y 24% quedando como accionista minoritaria la sociedad Barceló Hotels Mediterráneo, S.L. (en adelante “BHM”). Adicionalmente, con fecha 10 de diciembre de 2015 BAY adquirió a las entidades Barceló la totalidad de las participaciones sociales representativas del capital social de Bay Hotels Canarias, S.L.U. (en adelante “BHC”, anteriormente Barceló Hotels Canarias, S.L.) y la totalidad de las acciones representativas del capital social de Poblados de Vacaciones, S.A.U. (en adelante “PDV”). Con fecha 18 de septiembre de 2015, BAY comunicó su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2015. Con fecha 21 de marzo de 2016 las sociedades PDV y BHC comunicaron su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2016.

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. ha adquirido a las entidades Barceló el 23,9% de la participación en el capital social de BAY por un importe total de 139.422 miles de euros, de los cuales han quedado pendientes de pago 59.422 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (Nota 12.2). Con motivo de la operación, las partes han acordado proceder a la extinción del Contrato entre Accionistas relativo a BAY y a novar determinados términos del Contrato de Inversión suscrito en el contexto de la entrada de Hispania en el capital social de BAY. La Sociedad Dominante ha constituido un derecho real de prenda sobre las 22.314.828 acciones adquiridas en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones asumidas en dicha transacción, las cuales deben de ser cumplidas tanto por Hispania como por BAY, según corresponda, antes o a fecha de 28 de febrero de 2018.

Con fecha 18 de julio de 2016, BAY adquirió el 100% de las participaciones sociales de Later Deroser, S.L. (en adelante Later). El 21 de julio de 2016 BAY adquiere el 100% de las participaciones sociales de Inversiones Inmobiliarias Oasis, S.L.U. (en adelante, Oasis). El 22 de septiembre de 2016 las sociedades Later y Oasis se acogieron al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2016. El domicilio social de ambas se sitúa en Calle Serrano 30, 2º izquierda, Madrid.

El día 19 de noviembre de 2015 la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones sociales de Eco Resort San Blas, S.L. (en adelante Eco Resort), sociedad propietaria del Hotel Sandos San Blas Nature Resort & Golf (en adelante Hotel San Blas). Con fecha 9 de septiembre de 2016 la sociedad Eco Resort solicita su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2016. El 13 de noviembre de 2017 la Sociedad Dominante procedió a vender la totalidad de las participaciones de Eco Resort a BAY, pasando a tener el control indirecto de esta sociedad al 31 de diciembre de 2017.

Con fecha 2 de febrero de 2016, la entonces sociedad dependiente Hispania Real adquiere el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Club de Tenis Maspalomas, S.L.U, propietaria de un terreno en Fuerteventura. El 31 de marzo de 2017 la sociedad comunicó su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2017.

Con fecha 9 de junio de 2016 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Real Estate San Miguel, S.A. en Ibiza (en adelante Real Estate San Miguel) que a su vez posee la totalidad de las participaciones sociales representativas del capital

social de la sociedad Europroyectos Pitiusos, S.L. (en adelante Europroyectos Pitiusos).

Con fecha 20 de octubre de 2016 la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Mangareva Development, S.L.U (en adelante Mangareva). La sociedad dependiente es propietaria de un terreno en la localidad de Madrid sobre el cual existe un proyecto inmobiliario consistente en la construcción de dos edificios de oficinas que se explotarán en régimen de alquiler a terceros, una vez construidos. La entrega de los edificios está prevista para el 30 de marzo de 2019.

Con fecha 6 de junio de 2016, la Sociedad Dominante suscribió en documento privado un contrato de compraventa de las participaciones sociales de la entidad Sahara Propco, S.L.U (en adelante Sahara Propco). Esta compraventa se encontraba sujeta a condiciones suspensivas, produciéndose el cumplimiento de las mismas con fecha 30 de diciembre de 2016, momento en que se realizó el traspaso efectivo de la propiedad de las participaciones sociales de la sociedad Sahara Propco. El 31 de marzo del 2017 la sociedad dependiente comunicó su acogimiento al Régimen Fiscal SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2017.

Con fecha 7 de abril de 2017, la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Milenial Business 21, S.L.U (en adelante, “Milenial”) y el 10% de las participaciones de la sociedad Topaz Eurogroup, S.L. (en adelante “Topaz”). La sociedad dependiente Milenial posee el 90% restante de las participaciones de Topaz. Topaz es propietaria de un terreno en el municipio de Corralejo (Fuerteventura).

Con fecha 28 de junio de 2017 la sociedad dependiente BAY adquiere la totalidad de las acciones de la entidad Armadores de Puerto Rico, S.A.U. Esta sociedad es propietaria de un terreno en Lanzarote sobre el cual está prevista la construcción de un hotel.

Estas sociedades y la Sociedad Dominante forman el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2017.

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio	Actividad principal	Directa	Indirecta	Auditor	Método de Consolidación	Moneda Funcional
Eco Resort San Blas, S.L.U	Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	-	99,6%	EY	Global	Euro
Hespérides Bay, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Hospitia, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Hispania Hotel Management, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Explotación en régimen de arrendamiento, de industria o gestión, y la administración de establecimientos dedicados a la hostelería.	100%	-	EY	Global	Euro
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	99,6%	-	EY	Global	Euro
Leading Hospitality, S.L.U.	Hospitia, S.L.U.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Prestación de servicios de alojamiento, hospedaje, restauración y todos los derivados de la hostelería	-	100%	EY	Global	Euro
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	-	99,6%	EY	Global	Euro
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	-	99,6%	EY	Global	Euro
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Explotación y administración de establecimientos dedicados a la hostelería y actividades deportivas relacionadas	100%	-	EY	Global	Euro
Real Estate San Miguel, S.A.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Prestación de servicios de alojamiento, hospedaje, restauración y todos los derivados de la hostelería	100%	-	EY	Global	Euro
Europroyectos Pitiusos, S.L.U.	Real Estate San Miguel, S.A.U	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Prestación de servicios de alojamiento, hospedaje, restauración y todos los derivados de la hostelería	-	99,6%	EY	Global	Euro
Later Deroser, S.L.U	Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Compraventa, administración y arrendamiento no financiero de toda clase de bienes inmuebles	-	99,6%	EY	Global	Euro
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U	Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Promoción, adquisición y explotación de cualquier negocio hotelero.	100%	-	EY	Global	Euro
Mangareva Development, S.L.U	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Promoción de construcciones y adquisición y venta de inmuebles	100%	-	EY	Global	Euro
Sahara Propco, S.L.U	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia	100%	-	EY	Global	Euro
Milenial Business 21, S.L.U	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Holding	100%	-	EY	Global	Euro
Topaz Eurogroup, S.L.	Milenial Business 21, S.L.U.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Compra, venta, explotación, arrendamiento de fincas rústicas, agropecuarias y urbanas. La construcción, promoción, compra, venta y explotación en régimen de arrendamientos por cuenta propia	10%	90%	EY	Global	Euro
Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	La compraventa, administración, arrendamiento no financiero y gestión de toda clase de bienes inmuebles, así como la compraventa y administración de valores	-	99,6%	-	Global	Euro

El detalle de las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2016 y las características principales de las mismas es el siguiente:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio	Actividad principal	Directa	Indirecta	Auditor	Método de Consolidación	Moneda Funcional
Eco Resort San Blas, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Hespérides Bay, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Hospitia, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Hispania Hotel Management, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Explotación en régimen de arrendamiento, de industria o gestión, y la administración de establecimientos dedicados a la hostelería.	100%	-	EY	Global	Euro
Bay Hotels & Leisure, S.A.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	76%	-	EY	Global	Euro
Leading Hospitality, S.L.U.	Hospitia, S.L.U.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Prestación de servicios de alojamiento, hospedaje, restauración y todos los derivados de la hostelería	-	100%	EY	Global	Euro
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	Bay Hotels & Leisure, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	-	76%	EY	Global	Euro
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	Bay Hotels & Leisure, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	-	76%	EY	Global	Euro
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Explotación y administración de establecimientos dedicados a la hostelería y actividades deportivas relacionadas	100%	-	EY	Global	Euro
Real Estate San Miguel, S.A.U.	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Prestación de servicios de alojamiento, hospedaje, restauración y todos los derivados de la hostelería	100%	-	EY	Global	Euro
Europroyectos Pitiusos, S.L.U.	Real Estate San Miguel, S.A.U	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Prestación de servicios de alojamiento, hospedaje, restauración y todos los derivados de la hostelería	-	100%	EY	Global	Euro
Later Deroser, S.L.U	Bay Hotels & Leisure, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Compraventa, administración y arrendamiento no financiero de toda clase de bienes inmuebles	-	76%	-	Global	Euro
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U	Bay Hotels & Leisure, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Promoción, adquisición y explotación de cualquier negocio hotelero.	-	76%	Deloitte	Global	Euro
Mangareva Development, S.L.U	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Promoción de construcciones y adquisición y venta de inmuebles	100%	-	-	Global	Euro
Sahara Propco, S.L.U	Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia	100%	-	EY	Global	Euro

Las acciones representativas del capital social de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. cotizan en el Mercado Continuo de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia desde el 14 de marzo de 2014.

Con fecha 21 de febrero de 2014, la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión con Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A. (en adelante, la Gestora) con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria del Grupo por un periodo de seis años, por lo que, a la fecha de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante no tiene personal. No obstante, como consecuencia de la incorporación al Grupo de determinados hoteles en gestión, el grupo tiene personal relacionado con la explotación de dichos hoteles hasta que no concluya su reposicionamiento y dicha gestión sea traspasada al operador.

La retribución de la Gestora por los servicios objeto de prestación bajo el Contrato de Gestión se divide en:

- Una parte fija correspondiente a los Honorarios Base, que se abonarán a la Gestora al final de cada trimestre y equivaldrán a (*):
 - a) un cuarto (1/4) del 1,25% anual de los primeros 1.200.000 miles de euros de EPRA NAV del trimestre correspondiente;
 - b) un cuarto (1/4) del 1% anual por el importe que exceda de 1.200.000 miles de euros de EPRA NAV del trimestre correspondiente;

(*) Durante el ejercicio 2016 y hasta que el 50% de los fondos netos percibidos de la ampliación de capital fueron comprometidos, el EPRA NAV de dichos fondos netos generó un Honorario Base de un cuarto (1/4) del 0,625% anual de dichos fondos netos.

- Una parte variable correspondiente a los Honorarios de Incentivo, que no dependen de referencias contables o plusvalías latentes del Grupo, sino que dependen de los fondos efectivamente distribuidos a los accionistas como flujos de efectivo por parte de la Sociedad Dominante (o directamente percibidos por los accionistas en caso de venta de las acciones de la Sociedad Dominante en un supuesto de cambio de control) calculados como sigue:
 - La Gestora sólo tendrá derecho a recibir los Honorarios de Incentivo una vez los accionistas hayan obtenido una rentabilidad anual acumulada del 10% sobre los fondos brutos aportados a la Sociedad Dominante.

Una vez alcanzada esa rentabilidad, cualquier retorno adicional se distribuirá entre la Gestora y los accionistas al 50%.

Una vez la Gestora haya recibido el equivalente a un 20% del retorno total, cualquier rentabilidad adicional se distribuirá en un 80% para los accionistas y un 20% para la Gestora.

Adicionalmente, en determinados casos de resolución anticipada del Contrato de Gestión, la Gestora tendrá derecho a un pago compensatorio.

El Contrato de Gestión regula las operaciones y objetivos de la Sociedad Dominante, fijándose un periodo de inversión inicial, el cual fue extendido hasta el 31 de diciembre de 2017, mediante aprobación en Junta General de Accionistas de fecha 6 de abril de 2017.

Asimismo, el Contrato de Gestión establece que antes del tercer aniversario de la admisión a cotización o al final del periodo de inversión, la Gestora preparará y entregará al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante un informe donde se establezca la propuesta para maximizar el valor para los accionistas (Propuesta de Puesta en Valor). Dicha propuesta, consistirá en la transmisión de toda la cartera y la distribución de los fondos obtenidos a los accionistas en el periodo que termina en el sexto aniversario de la admisión a cotización o en la extensión de la vida de toda o de parte de la cartera y continuar gestionándola más allá de ese momento.

En este sentido, con fecha 27 de febrero de 2017 y de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Gestión, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante recibió de la Gestora la Propuesta de Puesta en Valor para la misma, la cual confirma el plan inicialmente previsto en el Contrato de Gestión, consistente en la venta de todos los activos que componen la cartera de la Sociedad Dominante y en la consecuente distribución entre sus accionistas, tanto de los fondos netos provenientes de dichas ventas, como de cualesquiera otros fondos propios remanentes de la Sociedad Dominante; todo ello con anterioridad al 14 de marzo de 2020 (fecha coincidente con el sexto aniversario de la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad Dominante). En consecuencia, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo a lo requerido en el mencionado contrato de gestión procedió a comunicarlo a los accionistas con fecha 28 de febrero de 2017.

Dentro del plan establecido de ejecución de dicha Propuesta de Puesta en Valor, la Gestora contempla servirse de diferentes mecanismos a fin de optimizar el valor de venta de los activos del Grupo, así como la minimización de costes y potenciales impactos fiscales derivados de la ejecución de dicha Propuesta de Puesta en Valor, incluyendo ventas directas de activos (ya sea individualmente o agrupados en carteras), la venta de acciones de sociedades tenedoras o, en su caso, y con estricta sujeción a la normativa en materia de mercado de valores, la búsqueda activa de ofertas de adquisición sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante. En este contexto, la Gestora, como parte de su actividad ordinaria, analiza continuamente alternativas de transmisión de su cartera de activos. En caso de que dichas alternativas culminaran en acuerdos con terceros, la materialización de dichos acuerdos requeriría la aprobación de los Órganos de Administración del Grupo así como de la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, para la devolución de valor a los accionistas, se contemplarán, cuando proceda y entre otras posibles alternativas, distribuciones de dividendos, devoluciones de capital o reservas, compras de acciones en el mercado abierto y/o programas de recompra de acciones.

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 6 de abril de 2017.

El 11 de mayo de 2016 se comunicó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2016.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Bases de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2017, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las entidades integradas en el Grupo Hispania, y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 26 de febrero de 2018.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas presentan la situación del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. y sus sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2017 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea emitidas por la Comisión de Regulación de la Unión Europea (en adelante NIIF-UE) y que sean de obligado cumplimiento para los ejercicios iniciados con posterioridad al 1 de enero de 2017, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, y la Ley del Mercado de Valores (CNMV).

Asimismo y desde la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI le resulta de aplicación la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2017, pueden diferir de los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE. Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

b.1) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, ya que ninguna de las modificaciones a las normas que

son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

b.2) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este periodo

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, euros, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Se han realizado estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios básicamente se refieren a:

- El valor de mercado del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias (Notas 7 y 8).
- Cálculo de provisiones y posibles pasivos contingentes asociados a los pagos variables o incentivos de contratos firmados por la Sociedad Dominante (Nota 15).
- Cumplimiento de los requisitos del Régimen fiscal de SOCIMI (Nota 4.11).
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 16).
- El valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se realizaría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado de resultados consolidado.

e) Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas han sido los siguientes:

1. Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente.
2. Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, las cuentas anuales de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:
 - a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “socios externos” del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”.
 - b. Los resultados del periodo: se presentan en el capítulo “Resultado neto atribuible a socios externos” del estado de resultados consolidado.
6. El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo, ha sido:

Integración global:

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses

minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidados del periodo.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 todas sus sociedades dependientes se ha consolidado por el método de integración global.

f) Comparación de la información

Al comparar las cifras del Estado de situación financiera consolidada y estado de resultados consolidado del ejercicio 2017 con las del ejercicio 2016 hay que tener en cuenta los impactos de las variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.g).

Para una adecuada comprensión de la información que incluye en estas cuentas anuales consolidadas, habrá de tenerse en cuenta el hecho de que el Grupo, durante el presente ejercicio, ha continuado inmersa en la fase de desarrollo de sus inversiones.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2017 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 7 de abril de 2017, se incorpora al Grupo el 100% de las participaciones de la sociedad Milenial Business 21, S.L. así como el 10% de las participaciones de la sociedad Topaz Eurogroup, S.L. La sociedad dependiente Milenial posee el 90% restante de las participaciones de Topaz.
- Con fecha 28 de junio de 2017, se incorpora al Grupo el 100% de las acciones de Armadores de Puerto Rico, S.A.U.

El efecto de las variaciones en el perímetro de consolidación sobre los principales epígrafes del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

(Miles de euros)	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre 2017
ACTIVO		PASIVO Y PATRIMONIO NETO	
		Reservas	-
		Resultado del periodo	(98)
		PATRIMONIO NETO	(98)
Inversiones inmobiliarias	13.340	Pasivos por impuesto diferido	16
Instrumentos de patrimonio	(13.194)	PASIVO NO CORRIENTE	16
ACTIVO NO CORRIENTE	146		
Existencias	1		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	337
Créditos con Administraciones Públicas	8		
Otros activos financieros corrientes	80		
Periodificaciones a corto plazo	2		
Efectivo y equivalentes al efectivo	16		
ACTIVO CORRIENTE	109	PASIVO CORRIENTE	337
TOTAL ACTIVO	255	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	255

Durante el ejercicio 2016 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 2 de febrero de 2016 se incorpora al Grupo el 100% de las participaciones de la sociedad Club de Tenis Maspalomas.
- Con fecha 9 de junio de 2016 se incorpora al Grupo el 100% de las acciones de Real Estate San Miguel y su filial Europroyectos Pitiusos.
- Con fecha 18 y 21 de julio 2016 se incorporan al Grupo el 100% de las participaciones de las sociedades Later y Oasis.
- Con fecha 20 de octubre 2016 se incorpora al Grupo el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Mangareva.
- Con fecha 30 de diciembre de 2016 se incorpora al Grupo el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Sahara Propco.

El efecto de las variaciones en el perímetro de consolidación sobre los principales epígrafes del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2016 fue el siguiente:

(Miles de euros)	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre 2016
ACTIVO		PASIVO Y PATRIMONIO NETO	
		Reservas	294
		Resultado del periodo	24.533
		Ajustes por cambio de valor	-
		Socios externos	-
		PATRIMONIO NETO	24.827
Activos intangibles	196	Provisiones a largo plazo	-
Inmovilizado material	37.537	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	-
Inversiones inmobiliarias	197.265	Derivados de cobertura	-
Instrumentos de patrimonio	(213.384)	Otros pasivos financieros no corrientes	344
Activos financieros no corrientes	1.437	Pasivos por impuesto diferido	19.940
Activos por impuestos diferidos	5.440	Periodificaciones a largo plazo	-
ACTIVO NO CORRIENTE	28.491	PASIVO NO CORRIENTE	20.284
Existencias	35	Deudas con entidades de crédito	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.285	Derivados de cobertura	-
Créditos con Administraciones Públicas	7.024	Otros pasivos financieros corrientes	(15.125)
Otros activos financieros corrientes	74	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.986
Periodificaciones a corto plazo	6	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12
Efectivo y equivalentes al efectivo	8.753	Deudas con Administraciones públicas	12.502
		Anticipos de clientes	182
		Periodificaciones a corto plazo	-
ACTIVO CORRIENTE	18.177	PASIVO CORRIENTE	1.557
TOTAL ACTIVO	46.668	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	46.668

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución de las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, consiste en destinar la totalidad de las mismas a la cuenta Resultados negativos de ejercicios anteriores, para su compensación en 2018 contra prima de emisión.

3.1 Dividendo a cuenta del ejercicio 2016

El 24 de noviembre de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2016 de 17.000 miles de euros. Este dividendo se pagó el 30 de noviembre de 2016. El importe del dividendo es inferior al límite máximo establecido por la legislación vigente, referente a los resultados distribuibles desde el cierre del último ejercicio:

(Miles de euros)	2016
Resultado después de impuestos del periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2016	26.394
Aplicación a reserva legal	(2.639)
Resultado negativo de ejercicios anteriores	(6.158)
Dividendo propuesto	(17.000)
	597

Adicionalmente, BAY Hotels & Leisure distribuyó dividendos a cuenta que minoraron el saldo de socios externos en 8.633 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 (Ver Nota 11).

El estado contable provisional formulado por los Administradores que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente de la Sociedad Dominante para la distribución de dicho dividendo era el siguiente:

(Miles de euros)	
Tesorería disponible al 31 de octubre de 2016	109.990
Previsión de cobros hasta la fecha de pago del dividendo	
Operaciones de explotación	2.382
Operaciones de financiación y de inversión	-
Previsión de pagos hasta la fecha de pago del dividendo	
Operaciones de explotación	(2.430)
Operaciones de financiación y de inversión	(9.457)
Previsión de liquidez antes del pago del dividendo a cuenta	100.485
Pago del dividendo	(17.000)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo a cuenta	83.485
Previsión de cobros después del pago del dividendo	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	148.098
Operaciones no corrientes	-
Previsión de pagos después del pago del dividendo	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	(87.783)
Operaciones no corrientes	(38.462)
Previsión de liquidez a noviembre de 2017	105.338

4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

4.1 Combinaciones de negocio y fondo de comercio

Las combinaciones de negocios se registran aplicando el método de adquisición. El coste de adquisición es la suma de la contraprestación transferida, valorada al valor razonable en la fecha de adquisición, y el importe de los socios externos de la adquirida, si hubiera. Para cada combinación de negocios, el Grupo elige si valora los socios externos de la adquirida al valor razonable o por la parte proporcional de los activos netos identificables de la adquirida. Los costes de adquisición relacionados se contabilizan cuando se incurren el epígrafe de “gastos de explotación”.

Cuando el Grupo adquiere un negocio, evalúa los activos financieros y los pasivos financieros asumidos para su adecuada clasificación en base a los acuerdos contractuales, condiciones económicas y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición. Esto incluye la separación de los derivados implícitos de los contratos principales de la adquirida.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, en la fecha de adquisición se valoran al valor razonable las participaciones previamente mantenidas en el patrimonio de la adquirida y se reconocen las ganancias o pérdidas resultantes en el estado de resultados consolidado.

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable en la fecha de adquisición. Las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros de acuerdo con la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Valoración se valoran al valor razonable, registrando los cambios en el valor razonable en el estado de resultados.

El fondo de comercio se valora inicialmente a su coste. El fondo de comercio es el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el importe de los socios externos registrados y cualquier participación mantenida previamente sobre el valor neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Si el valor razonable de los activos netos adquiridos excede al valor de la contraprestación transferida, el Grupo realiza una nueva evaluación para asegurarse de que se han identificado correctamente todos los activos adquiridos y todas las obligaciones asumidas y revisa los procedimientos aplicados para realizar la valoración de los importes reconocidos en la fecha de adquisición. Si esta nueva evaluación resulta en un exceso del valor razonable de los activos netos adquiridos sobre el importe agregado de la consideración transferida, la diferencia se reconoce como beneficio en el estado de resultados.

Después del reconocimiento inicial, el fondo de comercio se registra al coste menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. A efectos de la prueba de deterioro, el fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios es asignado, desde la fecha de adquisición, a cada unidad generadora de efectivo del Grupo que se espera que se beneficie de la combinación, independientemente de si existen otros activos o pasivos de la adquirida asignados a esas unidades.

Cuando el fondo de comercio forma parte de una unidad generadora de efectivo y una parte de las operaciones de dicha unidad se dan de baja, el fondo de comercio asociado a dichas operaciones enajenadas se incluye en el valor en libros de la operación al determinar la ganancia o pérdida obtenida en la enajenación de la operación. El fondo de comercio dado de baja en estas circunstancias se valora sobre la base de los valores relativos de la operación enajenada y la parte de la unidad generadora de efectivo que se retiene.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se registra por su coste menos la amortización acumulada y/o menos las pérdidas acumuladas por deterioro, si hubiera. Dichos costes incluyen los costes de sustitución de parte de dicho inmovilizado material y los costes por intereses para proyectos de construcción a largo plazo, si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Cuando es necesaria que una parte significativa del inmovilizado sea reemplazada a intervalos, el Grupo lo amortiza separadamente en base a sus vidas útiles específicas. Asimismo, después de una gran reparación, el coste de la misma se reconoce en el valor en libros del inmovilizado como una sustitución si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Todos los demás costes de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados según se vayan incurriendo.

Los terrenos y los edificios se valoran a su valor razonable menos la amortización acumulada de los edificios y las pérdidas por deterioro reconocidas a la fecha de su revalorización. Las revalorizaciones se efectúan con suficiente regularidad para asegurar que el valor en libros del activo revalorizado no difiera significativamente del valor razonable.

Cualquier superávit por revalorización se reconoce en otro resultado global, registrándose como revalorización de activos dentro del patrimonio neto, en su caso, neto del efecto impositivo. No obstante, en el caso de que se revierta un déficit de la revalorización del mismo activo previamente reconocido como pérdida, dicho incremento se reconoce en el estado de resultados. Una disminución del valor se registra en el estado de resultados, excepto en el caso de que esa disminución anule el superávit existente en el mismo activo que se hubiera reconocido en ajustes por cambios de valor.

Anualmente se realiza un traspaso de ajustes por cambios de valor a reservas por la diferencia entre la amortización basada en el valor en libros revalorizado del activo y la amortización basada en el coste original del mismo. Adicionalmente, la amortización acumulada a la fecha de revalorización se elimina contra el valor bruto contable del activo, y el importe neto se ajusta al importe revalorizado del activo. En el momento en que se da de baja el activo, los ajustes por cambios de valor correspondientes al activo concreto que se da de baja se transfieren a reservas.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 16, el Grupo determina el valor razonable de su inmovilizado. Dicho valor razonable calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente (CB Richard Ellis Valuation).

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los estándares internacionales de Valoración (IVS), siendo la principal metodología utilizada el descuento de flujos de caja (Nota 4.3).

4.3 Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de período en que se producen.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe “Variación del valor de las inversiones inmobiliarias” del estado de resultados consolidado. En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrará incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (CBRE Valuation Advisory S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad y que se ha realizado de acuerdo con los Profesional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante el ejercicio 2017 es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las Inversiones inmobiliarias utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

Adicionalmente, se han utilizado de manera residual otras metodologías de valoración tales como la capitalización de rentas o de residual estáticos, así como el método de comparación, para terrenos sin edificación.

El detalle de las yields consideradas, al 31 de diciembre, es el siguiente:

<i>Yields (%)</i>	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Oficinas valoradas por Descuento de Flujo de Caja (Exit Yield)	4,75% - 7,00%	5,00%-7,25%
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yields)	4,58% - 5,10%	5,30%-5,25%
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	5,00% - 5,70%	5,20%-6,10%
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield-Renta Fija)	5,20% - 7,50%	5,75% - 8%
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield-Renta Variable)	6,25% - 8,00%	6,50% - 8,75%
Viviendas valoradas por Descuentos de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,40%	4,40%

La valoración de los activos residenciales no contempla una yield neta de salida al estimarse que los mismos serán vendidos al finalizar los periodos de arrendamiento actualmente vigentes, excepto para el complejo de viviendas Hispanidad, para el cual sí se contemplan yield netas de salida.

La variación de un cuarto de punto en las yields, así como la variación de un 10% en los incrementos de renta considerados tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor de sus activos registrados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias e Inmovilizado material” del estado de situación financiera consolidado adjunto. Se presentan a continuación sensibilidades para todos aquellos activos para los cuales existe valoración de experto independiente. Existen activos que no han sido valorados por el método de descuento de flujos que corresponden, fundamentalmente, a aquellos que al 31 de diciembre de 2017 se encuentran sujetos a compromisos de venta, por valor de 37.500 miles de euros (ver Nota 19).

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yields	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Ejercicio 2017			
Oficinas valoradas por Descuento de Flujo de Caja (Exit Yield)	363.660	10.720	(9.800)
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yields)	29.100	1.650	(1.350)
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	114.050	5.500	(5.250)
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	1.589.720	67.598	(63.277)
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	22.140	925	(830)
Viviendas valoradas por descuento de flujos de precios de venta	210.750	n/a	n/a
Terrenos hoteleros valorados por método de comparación	16.170	n/a	n/a
Hoteles valorados por método residual	29.800	n/a	n/a
Oficinas valoradas por método residual	59.000	n/a	n/a
Ejercicio 2016			
Oficinas valoradas por Descuento de Flujo de Caja (Exit Yield)	363.790	10.810	(10.095)
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yields)	72.700	3.750	(3.310)
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	34.900	1.600	(1.500)
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	1.243.630	50.695	(47.430)
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	18.450	850	(750)
Viviendas valoradas por descuento de flujos de precios de venta	211.100	n/a	n/a
Terrenos hoteleros valorados por método de comparación	1.300	n/a	n/a
Hoteles valorados por método residual	12.120	n/a	n/a
Oficinas valoradas por método residual	50.000	n/a	n/a

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución del 10%	Aumento del 10%
Ejercicio 2017			
Oficinas valoradas por Descuento de Flujo de Caja (Exit Yield)	363.660	(24.765)	24.675
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yields)	29.100	-	-
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	114.050	(8.700)	8.400
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	1.589.720	(204.208)	204.249
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	22.140	(2.290)	2.285
Viviendas valoradas por descuento de flujos de precios de venta	210.750	n/a	n/a
Terrenos hoteleros valorados por método de comparación	16.170	n/a	n/a
Hoteles valorados por método residual	29.800	n/a	n/a
Oficinas valoradas por método residual	59.000	n/a	n/a
Ejercicio 2016			
Oficinas valoradas por Descuento de Flujo de Caja (Exit Yield)	363.790	(33.470)	32.610
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yields)	72.700	-	-
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	34.900	(3.000)	3.000
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	1.243.630	(156.600)	155.950
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	18.450	(2.200)	2.200
Viviendas valoradas por descuento de flujos de precios de venta	211.100	n/a	n/a
Terrenos hoteleros valorados por método de comparación	1.300	n/a	n/a
Hoteles valorados por método residual	12.120	n/a	n/a
Oficinas valoradas por método residual	50.000	n/a	n/a

La variación de un 5% en los precios de venta de los activos residenciales tendría un impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor de dichos activos de un incremento de 9.440 miles de euros (11.263 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) y un decremento de 11.780 miles de euros (11.193 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), en función de que esta variación subiera o bajara en dicho porcentaje respectivamente.

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamientos operativos

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan al estado de resultados consolidado en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el estado de situación financiera consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan en el estado de resultados consolidado en el ejercicio que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará al resultado a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.5 Instrumentos financieros (sin incluir instrumentos financieros derivados)

Activos financieros

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Clasificación y valoración posterior

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- Los activos financieros disponibles para la venta se valoran a valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones de dicho valor razonable, hasta que el activo se enajene o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en el estado de resultados consolidado.
- Préstamos y partidas a cobrar: en este epígrafe se incluyen los créditos concedidos a terceros y a empresas asociadas que se hallan valorados por su valor nominal y clasificados atendiendo a su vencimiento. Asimismo, se incluyen en este epígrafe los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en Organismos Oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.
- Activos financieros (no derivados): en este epígrafe se incluyen los valores de renta fija corrientes y no corrientes mantenidos en general hasta su vencimiento, que se valoran a coste amortizado. Los valores de renta fija corrientes se registran en el epígrafe de “otros activos financieros corrientes”. Los ingresos por intereses se computan en el ejercicio en el que se devengan siguiendo un criterio financiero.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros incluyen, básicamente, deudas con entidades de crédito y se contabilizan a coste amortizado.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los

costes de transacción atribuibles, se reconocen en el estado de resultados consolidado del ejercicio.

El Grupo considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiera al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

4.6 Deudores

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro. En este sentido, a 31 de diciembre de 2017 el Grupo no mantenía activos en mora no deteriorados de carácter significativo.

4.7 Efectivo y medios equivalentes

En este epígrafe del balance se registra efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgos de cambio en su valor.

4.8 Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable, siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. A efectos de reconocimiento contable, se han utilizado los siguientes criterios:

- Cobertura de flujos de caja: Las variaciones positivas o negativas de la valoración de la parte eficaz de las operaciones con tratamiento de contabilización de coberturas se imputan, netas de impuestos, directamente en patrimonio neto en otro resultado global hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados al estado de resultados. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficaz se reconocen, en caso de existir, directamente en el estado de resultados consolidado.
- Contabilización de instrumentos no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en el estado de resultados consolidado.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados, sin que de la misma se haya desprendido impacto significativo al 31 de diciembre de 2017.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando el instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en patrimonio neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en patrimonio neto del Grupo se transfiere al estado de resultados consolidado del periodo.

4.9 Corriente / no corriente

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades del Grupo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. El negocio principal del Grupo lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir de la fecha de cierre del periodo.

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

El estado de situación financiera consolidado recoge todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en el estado de situación financiera consolidado, sino que se informa sobre los mismos en la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad Dominante no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Los Honorarios de Incentivo que la Gestora recibirá según lo establecido en el Contrato de Gestión, se considera una provisión a 31 de diciembre de 2017. El tratamiento contable de los Honorarios de Incentivo se detalla en la Nota 15.

4.11 Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona a continuación, todas las sociedades del Grupo Hispania están acogidas al régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) excepto Milenial Business 21, Topaz Eurogroup, Mangareva, Hospitia, Leading Hospitality, Hispania Hotel Management, Real Estate San Miguel, Europroyectos Pitiusos, y Armadores de Puerto Rico.

Régimen general

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconocen en el estado de resultados consolidado, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el Patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en él. El impuesto sobre las ganancias representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos. El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultados consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Régimen SOCIMI

La Sociedad Dominante ha optado por aplicar, desde el 1 de enero de 2016, el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 11 de mayo de 2016.

Con fecha 7 de mayo de 2014 la entonces sociedad dependiente Hispania Real ya había comunicado la opción al acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI, con aplicación desde el 1 de enero de 2014.

Adicionalmente, las siguientes sociedades filiales han optado por aplicar el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicándolo en las siguientes fechas

- Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A., comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 18 de septiembre de 2015, con aplicación desde el 1 de enero de 2015.
- Hespérides Bay, S.L.U., comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 29 de septiembre de 2015, con aplicación desde el 1 de enero de 2015.

- Bay Hotels Canarias, S.L.U. y Poblado de Vacaciones, S.A.U, comunicaron dicha opción a la Administración tributaria con fecha 17 de marzo de 2016 con aplicación desde el 1 de enero de 2016.
- Eco Resort San Blas, S.L.U. comunicó dicha opción a la Administración tributaria con fecha 5 de septiembre de 2016, con aplicación desde el 1 de enero de 2016.
- Later Deroser, S.L.U e Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U comunicaron dicha opción a la Administración tributaria con fecha 5 de septiembre de 2016, con aplicación desde el 1 de enero de 2016.
- Sáhara Propco, S.L.U. comunicó dicha opción a la Administración tributaria con fecha 31 de marzo de 2017, con aplicación desde el 1 de enero de 2017.
- Club de Tenis Maspalomas, S.L.U. comunicó dicha opción a la Administración tributaria con fecha 31 de marzo de 2017, con aplicación desde el 1 de enero de 2017.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los “real estate investment trusts” (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs).

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para

las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

- d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. Hispania Activos Inmobiliarios Socimi, S.A. cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas, no obstante en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos (activos o pasivos) son los impuestos que esperan ser pagados o recuperados por las diferencias entre los saldos acumulados de activos o pasivos en los cuentas anuales consolidadas y las correspondientes bases de impuestos utilizadas en el cálculo de los beneficios tributables y se contabilizan según el “método de balance”, esto es, por la diferencia entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos.

El cálculo del resto de los impuestos diferidos, tanto activos como pasivos asociados a inmuebles sitos en España, como consecuencia de la aplicación del valor razonable de acuerdo con lo establecido en la NIC 40 y NIC 16, se han calculado aplicando el tipo impositivo al que se esperan realizar los mencionados impuestos diferidos.

El estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los créditos fiscales cuya recuperación se estima probable en un horizonte temporal razonable.

Los impuestos diferidos de pasivo son relativos a plusvalías asignadas a las inversiones inmobiliarias o cambios en el valor razonable de las mismas.

4.12 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

El resultado obtenido por dividendos de inversiones financieras, se reconocerá en el momento en el que los accionistas tengan el derecho de recibir el pago de los mismos.

Costes repercutidos a arrendatarios

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que han generado ingresos por rentas durante el ejercicio 2017, incluidos dentro del epígrafe “Resultado de explotación” del estado de resultados consolidado, ascienden a 5.307 miles de euros (5.002 miles de euros en 2016). El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

4.13 Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.14 Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.15 Acciones propias

Los instrumentos de patrimonio propios readquiridos (acciones propias) se reconocen a su coste y se deducen del patrimonio neto. No se reconoce en el estado de resultados ninguna pérdida o ganancia derivada de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios del Grupo. Cualquier diferencia entre el valor en libros y la contraprestación, si se vuelven a emitir, se reconoce en el epígrafe de “Prima de emisión”.

4.16 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

Los activos no corrientes y los grupos enajenables se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros se recuperará fundamentalmente a través de una operación de venta, en

lugar de su uso continuado. Los activos no corrientes y grupos enajenables clasificados como mantenidos para la venta se valoran al menor entre su valor en libros y su valor razonable menos los costes de venta. Los costes de venta son los costes incrementales directamente atribuibles a la baja del activo, excluyendo los gastos financieros e impuestos.

El criterio para la clasificación de los activos como mantenidos para la venta se considera que se cumple solo cuando la venta es altamente probable y el activo o grupo está disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata. Los pasos para completar la venta indican que es improbable que haya cambios significativos en la venta a realizar o que la decisión de venta se cancelará. La Dirección debe haberse comprometido a realizar un plan para vender el activo y dicha venta se espera que se complete durante el ejercicio siguiente a la fecha de clasificación como mantenido para la venta.

Los activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta se clasifican de forma separada como partidas corrientes del estado de situación financiera.

Un grupo enajenable cualifica como operación interrumpida si es un componente de una entidad que ha sido o bien dispuesto, o se ha clasificado como mantenido para la venta, y:

- Representa una línea de negocio o un área geográfica, que es significativa e independiente del resto.
- Forma parte de un plan individual y coordinado para enajenar o disponer por otra vía de una línea de negocio o de un área geográfica de la explotación que sea significativa y pueda considerarse separada del resto, o
- Es una sociedad dependiente adquirida exclusivamente con finalidad de revenderla

En el estado de resultados, las operaciones interrumpidas se presentarían separadas de los ingresos y gastos de operaciones continuadas y se incluyen en una única línea como resultado del ejercicio después de impuestos procedente de las operaciones interrumpidas.

En la Nota 19 se presentan los desgloses correspondientes a la clasificación del Edificio Aurelio Menéndez como Activo no corriente mantenido para la venta al 31 de diciembre de 2017. Este grupo enajenable no cumple al 31 de diciembre de 2017 con las condiciones de operaciones interrumpidas, habiéndose desglosado al cierre del ejercicio únicamente el activo no corriente mantenido para la venta, así como los pasivos vinculados al mismo a la fecha.

5. RESULTADO POR ACCIÓN

Resultado por acción:

Las ganancias por acción se calculan dividiendo el beneficio del periodo atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número de acciones ordinarias en circulación al final del periodo, excluidas las acciones propias:

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción es:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	222.289	308.572
Nº de acciones en circulación (miles de acciones)	108.972	108.981
Ganancia por acción (euros)	2,04	2,83

Básico:

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del periodo atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al final del periodo, excluidas las acciones propias.

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	222.289	308.572
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	108.978	97.340
Ganancia por acción (euros)	2,04	3,17

Diluido:

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas áreas de negocio del Grupo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2017 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

El Grupo centra sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos de operación:

- Actividad de inversión en propiedades de uso de oficinas.
- Actividad de inversión en propiedades de uso de viviendas.
- Actividad de inversión en propiedades de uso de hoteles.
- Actividad de gestión en propiedades de uso de hoteles.

Todas las actividades del Grupo se realizan en España.

Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por los gestores del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias si la hubiera. Estos gastos repartidos no incluyen ni intereses ni el gasto de impuesto sobre beneficios ni los gastos generales de administración correspondientes a los servicios generales que no estén directamente imputados a cada segmento de negocio, y por tanto, no puedan ser distribuidos utilizando un criterio razonable.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de los mismos.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades:

Ejercicio 2017

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios	21.765	5.158	115.144	14.508	-	156.575
Otros ingresos de explotación	1.219	277	834	120	-	2.450
Gastos de explotación	(3.941)	(2.809)	(9.639)	(13.419)	(26.568)	(56.376)
Otros Resultados	-	-	(47.154)	-	(95.005)	(142.159)
Resultados netos por venta de activos, amortización	-	2.849	-	(336)	(37)	2.476
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	-	-	(47)	(47)
Diferencia negativa de consolidación	-	-	120	-	-	120
Gasto financiero	(5.763)	(2.180)	(12.568)	-	(583)	(21.094)
Ingreso financiero	-	-	3.792	-	181	3.973
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	242	242
Diferencias de cambio	-	-	-	-	2	2
Revalorización de las inversiones inmobiliarias (Nota 8)	55.962	19.075	235.144	-	-	310.181
Impuesto sobre las ganancias	-	-	-	-	(7.480)	(7.480)
Total a 31 de diciembre de 2017	69.242	22.370	285.673	873	(129.295)	248.863

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Activos						
Activos intangibles	-	-	185	1	-	186
Inmovilizado material (Nota 7)	-	-	-	65.220	-	65.220
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	562.223	232.890	1.561.587	-	-	2.356.700
Otros Activos no corrientes	-	-	350	-	-	350
Activos financieros no corrientes	3.826	505	9.195	90	2.633	16.249
Periodificaciones a largo plazo	-	-	8.857	-	-	8.857
Activos por impuesto diferido	3.872	-	6.198	1.761	-	11.831
Existencias	656	-	114	48	-	818
Deudores comerciales y otros activos corrientes	6.691	694	51.146	1.284	109.216	169.031
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 19)	37.500	-	-	-	-	37.500
Total a 31 de diciembre de 2017	614.768	234.089	1.637.632	68.404	111.849	2.666.742

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Pasivos						
Provisiones a largo plazo	-	-	-	739	95.000	95.739
Pasivos financieros no corrientes	14.032	1.516	8.947	34	-	24.529
Periodificaciones a corto y largo plazo	-	-	8.167	-	-	8.167
Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo	169.363	62.573	393.650	-	-	625.586
Derivados de Cobertura	3.336	1.083	17.571	-	-	21.990
Pasivos por impuesto diferido	10.293	-	57.831	8.918	-	77.042
Pasivos financieros corrientes	1.184	739	78.602	412	-	80.937
Pasivos operativos	309	329	35.048	1.417	12.269	49.372
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 19)	21.231	-	-	-	-	21.231
Total a 31 de diciembre de 2017	219.748	66.240	599.816	11.520	107.269	1.004.593

Ejercicio 2016

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios	18.836	6.249	93.214	24.568	-	142.867
Otros ingresos de explotación	285	294	556	258	-	1.393
Gastos de explotación	(3.906)	(2.448)	(5.134)	(21.226)	(20.848)	(53.562)
Resultados netos por venta de activos, amortización	-	382	(457)	(1.341)	(50)	(1.466)
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	-	-	(8)	(8)
Diferencia negativa de consolidación	-	-	10.687	-	-	10.687
Gasto financiero	(4.904)	(2.284)	(12.944)	(425)	(364)	(20.921)
Ingreso financiero	-	-	-	-	332	332
Diferencias de cambio	-	-	-	-	4	4
Revalorización de las inversiones inmobiliarias (Nota 8)	57.135	32.381	196.696	-	-	286.212
Impuesto sobre las ganancias	(3.423)	-	(2.029)	(349)	(763)	(6.564)
Total a 31 de diciembre de 2016	64.023	34.574	280.589	1.485	(21.697)	358.974

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Activos						
Activos intangibles	-	-	101	145	-	246
Inmovilizado material (Nota 7)	-	-	-	113.210	-	113.210
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	518.697	229.550	1.140.171	-	-	1.888.418
Otros Activos no corrientes	-	-	350	-	-	350
Activos financieros no corrientes	3.985	525	33.812	1.474	2.633	42.429
Activos por impuesto diferido	3.614	-	6.319	1.798	-	11.731
Existencias	743	-	937	135	-	1.815
Deudores comerciales y otros activos corrientes	4.170	106	40.584	2.131	277.090	324.081
Total a 31 de diciembre de 2016	531.209	230.181	1.222.274	118.893	279.723	2.382.280

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Pasivos						
Provisiones a largo plazo	-	-	-	719	-	719
Pasivos financieros no corrientes	16.510	2.029	14.124	1.401	-	34.064
Periodificaciones a corto y largo plazo	-	-	8.849	-	91	8.940
Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo	181.281	78.454	355.309	3.262	-	618.306
Derivados de Cobertura	5.934	1.670	24.083	-	-	31.687
Pasivos por impuesto diferido	10.164	-	51.430	12.365	-	73.959
Pasivos financieros corrientes	5.721	-	9.037	1.509	-	16.267
Pasivos operativos	-	-	4.823	5.780	27.163	37.766
Total a 31 de diciembre de 2016	219.610	82.153	467.655	25.036	27.254	821.708

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de euros	Miles de euros		
	Hoteles en gestión		Saldo final
	Coste	Amortización Acumulada	
Saldo al 31 de diciembre de 2015	64.200	-	64.200
Adquisiciones y altas de activos	6.240	-	6.240
Adquisiciones provenientes de combinación de negocios (Nota 16)	37.787	-	37.787
Dotación amortización	-	(1.320)	(1.320)
Revalorización de activos	6.303	-	6.303
Trasposos	(1.320)	1.320	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	113.210	-	113.210
Adquisiciones y altas de activos	3.606	-	3.606
Bajas de activos	(1.832)	-	(1.832)
Dotación amortización	-	(885)	(885)
Revalorización de activos	2.591	-	2.591
Traspaso amortización	(885)	885	-
Traspaso a inversión inmobiliaria (Nota 8)	(51.470)	-	(51.470)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	65.220	-	65.220

Principales movimientos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017:

La principal variación del ejercicio corresponde a los traspasos de los hoteles Guadalmina, Cartago y Club San Miguel que han pasado a clasificarse como inversión inmobiliaria ya que han dejado de ser operados directamente por el Grupo y se encuentran actualmente arrendados a terceros.

Adicionalmente, el Grupo ha procedido a la venta del Hotel Maza de Zaragoza, por un precio de 2.400 miles de euros, habiendo obtenido el Grupo un beneficio por dicha venta que ha ascendido a 569 miles de euros registrados en el estado de resultados del ejercicio 2017.

Principales movimientos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016:

La principal variación del ejercicio 2016 corresponde a la combinación de negocios de la Sociedad Real Estate San Miguel descrita en la Nota 16. Real Estate San Miguel posee tres hoteles en Ibiza que actualmente explota la propia sociedad.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2016 el Grupo adquirió 56 fincas registrales pertenecientes al edificio que actualmente está siendo explotado por la sociedad Leading Hospitality, S.L.U. con el nombre comercial de Hotel Holiday Inn Bernabéu, por importe de 4.769 miles de euros.

El resto de las altas se correspondieron a actuaciones de inversión sobre los activos propiedad del Grupo para su mejora y reposicionamiento en el mercado.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 16, el Grupo determina el valor razonable del inmovilizado material. Dicho valor razonable calculado en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente (CB Richard Ellis Valuation) ha ascendido a 65.220 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (113.210 miles al 31 de diciembre de 2016) siendo la revalorización bruta del inmovilizado material 2.591 miles de euros (6.303 miles al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016) que han sido registrados en el estado de

resultado global neto del efecto fiscal por importe de 1.944 miles de euros (5.558 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), registrándose bajo el epígrafe del patrimonio neto “Reservas de revalorización”. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute Chatered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los estándares internacionales de Valoración (IVS).

Al cierre del ejercicio 2017, la sociedad del Grupo Leading Hospitality gestiona y explota bajo la referencia “Holiday Inn-Bernabeú” un total de 311 unidades habitacionales (307 unidades habitacionales en 2016) de las 313 que conforman la comunidad de propietarios.

El Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor de reconstrucción a nuevo del inmovilizado material.

Otra información

Al 31 de diciembre de 2017 ningún activo del Grupo incluidos bajo este epígrafe se encuentra en garantía de préstamos hipotecarios. Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantenía inmuebles con un valor contable de 1.840 miles de euros que se encontraban en garantía de préstamos y créditos hipotecarios por importe 2.636 miles de euros.

Durante el ejercicio 2017 estos hoteles en gestión han generado ingresos por prestación de servicios por importe de 14.508 miles de euros (24.504 miles de euros en 2016).

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de euros	Miles de euros			
	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Saldo final
Saldo al 31 de diciembre de 2015	404.714	175.150	780.749	1.360.613
Adquisiciones provenientes de combinación de negocios (Nota 16)	-	-	129.858	129.858
Adquisición y altas de Activos	56.848	24.329	32.868	114.045
Bajas de Activos	-	(2.310)	-	(2.310)
Revalorización de Activos	57.135	32.381	196.696	286.212
Saldo al 31 de diciembre de 2016	518.697	229.550	1.140.171	1.888.418
Trasposos (Nota 7)	-	-	51.470	51.470
Adquisición y altas de Activos	25.313	12.644	134.802	172.759
Bajas de Activos	(249)	(28.379)	-	(28.628)
Revalorización de Activos	55.962	19.075	235.144	310.181
Traspaso a Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 19)	(37.500)	-	-	(37.500)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	562.223	232.890	1.561.587	2.356.700

Principales movimientos ejercicio 2017:

Las principales adquisiciones y altas de activos durante el ejercicio 2017, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, han sido las siguientes:

- Con fecha 8 de febrero de 2017 el Grupo ha adquirido el Hotel NH Málaga situado en el centro histórico de Málaga, por un importe de 23.602 miles de euros. La operación contempla la ampliación de dicho hotel que elevará este importe en 16.000 miles de euros.
- Con fecha 21 de junio de 2017, el Grupo ha adquirido el Hotel Fergus Tobago localizado en Palmanova (Mallorca) por valor de 21.067 miles de euros.
- Con fecha 16 de junio de 2017, el Grupo ha adquirido el Hotel Selomar, localizado en Benidorm por un importe de 16.739 miles de euros.
- Se han adquirido tres terrenos para el desarrollo de distintos proyectos hoteleros por un importe conjunto de 14.082 miles de euros y un terreno para la construcción de apartamentos por un importe de 1.272 miles de euros.

En el presente ejercicio se han registrado inversiones sobre los activos propiedad del Grupo para su mejora y reposicionamiento en el mercado, por importe de 81.528 miles de euros, siendo las principales las incurridas en los hoteles Dunas Don Gregory, Barceló Paradise Portinax, y Barceló Occidental Ibiza por importe de 10.039, 8.014, 3.611 miles de euros respectivamente. De los segmentos de oficinas y viviendas, las principales inversiones se han realizado en el Edificio Aurelio Menéndez, en el desarrollo de oficinas Helios y en las Viviendas Isla del Cielo, por importe de 4.855, 8.731 y 4.805 miles de euros respectivamente.

Asimismo, las bajas del ejercicio se corresponden fundamentalmente con la venta de viviendas de los complejos residenciales Sanchinarro e Isla del Cielo por un precio total de venta que ascendió a 32.868 miles de euros (incluyendo costes asociados a dichas ventas de 1.673 miles de euros), obteniendo el Grupo un beneficio por importe de 2.849 miles de euros.

Con fecha 31 de diciembre de 2017 y tal y como se describe en la Nota 19, el Grupo ha clasificado como activo no corriente mantenido para la venta el edificio de oficinas Aurelio Menéndez, por su valor contable que a dicha fecha ascendía a 37.500 miles de euros.

Principales movimientos ejercicio 2016:

Las principales variaciones del ejercicio corresponden a las combinaciones de negocios descritas en la Nota 16.

Las principales adquisiciones y altas de activos, durante el ejercicio 2016, fueron las siguientes:

- Con fecha 2 de febrero de 2016, el Grupo adquiere un terreno en el término municipal de Corralejo (Fuerteventura) por valor de 12.000 miles de euros, a través de la adquisición de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.

- Con fecha 18 de marzo de 2016, el Grupo adquiere un complejo residencial de 91 viviendas y 146 plazas de garaje ubicado en la zona noroeste de Madrid, por importe de 16.000 miles de euros.
- Con fecha 20 de octubre de 2016 el Grupo adquiere dos parcelas en Madrid, registrando el Grupo un alta en las inversiones inmobiliarias por 38.138 miles de euros sobre las cuales existe un proyecto inmobiliario consistente en la construcción de dos edificios de oficinas que se explotarán en régimen de alquiler a terceros, una vez construidos. La entrega de los edificios está prevista para el 30 de marzo de 2019. Al 31 de diciembre de 2016 las obras no han comenzado.

Adicionalmente durante el ejercicio 2016 se registraron altas en los activos propiedad del Grupo que por tipología de activo son: 18.704 miles de euros en Oficinas, 8.329 miles de euros en Residencial, y 19.355 miles de euros en Hoteles. Las principales inversiones se realizaron en los edificios de oficinas Príncipe de Vergara y Torre 30 (anteriormente denominado edificio NCR) por importe de 2.533 y 7.803 miles de euros respectivamente, en los edificios de viviendas Sanchinarro y Complejo Residencial Isla del Cielo, por importe de 4.110 y 3.615 miles de euros respectivamente, así como en los hoteles Meliá Jardines del Teide y Suite Hotel Atlantis Fuerteventura Resort por importe de 1.983 y 8.913 miles de euros respectivamente. Estas altas se corresponden fundamentalmente con inversiones para su mejora y reposicionamiento en el mercado.

Asimismo durante dicho periodo se vendieron 20 viviendas del complejo residencial situado en Majadahonda (Madrid) y 1 vivienda del Complejo Residencial Isla del Cielo, por un precio total de 2.877 miles de euros, obteniendo el Grupo un beneficio final por la venta de las mismas de 567 miles de euros.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable calculado en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente (CB Richard Ellis Valuation) ha ascendido a 2.409.770 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (1.894.780 al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016) resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en balance, una revalorización de las inversiones inmobiliarias por importe de 310.181 miles de euros (286.212 miles al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016) que han sido registrados en estado del resultado consolidado del ejercicio bajo el epígrafe de “Variación del valor de las inversiones inmobiliarias”. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los estándares internacionales de Valoración (IVS).

Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2017, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Miles de Euros	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Hasta un año	81.769	69.759
Entre uno y cinco años	270.458	189.183
Más de cinco años	355.767	301.100
Total	707.994	560.042

Otra información

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento han ascendido a 142.067 miles de euros (111.113 miles de euros en 2016).

Los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias corresponden a 14.720 miles de euros (10.462 miles de euros en 2016).

Todas las inversiones inmobiliarias del Grupo se encuentran situadas en España.

A 31 de diciembre, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación de las líneas de negocio de oficinas y residencial es el siguiente:

31 de diciembre de 2017	Metros cuadrados				% Ocupación
	Superficie Bruta alquilable				
	Madrid	Barcelona	Málaga	Total	
Oficinas	142.952 (*)	39.506	4.288	186.746	87%
Residencial	43.846	19.324	-	63.170	49% (**)
Superficie total	186.798	58.830	4.288	249.916	
% Peso	75%	24%	2%	100%	

(*) Durante el ejercicio 2016 se adquirió un terreno en la Comunidad de Madrid sobre el cual existe un proyecto inmobiliario de construcción de oficinas. La superficie de este terreno asciende a los 33.124 metros cuadrados.

(**) Ocupación del 89% excluyendo las viviendas que no se encuentran en comercialización

31 de diciembre de 2016	Metros cuadrados				% Ocupación
	Superficie Bruta alquilable				
	Madrid	Barcelona	Málaga	Total	
Oficinas	142.952 (*)	39.506	4.288	186.746	82%
Residencial	47.628	22.658	-	70.286	85%
Superficie total	190.580	62.164	4.288	257.032	
% Peso	74%	24%	2%	100%	

(*) Durante el ejercicio 2016 se adquirió un terreno en la Comunidad de Madrid sobre el cual existe un proyecto inmobiliario de construcción de oficinas. La superficie de este terreno asciende a los 33.124 metros cuadrados.

Los activos hoteleros del Grupo se encontraban íntegramente ocupados al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, a excepción de los terrenos adquiridos durante el presente ejercicio

sobre los cuales se procederá al desarrollo de diversos proyectos hoteleros y a un activo hotelero que se encuentra cerrado para su reforma integral.

El Grupo tiene hipotecados determinados activos que componen las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 como garantía de préstamos por importe nominal de 635.833 miles de euros (626.433 miles de euros en 2016). El valor razonable de estas inversiones inmobiliarias asciende a 1.809.010 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (1.601.010 miles de euros en 2016).

El Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo mantiene compromisos de inversión en las inversiones inmobiliarias por importe de 44,6 millones de euros (22,6 millones de euros en 2016).

Ni al 31 de diciembre de 2017 ni 2016 se han capitalizado gastos financieros.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

Miles de euros	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Activos financieros a largo plazo						
Activos disponibles para la venta	350	350	-	-	350	350
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	16.249	42.429	16.249	42.429
	350	350	16.249	42.429	16.599	42.779
Activos financieros a corto plazo						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	57.712	44.368	57.712	44.368
	-	-	57.712	44.368	57.712	44.368
	350	350	73.961	86.797	74.311	87.147

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del estado de situación financiera:

Miles de euros	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Activos financieros no corrientes						
Instrumentos de patrimonio	350	350	-	-	350	350
Otros activos financieros	-	-	4.202	32.105	4.202	32.105
Fianzas	-	-	12.047	10.324	12.047	10.324
	350	350	16.249	42.429	16.599	42.779
Activos financieros corrientes						
Otros activos financieros corrientes	-	-	9.931	5.549	9.931	5.549
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	47.781	38.819	47.781	38.819
	-	-	57.712	44.368	57.712	44.368
	350	350	73.961	86.797	74.311	87.147

Instrumentos de patrimonio

La Sociedad Dominante durante el ejercicio de 2014 adquirió una participación minoritaria en la sociedad Guadalmina Golf, S.A. por importe de 350 miles de euros.

Préstamos y partidas a cobrar

Otros activos financieros a corto plazo

La composición de este epígrafe a largo plazo al 31 de diciembre de 2016 se correspondía principalmente con las garantías recibidas por parte de las entidades Barceló relativas a la mayoría de los pasivos por impuestos diferidos reconocidas en las combinaciones de negocio de adquisición de los hoteles que ostentan las sociedades BAY, BHC y PDV por un importe de 24.655 miles de euros. Con motivo de la adquisición del 23,9% de las acciones de BAY por parte de la Sociedad Dominante descrito en la Nota 1, se procedió a novar el Contrato de Inversión entre los accionistas de la sociedad BAY, en el cual se ha establecido entre otros, que la sociedad recibirá finalmente a cambio de la renuncia de esta garantía un importe de 5.000 miles de euros, los cuales se ha estipulado que serán cobrados con fecha 28 de febrero de 2018. En consecuencia, el Grupo ha procedido a dar de baja del balance, por importe de 19.654 miles de euros la parte que a 31 de diciembre de 2017 no se encuentra garantizada, registrando en la cuenta de resultados la correspondiente pérdida bajo el epígrafe de "Otros Resultados" (ver nota 14.7).

Por otro lado, bajo este epígrafe se recogen 3.000 miles de euros en concepto de anticipo por la opción a compra firmada para la adquisición de siete hoteles situados en Baleares y Canarias.

Adicionalmente, bajo este epígrafe se recoge fundamentalmente un derecho de crédito frente a la sociedad Dunas Resorts, S.L. El importe total del saldo a cobrar a dicha entidad asciende al 31 de diciembre de 2017 a 1.420 miles de euros (7.250 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), con vencimiento el 31 de marzo de 2018. El crédito se ha registrado a largo y corto plazo atendiendo a dicho aplazamiento pactado, por importe de 1.420 miles de euros registrados en el corto plazo a 31 de diciembre de 2017 (1.933 miles de euros y 5.317 miles de euros registrados a largo y corto plazo a 31 de diciembre de 2016 respectivamente).

Fianzas

El importe registrado en este epígrafe recoge las cantidades depositadas ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación a las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento formalizados por el Grupo.

Deudores comerciales y otras cuentas cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre se corresponde principalmente con el saldo por cobrar con clientes por el arrendamiento de las inversiones inmobiliarias por importe de 35.844 miles de euros (30.988 miles de euros en 2016) y a la linealización de las rentas de los contratos que mantienen escalados de rentas o periodos sin renta por importe de 11.002 miles de euros (6.013 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Correcciones valorativas

El saldo de la partida de “deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas durante el ejercicio. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

	2017	2016
	Miles de euros	
Saldo inicial	311	228
Dotaciones (Nota 14.4)	174	355
Reversiones (Nota 14.4)	(85)	(141)
Provisiones aplicadas a su finalidad	(20)	(131)
Saldo final	380	311

10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo, las cuales devengan tipos de interés de mercado, así como como depósitos por importe de 2.000 miles de euros (124.609 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) de vencimiento a corto plazo y convertible en efectivo a la sola discreción del Grupo.

El Grupo mantiene acuerdos de pignoración sobre las cuentas corrientes relacionados con contratos de financiación, de cuyo saldo podrá disponer y utilizar en el curso ordinario de la actividad salvo que se hubiera notificado el vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas. Igualmente, al cierre del ejercicio de 2016 se mantenían garantías aportadas sobre cuentas corrientes por operaciones de la Sociedad por importe de 6.000 miles de euros, dichas garantías fueron canceladas en 2017.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

11. PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2017 el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 109.169.542 acciones (109.169.542 acciones a 31 de diciembre de 2016) de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

Ampliaciones de capital realizadas en 2016:

Con fecha 11 de mayo de 2016 se acordó ampliar el capital social de la Sociedad Dominante en el importe de 25.775 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 25.775.002 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una. Con fecha 28 de mayo de 2016 finalizó el periodo de suscripción preferente quedando la totalidad de las 25.775.002 nuevas acciones suscritas con fecha 3 de junio de 2016 y desembolsadas íntegramente con fecha 6 de junio de 2016 al precio establecido de 8,95 euros por acción, por un importe agregado de 230.686 miles de euros, correspondiéndose con 1 euro de valor nominal y 7,95 euros de prima de emisión, comenzando su negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia el día 9 de junio de 2016. Los gastos de dicha emisión ascendieron a un total de 8.566 miles de euros.

Tal y como se menciona en la Nota 1 anterior, en la fusión por absorción de la sociedad Hispania Fides las participaciones que el socio minoritario (Grupo Ilunion, S.L.) tenía en ésta fueron canjeadas por acciones de la Sociedad Dominante de nueva emisión, recibiendo 804.540 acciones de 1 euro de valor nominal. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de 11,10796 euros por acción. En consecuencia la prima de emisión de estas nuevas acciones ascendió a 8.937 miles de euros. Los gastos de dicha emisión ascendieron a un total de 139 miles de euros. La Sociedad Dominante solicitó la admisión a cotización oficial de las acciones nuevas emitidas en virtud del aumento de capital en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, y a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) donde cotizan las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

Distribución de Prima aprobada en 2016:

Durante el ejercicio 2016 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 10.394 miles de euros, el cual se pagó con fecha 5 de julio de 2016.

Asimismo, se procedió a aplicar parte de la prima de emisión, por importe de 6.158 miles de euros, a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores.

Distribución de Resultados de la Sociedad Dominante

Con fecha 24 de noviembre de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 17.000 miles de euros. Adicionalmente, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 6 de abril de 2017 aprobó el de reparto de dividendos por importe de 17.157 miles de euros.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas y su

derecho de voto correspondientes, al 31 de diciembre de 2017 como al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

31 de diciembre de 2017

Nombre y denominación social del accionista:	% de derechos de voto atribuido a accionistas		% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total derechos de voto
	% Directo	% Indirecto	%	
Soros Fund Management LLC	-	16,68	-	16,68
Fmr Llc	-	7,01	-	7,01
Bw Gestao De Investimentos Ltda	-	3,64	-	3,64
Tamerlane, S.A.R.L.	5,99	-	-	5,99
Bank Of Montreal	-	3,014	-	3,014
Blackrock Inc.	-	3,28	0,01	3,29
AXA Investment Management Group	-	3,03	-	3,03

31 de diciembre de 2016

Nombre y denominación social del accionista:	% de derechos de voto atribuido a accionistas		% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total derechos de voto
	% Directo	% Indirecto		
Soros Fund Management LLC	-	16,56	-	16,56
Fmr Llc	-	7,64	0,11	7,64
Bw Gestao De Investimentos Ltda	-	3,62	-	3,62
Tamerlane, S.A.R.L.	5,95	-	-	5,95
Bank Of Montreal	-	3,25	-	3,25
Blackrock Inc.	-	3,26	-	3,26
Fmr Co., Inc	6,08	-	0,11	6,08
Novo Viseu Fundo De Investimento Multimercado	3,62	-	-	3,62
Qp Sfm Capital Holdins Limited	12,61	-	-	12,61
Qpb Holdings Ltd	3,94	-	-	3,94
Blackrock Inc.	3,25	-	-	3,25
Thames River Capital Llp	3,2	-	-	3,25
Row Fund	-	5,95	-	5,95

No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones sociales que siendo inferiores a los porcentajes señalados, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Aportaciones de Socios

Con fecha 17 de febrero de 2014 Azora Altus, S.L. decidió realizar una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad Dominante por importe de 540 miles de euros en efectivo.

Acciones propias de la Sociedad Dominante

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. Este contrato de liquidez quedó resuelto con fecha 1 de noviembre de 2016.

Las operaciones realizadas desde dicha fecha han sido realizadas directamente por la Sociedad Dominante del Grupo.

La Sociedad Dominante mantiene 198.006 acciones propias a 31 de diciembre de 2017 (188.121 acciones propias a 31 de diciembre de 2016) por un importe total que asciende a 2.377 miles de euros (2.177 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Las operaciones de compraventa de dichas acciones propias han supuesto en 2017 unos beneficios de 64 miles de euros (la Sociedad Dominante obtuvo a 31 de diciembre de 2016 un resultado que ascendió a unas pérdidas de 40 miles de euros).

Socios Externos

El detalle del epígrafe de “Socios externos” al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Hispania Fides, S.L. (*)	Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. (**)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2015	10.056	68.526	78.582
Resultado del ejercicio	-	50.402	50.402
Por instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	-	(1.389)	(1.389)
Adquisición de socios externos	(10.056)	-	(10.056)
Aportaciones de socios minoritarios	-	7.431	7.431
Distribución de dividendos a minoritarios	-	(8.633)	(8.633)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	-	116.337	116.337
Resultado del ejercicio	-	26.034	26.034
Por instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	-	1.152	1.152
Adquisición de socios externos	-	(142.183)	(142.183)
Distribución de dividendos a minoritarios	-	(842)	(842)
Otras distribuciones a minoritarios	-	(516)	(516)
Otros	-	25	25
Saldo a 31 de diciembre de 2017	-	7	7

(*) Participada en 2016 en un 10% por Grupo Ilunion, S.L. (anteriormente Corporación Empresarial Once, S.A.)

(**) Participada en un 24% por Barceló Hotels Mediterráneo, S.L. hasta el 22 de diciembre de 2017 fecha en la que Hispania adquiere el 23,9%.

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo.

El movimiento del saldo de este epígrafe durante el ejercicio es el siguiente:

Ejercicio 2017	Miles de euros				Saldo final
	Saldo inicial	Adquisición de Socios Externos	Ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 14.6)	
Cobertura de flujos de efectivo	(14.585)	(237)	517	7.866	(6.439)

Ejercicio 2016	Miles de euros			Saldo final
	Saldo inicial	Ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 14.6)	
Cobertura de flujos de efectivo	(3.701)	(17.912)	7.028	(14.585)

12. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

Miles de euros	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	598.403	595.066	24.529	34.064	622.932	629.130
Derivados de cobertura	-	-	13.865	23.254	13.865	23.254
	598.403	595.066	38.394	57.318	636.797	652.384
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	27.183	23.240	129.403	37.967	156.586	61.207
Derivados de cobertura	-	-	8.125	8.433	8.125	8.433
	27.183	23.240	137.528	46.400	164.711	69.640
	625.586	618.306	175.922	103.718	801.508	722.024

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

Miles de euros	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	598.403	595.066	-	-	598.403	595.066
Derivados de cobertura	-	-	13.865	23.254	13.865	23.254
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	24.529	34.064	24.529	34.064
	598.403	595.066	38.394	57.318	636.797	652.384
Pasivos financieros corrientes						
Deudas con entidades de crédito	27.183	23.240	-	-	27.183	23.240
Derivados de cobertura	-	-	8.125	8.433	8.125	8.433
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	80.937	16.267	80.937	16.267
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	47.857	20.889	47.857	20.889
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	-	134	376	134	376
Anticipos de clientes	-	-	475	435	475	435
	27.183	23.240	137.528	46.400	164.711	69.640
	625.586	618.306	175.922	103.718	801.508	722.024

12.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito por vencimiento al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	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			
Ejercicio 2017									
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos con terceros	25.914	27.685	31.629	40.525	123.985	386.095	609.919	635.833	
Intereses con terceros	1.269	-	-	-	-	-	-	1.269	
Gasto de formalización de deudas	-	(3.477)	(1.659)	(1.560)	(1.415)	(3.405)	(11.516)	(11.516)	
Total	27.183	24.208	29.970	38.965	122.570	382.690	598.403	625.586	

	Miles de euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	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			
Ejercicio 2016									
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos con terceros	21.772	24.457	26.048	29.951	38.875	488.473	607.804	629.576	
Intereses con terceros	1.468	-	-	-	-	-	-	1.468	
Gasto de formalización de deudas	-	(3.434)	(1.646)	(1.589)	(1.498)	(4.571)	(12.738)	(12.738)	
Total	23.240	21.023	24.402	28.362	37.377	483.902	595.066	618.306	

Préstamos e intereses con terceros

Durante el ejercicio 2017 el Grupo ha contratado nuevos préstamos hipotecarios por importe total de 34.920 miles de euros (11.800 miles de euros en 2016) y ha novado préstamos hipotecarios ya existentes por importe adicional de 15.000 miles de euros. En 2016 se dispuso también de financiación adicional sobre préstamos que ya habían sido concedidos al cierre del ejercicio anterior por importe de 67.429 miles de euros.

La mayoría de los préstamos devengan un gasto por interés referenciado al Euribor más un margen.

El detalle de los diferentes préstamos formalizados por el Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por tipología de activo es el siguiente:

Ejercicio 2017		(Miles de euros)				
Sociedad	Activo	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Gastos financieros devengados (Nota 14.6) (*)	Gastos financieros por intereses de derivados (Nota 14.6) (*)
Hispania Activos	Oficinas	171.586	167.055	4.531	2.980	1.675
Hispania Activos	Residencial	63.418	58.112	5.306	1.295	626
Hispania Activos	Hoteles	21.850	21.188	662	389	181
Hesperides Bay	Hoteles	86.550	82.144	4.406	1.169	441
Subgrupo Bay	Hoteles	292.429	281.420	11.009	5.227	4.668
		635.833	609.919	25.914	11.060	7.591
Intereses pendientes de pago		1.269	-	1.269	-	-
Gastos de formalización de deudas		(11.516)	(11.516)	-	1.760	-
Total		625.586	598.403	27.183	12.820	7.591

(*) Se incluyen los gastos financieros correspondientes a la deuda con entidades de crédito vinculada al activo no corriente clasificado como mantenido para la venta a 31 de diciembre de 2017 (Nota 19), que se han devengado durante el ejercicio.

Ejercicio 2016		(Miles de euros)				
Sociedad	Activo	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Gastos financieros devengados (Nota 14.6)	Gastos financieros por intereses de derivados (Nota 14.6)
Hispania Activos	Oficinas	184.028	182.547	1.481	2.985	1.523
Hispania Activos	Residencial	79.539	74.284	5.255	1.487	582
Hispania Activos	Hoteles	22.351	21.850	501	411	251
Hesperides Bay	Hoteles	65.900	64.550	1.350	1.101	391
Subgrupo Bay	Hoteles	253.779	244.372	9.407	5.104	4.051
Eco Resort	Hoteles	20.846	20.201	645	324	230
Leading Hospitality	Hoteles	2.636	-	2.636	437	n/a
Leading Hospitality	Préstamos no hipotecarios y líneas de crédito	497	-	497	-	n/a
		629.576	607.804	21.772	11.849	7.028
Intereses pendientes de pago		1.468	-	1.468	-	-
Gastos de formalización de deudas		(12.738)	(12.738)	-	1.705	-
Total		618.306	595.066	23.240	13.554	7.028

A 31 de diciembre de 2017 el Grupo no mantiene ninguna línea de crédito disponible (7.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, de las cuales no se había dispuesto importe alguno al cierre del ejercicio).

Operaciones de financiación realizadas en el ejercicio 2017

Las principales operaciones de financiación del Grupo en el ejercicio 2017 han sido las siguientes:

Préstamos Subgrupo BAY

Con fecha 22 de diciembre de 2015, la sociedad ECO Resorts formalizó con una entidad bancaria un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 21.490 miles de euros, con vencimiento el 23 de diciembre de 2025. Dicho contrato ha sido novado el 21 de noviembre de 2017, estableciéndose un tramo adicional por importe de 15.000 miles de euros, con periodo de carencia hasta marzo de 2021 y manteniéndose la duración del mismo y el tipo de interés en las mismas condiciones que el préstamo inicial indicado anteriormente.

Con fecha 14 de diciembre de 2017, la sociedad BAY Hotels & Leisure ha formalizado un contrato de préstamo con garantía hipotecaria de segundo rango sobre uno de los hoteles que posee la sociedad por importe de 12.920 miles de euros con fecha de vencimiento el 31 de marzo de 2027, del cual se ha amortizado a fecha de cierre del ejercicio 65 miles de euros de principal.

Préstamo Hespérides Bay

Con fecha 21 de diciembre de 2017 Hespérides Bay ha formalizado un préstamo con garantía hipotecaria sobre los hoteles que posee esta sociedad, por importe de 22.000 miles de euros. El préstamo tiene fecha de vencimiento el 30 de noviembre de 2030.

Operaciones de financiación realizadas en el ejercicio 2016

Las principales operaciones de financiación del Grupo en el ejercicio 2016 fueron las siguientes:

Préstamos Sociedad Dominante

Con fecha 6 de abril de 2016, el Grupo formalizó un préstamo con garantía hipotecaria por un importe total de 7,8 millones de euros, con vencimiento el 30 de abril de 2021.

Adicionalmente en diciembre de 2016 se realizó la segunda disposición de un préstamo hipotecario que se había formalizado en 2015, por un importe de 1,2 millones de euros.

Con fecha 1 de junio de 2016 el Grupo formalizó un préstamo con garantía hipotecaria por importe total de 4 millones de euros, con vencimiento el 16 de abril de 2030.

Préstamo Hespérides Bay

Con fecha 25 de noviembre de 2015, la sociedad del Grupo Hespérides Bay formalizó con un préstamo con garantía hipotecaria por importe máximo total de 67.500 miles de euros, con vencimiento el 30 de noviembre de 2030. A 31 de diciembre de 2015, el Grupo había dispuesto de un millón de euros. Durante el ejercicio 2016 dispuso del segundo y tercer tramo, por importe de 66.250 miles de euros, no quedando importe pendiente de disposición al cierre del ejercicio.

A 31 de diciembre de 2016 se amortizaron 1.350 miles de euros, quedando así el importe pendiente de pago por un total de 65.900 miles de euros.

Otra información

A 31 de diciembre de 2017 ciertos préstamos del Grupo, por un importe de 407.460 miles de euros (402.916 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), establecen determinados ratios financieros que el Grupo ha de cumplir durante la vigencia de los mismos. En caso de incumplimiento, los prestamistas podrían solicitar la amortización anticipada del principal. Al cierre del ejercicio 2017, el Grupo cumple los ratios financieros y/o obligaciones asociados a los préstamos recibidos, sin que se prevea el incumplimiento de ninguno de ellos en el corto plazo (a 31 de diciembre de 2016 el Grupo también cumplía con los ratios financieros y obligaciones asociadas a los préstamos recibidos).

Gastos de formalización de deuda

El gasto financiero devengado al 31 de diciembre de 2017 por la amortización de los costes de formalización de deudas del Grupo ha ascendido a 1.760 miles de euros (1.705 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). Durante el ejercicio 2017, y con motivo de los nuevos préstamos formalizados se han devengados gastos de formalización de deuda por importe de 659 miles de euros.

Garantías concedidas

El grupo está sujeto a la presentación de determinadas garantías dentro de su actividad normal y de financiación de sus operaciones, sin que se estime que de las garantías presentadas pueda derivarse ningún pasivo adicional en las presentes cuentas anuales consolidadas.

12.2 Derivados y otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
A largo plazo		
Fianzas y depósitos recibidos derivados de los contratos de arrendamiento	14.118	12.821
Deudas a largo plazo	10.411	21.243
Derivados de cobertura	13.865	23.254
	38.394	57.318
A corto plazo		
Fianzas y depósitos recibidos derivados de los contratos de arrendamiento	421	428
Depósitos a corto plazo	3	5.100
Deudas a corto plazo	61.019	3.633
Otros pasivos financieros corrientes	19.494	7.106
Acreedores varios	47.857	20.889
Remuneraciones pendientes de pago	134	376
Anticipos de clientes	8.075	435
Derivados de cobertura	8.125	8.433
	145.128	46.400

Deudas a largo y corto plazo

Bajo el epígrafe de “Deudas a largo y corto plazo” se encuentra, por un lado, el préstamo suscrito el 7 de julio de 2014 entre Corporación Empresarial Once, S.A. (actualmente Grupo Ilunion, S.L.) y la sociedad absorbida Hispania Fides (Nota 1), en virtud del cual las partes acordaron una financiación a largo plazo a Hispania Fides por importe de 10.000 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2017 el importe pendiente de pago del mencionado préstamo asciende a 5.000 miles de euros (7.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). La fecha de vencimiento se fijó en 60 meses desde fecha de disposición del préstamo, esto es, el 7 de julio de 2019. El importe del préstamo devengará intereses desde la fecha de disposición hasta la fecha de vencimiento, habiéndose devengado un gasto financiero en el presente ejercicio por importe de 189 miles de euros (264 miles de euros en 2016), de los que han quedado pendientes de pago al cierre del ejercicio 73 miles de euros (109 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Con fecha 14 y 20 de julio de 2016 BHM concedió a la sociedad del Grupo BAY un préstamo por importe de 1.920 y 5.598 miles de euros respectivamente. La duración de ambos préstamos era de 5 años y devengan un tipo de interés variable referenciado al EURIBOR. A 31 de diciembre de 2017 el préstamo ha sido pagado y cancelado en su totalidad, no quedando pendiente de pago importe alguno por este concepto (7.518 miles de euros pendientes de pago a 31 de diciembre de 2016).

Adicionalmente, bajo este epígrafe se recogen los pagos aplazados y retenciones en garantía de las diferentes adquisiciones de participaciones en empresas del Grupo realizadas en el ejercicio, por importe de 5.411 miles de euros a largo plazo (6.225 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) y de 650 miles de euros a corto plazo (2.950 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Por otro lado, el Grupo mantiene una deuda pendiente de pago al 31 de diciembre de 2017 por importe de 59.422 miles de euros con Barceló en concepto del segundo pago por la adquisición del 23,9% de las acciones de la sociedad Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. descrito en Nota 1. Dicha deuda se registra al corto plazo siendo la fecha de pago de la misma el 28 de febrero de 2018.

Otros pasivos financieros corrientes

Bajo el epígrafe “Otros pasivos financieros corrientes”, y como parte de las transacciones descritas en la Nota 1, se registran fundamentalmente unas cuentas a pagar por importe de 15.000 miles de euros con entidades Barceló.

Acreeedores varios

El saldo pendiente al 31 de diciembre de 2017, se corresponde fundamentalmente a la deuda pendiente con entidades Barceló por el incentivo especial que se ha devengado tras la firma del acuerdo de extinción del contrato de accionistas de la sociedad del Grupo BAY por importe de 27.500 miles de euros más sus impuestos indirectos correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2017 también se encuentra pendiente de pago la deuda mantenida con Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A.U por importe de 5.346 miles de euros (4.647 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) (Ver Nota 14.8) y a otras facturas pendientes de recibir por operaciones corrientes del Grupo.

Derivados de cobertura

A 31 de diciembre el detalle de los instrumentos de cobertura de flujos de efectivo por riesgo de tipo de interés es el siguiente:

				Miles de euros			
				Nocional		Valor razonable	
Sociedad	Activo	Tipo Fijo	Tipo de Interés Variable	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Sociedad Dominante	Oficinas	(*)	EUR 3m	167.290	180.040	(3.231)	(5.828)
Sociedad Dominante	Residencial	(*)	EUR 3m	65.180	69.451	(1.053)	(1.639)
Sociedad Dominante	Hoteles	(*)	EUR 3m	21.850	22.351	(356)	(583)
Hespérides Bay	Hoteles	(*)	EUR 3m	57.120	58.310	(612)	(1.320)
Subgrupo Bay (**)	Hoteles	(*)	EUR 3m	264.574	253.779	(15.781)	(20.516)
Eco Resort (**)	Hoteles	(*)	EUR 3m	-	20.845	-	(820)
				576.014	604.776	(21.033)	(30.706)

(*) Se sitúan en un rango entre el 0,366% y el 1,910%.

(**) Eco Resort a 31 de diciembre de 2017 es parte del Subgrupo Bay

Los ejercicios en los que se espera que los flujos de efectivo de la permuta financiera ocurran (ya que se liquidan mensualmente) y afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias son los siguientes:

Ejercicio 2017	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						Total
	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	
Derivado de cobertura	7.168	5.896	3.619	1.929	1.060	1.361	13.865	21.033
Total	7.168	5.966	3.650	1.930	1.040	1.361	13.865	21.033

Ejercicio 2016	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						Total
	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	
Derivado de cobertura	7.452	6.817	5.842	4.427	2.998	3.170	23.254	30.706
Total	7.452	6.817	5.842	4.427	2.998	3.170	23.254	30.706

El Grupo ha traspasado durante el ejercicio 2017 desde patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 7.591 miles de euros por efecto de la cobertura de tipo de interés (7.028 miles de euros en 2016). Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros al igual que la partida cubierta. Al 31 de diciembre de 2017 están pendientes de pago 957 miles de euros (981 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) por los intereses devengados al cierre del ejercicio.

Adicionalmente, la Sociedad ha registrado unas pérdidas netas por importe de 275 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias debido a la ineficiencia de las coberturas (ningún saldo a 31 de diciembre de 2016 por este concepto) (Nota 14.6).

13. SITUACIÓN FISCAL

El impuesto sobre sociedades del periodo se calcula sobre la base imponible del periodo, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultados consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. Los activos y pasivos del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calculan utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha de cierre del estado de situación financiera consolidado.

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas del estado de situación financiero consolidado adjunto es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
	Miles de Euros	
Activos por impuesto diferido	11.831	11.731
Créditos con Administraciones Públicas	13.544	11.998
Hacienda Pública Deudora por IVA e IGIC	12.586	10.912
Activos por impuesto corriente	477	334
Retenciones y pagos a cuenta	481	752
Total Saldos Deudores	25.375	23.729
Pasivos por impuestos diferidos	77.042	73.959
Deudas con Administraciones públicas	906	16.066
Hacienda Pública Acreedora por impuesto sobre sociedades	416	419
Hacienda Pública Acreedora por IVA e IGIC	326	2.573
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas	64	10.822
Seguridad Social acreedora	84	2.252
Otros impuestos	16	-
Total Saldos Acreedores	77.948	90.025

Impuesto de sociedades

A continuación, se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto después de las diferencias temporarias:

	31 de diciembre de 2017				Total
	Miles de Euros				
	Estado del resultado		Estado de cambios en PN		
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	237.727	18.617	9.535	2.591	268.470
Diferencias permanentes					
Ajustes de consolidación	(162.305)	(4.769)	-	-	(167.074)
Otras diferencias permanentes	(1.286)	(34)	-	-	(1.320)
Diferencias temporarias					
Otras diferencias temporarias	(5.181)	(40)	(9.535)	(2.591)	(17.347)
Compensación bases imponibles negativas	-	(5.549)	-	-	(5.549)
Base imponible definitiva	68.955	8.225	-	-	77.180

	31 de diciembre de 2016		
	Miles de euros		
	Estado del Resultado	Estado total de cambios de PN	Total
Resultado antes de impuestos	365.539	(5.326)	360.213
Diferencias permanentes			
Ajustes de consolidación	(249.870)	-	(249.870)
Otras diferencias permanentes	(5.784)	5.326	(458)
Diferencias temporarias			
Otras diferencias temporarias	(14.931)	-	(14.931)
Compensación bases imponibles negativas	2.219	-	2.219
Base imponible definitiva	97.173	-	97.173

El detalle del epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” del estado de resultados consolidado para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017	
	Miles de euros	
	Estado del resultado	Patrimonio neto
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	2.460	-
Variación por impuestos anticipados de activos	(100)	-
Diferencias valor contable y fiscal de inmovilizado material	-	647
Diferencias valor contable y fiscal de inversiones inmobiliarias	5.036	-
Otros	84	-
Impuesto sobre las ganancias	7.480	647

	31 de diciembre de 2016	
	Miles de euros	
	Estado del resultado	Patrimonio neto
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	430	-
Variación por impuestos anticipados de activos	3.705	-
Reconocimiento de Bases imponibles negativas y otras diferencias temporales	-	745
Diferencias valor contable y fiscal de inversiones inmobiliarias	2.429	-
Impuesto sobre las ganancias	6.564	745

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

Las sociedades del Grupo y la Sociedad Dominante tienen abiertos a inspección fundamentalmente todos los impuestos que le son aplicables de los últimos 4 ejercicios (o desde el ejercicio de su constitución en caso de ser posterior). En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es el siguiente:

Miles de euros	31 de diciembre de 2017		
	Estado del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	256.344	12.126	268.470
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	5.036	647	5.683
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	(100)	-	(100)
Bases imponibles positivas generadas en régimen general	2.460	-	2.460
Otros	84	-	84
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	7.480	647	8.127

Miles de euros	31 de diciembre de 2016		
	Estado del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	365.538	(6.715)	358.823
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	2.429	745	3.174
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	3.705	-	3.705
Bases imponibles en régimen general	430	-	430
Otros	-	-	-
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	6.564	745	6.879

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

(Miles de euros)	Saldo inicial al 31 de diciembre de 2016	Bajas por estado de resultados	Altas por estado de resultados	Altas por estado cambios de patrimonio neto	Traspaso a Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 19)	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Activos diferidos						
Bases imponible negativas y deducciones reconocidas	11.731	-	100	-	-	11.831
Pasivos diferidos						
Revalorizaciones de activos	(73.959)	1.769	(6.805)	(647)	2.600	(77.042)
Total	(62.228)	1.769	(6.705)	(647)	2.600	(65.211)

(Miles de euros)	Saldo inicial al 31 de diciembre de 2015	Altas por combinación de negocios	Por estado de resultados	Por estado cambios de patrimonio neto	Saldo al 31 de diciembre de 2016
Activos diferidos					
Bases imponible negativas y deducciones reconocidas	8.024	7.412	(3.705)	-	11.731
Pasivos diferidos					
Revalorizaciones de activos	(53.544)	(17.241)	(2.429)	(745)	(73.959)
Total	(45.520)	(9.829)	(6.134)	(745)	(62.228)

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.

Las altas en pasivos por impuesto diferido se corresponden fundamentalmente con las diferencias temporarias de pasivo que surgen por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material a valor de mercado, en base al mejor análisis del proceso de desinversión de los activos determinado por la Gestora que permita cumplir con el Régimen Fiscal de SOCIMI para la mayoría de los activos y/o permita minimizar la carga fiscal futura.

Las bajas en los pasivos por impuesto diferido en el ejercicio 2017 provienen fundamentalmente de aquellos pasivos por impuesto diferido que habían sido registrados tras la combinación de negocios de la sociedad del Grupo BAY realizada en el año 2015. En dicha combinación de negocios, el Grupo había registrado un pasivo diferido por importe de 1.622 miles de euros. En la aportación no dineraria realizada por Barceló, ésta se había acogido al régimen fiscal especial del Capítulo VII del título VII de la Ley de Impuesto de Sociedades pero había renunciado parcialmente al régimen de diferimiento de dos de los cinco hoteles aportados (Occidental Pueblo Menorca y Hotel Cala Viñas) sin llegar a hacerlo para los tres restantes (Occidental Ibiza, Hamilton y Ponent Playa). Por lo tanto, para estos tres hoteles el valor fiscal (valor histórico) difiere del valor contable (valor razonable). El impuesto diferido de pasivo por importe de 1.622 miles de euros se corresponde principalmente con el 25% de esta diferencia. Tal y como se menciona en la Nota 1, el 22 de diciembre de 2017, tras la compra por parte de la Sociedad Dominante de las participaciones que poseía el Grupo Barceló de la sociedad BAY, se procedió a renovar dicho Contrato de Inversión, en el cual se ha establecido, entre otros aspectos, que los mencionados Impuestos Diferidos que se generaron en las aportaciones no dinerarias de ciertos hoteles en el ejercicio 2015, serán liquidados.

Asimismo, el contrato de inversión establece que la diferencia temporaria que ha originado este impuesto diferido de pasivo desaparecería si BHM vendiese las acciones de BAY recibidas a cambio de los hoteles aportados antes de que BAY venda los inmuebles. Por tanto, en el momento en que BHM ha transmitido las acciones de BAY, deberá tributar por dicha plusvalía diferida, esto es, por la diferencia entre el valor contable y valor fiscal de las acciones, por lo que el pasivo por impuesto diferido no se produce en sede de BAY si no que lo asume BHM. Por ello el Grupo ha procedido a dar de baja el pasivo diferido asociado por importe de 1.622 miles de euros al 31 de diciembre de 2017.

Adicionalmente, las cuantías de los pasivos por impuestos diferidos no reconocidos al 31 de diciembre de 2017, derivadas de las diferencias temporarias imponibles surgidas de adquisiciones de activos que no se han considerado combinaciones de negocios han ascendido a 1.640 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar de la Sociedad Dominante, después de deducir las aplicadas en el ejercicio, es el siguiente:

(Miles de euros)			
	Ejercicio de generación	2017	2016
2012		12.957	15.265
2013		1.856	1.856
2014 (*)		42.096	42.096
2015 (*)		18.604	18.604
		75.513	77.822

(*) BINS generadas tras el acogimiento al Régimen Fiscal SOCIMI de las Sociedades Hispania Real e Hispania Fides

Las bases imponibles pendientes de compensar por el resto de sociedades del Grupo son las siguientes:

(Miles de euros)			
	Periodo de generación	2017	2016
Sociedades del Grupo	2001	12	12
	2002	302	303
	2003	149	149
	2004	-	-
	2005	131	137
	2006	223	222
	2007	259	259
	2008	2.980	2.429
	2009	13.826	11.756
	2010	3.225	3.225
	2011	3.485	3.484
	2012	22.384	12.814
	2013	5.544	6.827
	2014	1.867	1.871
	2015	5.736	6.112
2016	16.939	-	
Total		77.062	49.600

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Ingresos por arrendamientos

El importe registrado bajo este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 corresponde a los ingresos por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo se centra, básicamente, en Madrid, Barcelona, Baleares, Canarias y Andalucía siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

Actividades	Miles de euros	
	2017	2016
Arrendamientos de Edificios de Oficinas	21.765	18.836
Arrendamiento de Viviendas	5.158	6.249
Arrendamiento de Hoteles	115.144	86.028
Total	142.067	111.113

Mercados Geográficos	Miles de euros	
	2017	2016
Barcelona	7.313	8.670
Madrid	21.692	18.613
Canarias	84.793	64.689
Baleares	19.095	13.656
Andalucía	9.174	5.485
Total	142.067	111.113

14.2 Prestación de servicios

El importe de 14.508 miles de euros (31.754 miles de euros en 2016) de prestación de servicios corresponde principalmente a los ingresos por servicios de hotelería y gestión hotelera de los hoteles en gestión.

14.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Sueldos y salarios	(3.777)	(6.593)
Seguridad Social a cargo de la Empresa	(1.549)	(1.993)
Indemnizaciones	(67)	-
Total Gastos de personal	(5.393)	(8.586)

El personal del Grupo corresponde principalmente al dedicado a la explotación hotelera de los activos en gestión directa por el Grupo los cuales han sido clasificados como inmovilizado material (ver Nota 7).

14.4 Otros Gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Arrendamientos	1.584	874
Reparaciones y conservación	3.328	3.061
Servicios de profesionales independientes	26.155	19.879
Primas de seguro	830	783
Servicios bancarios y similares	169	199
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	426	373
Suministros	3.008	2.564
Otros servicios	3.375	4.604
Tributos	8.772	7.952
Variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 9)	89	214
Total Otros gastos de explotación	47.736	40.503

El importe registrado bajo este epígrafe se presenta neto de los ingresos devengados por la repercusión de gastos a inquilinos por importe de 5.307 miles de euros (5.002 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Los servicios de profesionales independientes corresponden principalmente a la comisión de gestión de Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A. por importe de 19.818 miles de euros (15.113 miles de euros en 2016).

14.5 Ingresos financieros

Con motivo de la finalización del concurso de acreedores de la sociedad dependiente Leading Hospitality en el ejercicio 2017, el Grupo ha registrado un ingreso financiero de las quitas aplicadas a las deudas del concurso por importe de 3.003 miles de euros.

Adicionalmente, el resto de importe registrado bajo este epígrafe corresponde principalmente a los intereses devengados por los saldos en las cuentas corrientes del Grupo y por imposiciones a plazo fijo por importe total de 490 miles de euros (332 miles de euros en 2016).

14.6 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Gasto de formalización de préstamos (Nota 12.1)	1.760	1.705
Gasto financiero por intereses con entidades de crédito (Nota 12.1)	11.060	11.849
Intereses de derivados (Nota 12.1)	7.591	7.028
Ineficiencia de las coberturas (Nota 12.2)	275	-
Otros	408	339
Total	21.094	20.921

14.7 Otros resultados

Tras la adquisición del 23,9% de las acciones de la sociedad del Grupo Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. por parte de la Sociedad Dominante al grupo Barceló, ambas partes acordaron la terminación del contrato entre accionistas de la citada sociedad y la liquidación del incentivo especial a pagar a las entidades Barceló incluido en dicho contrato por importe de 27.500 miles de euros. El pago de dicho importe ha sido aplazado y será abonado con fecha 28 de febrero de 2018.

Adicionalmente, y con motivo de los acuerdos descritos en la Nota 9, se ha registrado la pérdida por importe de 19.654 miles de euros correspondiente a la cancelación de las garantías que habían sido otorgadas en el pasado ejercicio 2015 por las entidades Barceló descritas en mencionada nota.

Por otro lado, bajo este epígrafe se recoge la provisión a largo plazo del Honorario de Incentivo de Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A. que a 31 de diciembre de 2017 se ha registrado por importe de 95.000 miles de euros tal y como se describe en la Nota 15.

14.8. Transacciones y saldos con partes vinculadas

El Grupo mantiene transacciones con partes vinculadas referentes a la comisión de gestión fija y variable de Azora Gestión, S.G.I.I.C. por importe de 19.818 miles de euros relativos a la comisión de gestión fija (15.113 miles de euros en 2016) y 95.000 miles de euros relativos al Honorario de Incentivo, el cual se ha registrado a 31 de diciembre de 2017 como provisión a largo plazo. A 31 de diciembre de 2017 se encuentran pendientes de pago 5.346 miles de euros referentes a la comisión de gestión fija (4.647 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Adicionalmente, el Grupo ha mantenido transacciones correspondientes a los servicios de gestión con Azzam Gestión Inmobiliaria S.L. por importe de 349 miles de euros (532 miles de euros en 2016) y que se encuentran pendientes de pago por importe de 96 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (100 miles de euros en 2016).

14.9 Resultado por Sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados del periodo ha sido la siguiente:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
	Miles de Euros	
Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI S.A.	(39.627)	88.110
Hespérides Bay, S.L.U.	22.626	30.673
Hospitia, S.L.U.	(389)	(454)
Hispania Hotel Management, S.L.U.	(363)	1.278
Leading Hospitality, S.L.U.	4.816	(404)
Subconsolidado Bay	156.461	209.708
Eco Resort San Blas, S.L.U. (*)	20.091	11.653
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	109	(200)
Real Estate San Miguel, S.A.U.	3.742	1.357
Europroyectos Pitiusos, S.L.U.	(26)	2
Mangareva Development, S.L.U.	185	8.269
Sahara Propco, S.L.U.	81.258	8.982
Milenial Business 21, S.L.U.	(1)	-
Topaz Eurogroup, S.L.U.	(19)	-
Total	248.863	358.974

(*) Los resultados devengados por la sociedad del grupo Eco Resort San Blas desde el 13 de noviembre hasta el 31 de diciembre de 2017 se incluyen como parte del resultado del subconsolidado Bay (ver nota 1).

15. PROVISIONES A LARGO PLAZO

El detalle de las provisiones a largo plazo es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Provisión Honorario de Incentivo de la Gestora (Nota 14.7 y 14.8)	95.000	-
Otros	739	719
Total	95.739	719

La Dirección tiene como objetivo que la rentabilidad obtenida desde la salida a bolsa de Hispania hasta el término del periodo de desinversión supere el 10% de tasa interna de retorno fijada en el Contrato de Gestión, lo que supondría en tal caso que la Sociedad Dominante tuviera que hacer frente al pago de los Honorarios de Incentivo.

De acuerdo con lo recogido en el Contrato de Gestión, los Honorarios de Incentivo sólo se devengarán contra distribuciones de efectivo percibidas por los accionistas. Por lo tanto, en ningún caso la Gestora recibirá ningún pago por este concepto en base a cálculos contables.

Las distribuciones de fondos podrán producirse tanto por el abono de dividendos, como por la devolución de los fondos obtenidos de las desinversiones. Estas desinversiones, pueden ser realizadas a través de ventas de activos o través de la venta de las acciones de la Sociedad Dominante siempre que suponga un cambio de control en la misma. Dichas distribuciones, podrán producirse durante todo el periodo de vigencia del Contrato de Gestión cuya fecha de vencimiento es el 14 de marzo de 2020.

La Dirección considera que, a fecha de las presentes cuentas anuales, aun cuando existen factores e incertidumbres futuros que no están bajo su control y cuyas variaciones cuantitativas y temporales podrían afectar significativamente al importe de los Honorarios de Incentivo, es probable que se produjera en el futuro una salida de recursos para la Sociedad Dominante, por lo que se ha registrado una provisión por importe de 95.000 miles de euros.

Dicha provisión se ha calculado sobre la base de las siguientes asunciones: (i) distribuciones de fondos ya realizadas hasta la fecha de las presentes cuentas anuales, (ii) EPRA NNAV a 31 de diciembre de 2017, (iii) dividendos y otras distribuciones que se esperan distribuir durante el ejercicio 2018, (iv) dividendos futuros (estimados como los dividendos esperados del año 2018 incrementados con la inflación).

Dado que el pago de los Honorarios de Incentivo puede producirse en cualquier momento durante todo el periodo de vigencia del Contrato de Gestión, el valor de la provisión se ha estimado utilizando el Método del Valor Esperado de acuerdo con la norma de valoración según se describe en Nota 4.10. Para ello, se han considerado escenarios alternativos semestrales desde junio de 2018 hasta la fecha de finalización del contrato, habiéndose asignado diferentes probabilidades en función de la mejor estimación de los Administradores. Finalmente, el valor esperado obtenido ha sido actualizado a valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos.

En este sentido, la Dirección seguirá actualizando estos cálculos a fecha de cada cierre y, siguiendo en principio una metodología similar, siempre y cuando no existan razones que lleven a la Dirección a considerar que se requiera un cambio en esta metodología en aras a mejorar la razonabilidad de la estimación.

16. COMBINACIONES DE NEGOCIO

Ejercicio 2016:

Durante el ejercicio 2016 se realizaron las siguientes combinaciones de negocios:

Adquisición Real Estate San Miguel, S.A.U

El día 9 de junio de 2016 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Real Estate San Miguel, S.A.U, que posee tres hoteles en Ibiza, y que a su vez posee la totalidad de las participaciones sociales representativas del capital social de la sociedad Europroyectos Pitiusos, S.L.U

Los activos y pasivos resultantes de esta adquisición y su consolidación en las cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

(Miles de euros)	Valor de mercado reconocido en la adquisición
Inmovilizado intangible	150
Inmovilizado material	37.787
Activos por impuesto diferido	209
Existencias	131
Deudores comerciales	860
Administraciones Públicas	556
Otros activos financieros	43
Efectivo	1.251
Total Activos	40.987
Deudas con entidades de crédito	(4.904)
Deudas a largo plazo	(3.178)
Otros pasivos financieros	(42)
Provisiones	(53)
Proveedores	(990)
Personal	(5)
Administraciones Públicas	(299)
Anticipos de clientes	(1.111)
Pasivos por impuesto diferido	(7.421)
Total Pasivos	(18.003)
Total activos netos a valor de mercado	22.984
Socios externos	
Fondo de comercio	477
Precio de compra	23.461

Mediante dicha adquisición, el Grupo adquirió el Hotel Cartago, el Club San Miguel y el Hotel Galeón propiedad de Real Estate San Miguel, S.A. y 12 apartamentos propiedad de Europroyectos Pitiusos, S.L.

El fondo de comercio por importe de 477 miles de euros surge principalmente por la diferencia entre el valor de mercado de los activos y pasivos netos y el precio de adquisición de la sociedad.

El Grupo ha dotado un deterioro por la totalidad de dicho fondo de comercio registrándose el gasto en el epígrafe de “Otros resultados” del estado de resultados consolidado.

El resultado aportado por dicha combinación a 31 de diciembre de 2016 ascendía a unos beneficios de 1.359 miles de euros.

La Sociedad Dominante, acorde a lo pactado en el contrato de compraventa dejó en depósito un importe de 2.500 miles de euros del precio de adquisición como garantía del cumplimiento de posibles obligaciones de pago que pudieran derivarse para los vendedores, de los cuales quedan pendientes de pago 1.300 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 registrados en el epígrafe de “Otros pasivos financieros-Deudas a largo y corto plazo” según corresponde (2.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Adquisición Later Derozer, S.L.U

El 18 de julio de 2016, la sociedad del Grupo BAY realizó la compraventa del 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Later Derozer, S.L.U por un importe de 8.434 miles de euros.

Los activos y pasivos resultantes de esta adquisición y su consolidación en las Cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

(Miles de Euros)	Valor de mercado reconocido en la adquisición
Inmovilizado intangible	1
Inversión Inmobiliaria	12.873
Activos por impuesto diferido	398
Existencias	32
Clientes	647
Otros deudores	37
Otros activos a corto plazo	17
Tesorería	200
Total Activo	14.205
Deudas bancarias a largo plazo	(2.225)
Deudas bancarias a corto plazo	(200)
Otros pasivos financieros	(150)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(970)
Pasivos por impuesto diferido	(2.226)
Total pasivo	(5.771)
Total activos netos a valor de mercado	8.434
Importe pagado	8.434

En el momento de la adquisición, Later era titular de la totalidad de los bienes y derechos que integraban su patrimonio y en particular relacionado con la actividad hotelera del establecimiento sito en Portinatx (Ibiza), denominado “Complejo Paradise Beach” y conformado por 135 fincas registrales. Asimismo Later es propietaria en pleno dominio de 4 fincas registrales adicionales situadas frente al Complejo Paradise Beach y de 6 fincas registrales que conforman el complejo de apartamentos en Carrer de Ses Formigues.

Respecto a la deuda bancaria aportada, se corresponde con 5 préstamos hipotecarios con una entidad financiera que fueron canceladas en el momento de la compra por parte de BAY por importe total de 2.488 miles de euros.

Derivada de esta transacción surgen una serie de pasivos por impuestos diferidos por las diferencias entre los valores de mercado y fiscales de los activos inmobiliarios.

El resultado aportado en el ejercicio 2016 por dicha combinación ascendía a un beneficio de 954 miles de euros. No se puede cuantificar cual sería el impacto de haber realizado esta combinación el uno de enero ya que los negocios recibidos centraban su actividad en la explotación hotelera mientras que a la fecha de la combinación pasan a ser activos en arrendamiento.

Adquisición Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U

El 21 de julio de 2016, la sociedad del Grupo BAY realizó la compraventa del 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Inversiones Inmobiliarias Oasis Resorts, S.L. (en adelante Oasis) por un importe de 27.956 miles de euros.

Los activos y pasivos resultantes de esta adquisición y su consolidación en las Cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

(Miles de Euros)	Valor de mercado reconocido en la adquisición
Inmovilizado Intangible	59
Inversión Inmobiliaria	28.000
Activos por Impuesto diferido	1.147
Existencias	59
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.522
Gastos anticipados	42
Tesorería	1.669
Total Activo	32.498
Provisiones a largo plazo	(138)
Fianzas y Depósitos	(7)
Pasivos por impuesto diferido	(1.147)
Provisiones a corto plazo	(38)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(2.663)
Total Pasivo	(3.993)
Total activos netos a valor de mercado	28.504
Diferencia negativa de consolidación	(548)
Importe pagado	27.956

En el momento de la adquisición, Oasis era titular de la totalidad de los elementos patrimoniales, derechos y obligaciones relacionados con la actividad hotelera del establecimiento hotelero, Hotel Oasis Resort, ubicado en la Isla de Lanzarote.

Mediante la adquisición de las participaciones, BAY adquiere el control sobre la actividad y negocio de Oasis, y sobre la totalidad de los bienes y derechos que integran en la actualidad el patrimonio de la Sociedad.

Derivada de esta transacción surgen una serie de pasivos por impuestos diferidos por las diferencias entre los valores de mercado y fiscales de los activos inmobiliarios.

El resultado aportado en el ejercicio 2016 por dicha combinación ascendió a un beneficio de 5.051 miles de euros. No se puede cuantificar cual sería el impacto de haber realizado esta combinación el uno de enero ya que los negocios recibidos centraban su actividad en la

explotación hotelera mientras que a la fecha de la combinación pasan a ser activos en arrendamiento.

Adquisición de Sáhara Propco, S.L.U

El día 6 de junio de 2016, la Sociedad Dominante suscribió en documento privado la compraventa de las participaciones sociales de la entidad Sahara Propco, S.L.U. Esta compraventa estaba sujeta a condiciones suspensivas, produciéndose el cumplimiento de las mismas con fecha 30 de diciembre de 2016, momento en que se realizó el traspaso efectivo de la propiedad de las participaciones sociales de la sociedad, fecha en la que se produce la combinación de negocios.

Mediante dicha combinación de negocios el Grupo adquirió cuatro hoteles localizados en Canarias.

(Miles de euros)	Valor de mercado reconocido en la adquisición
Inversión inmobiliaria	88.985
Activos por impuesto diferido	5.583
Desembolsos pendientes de recibir de socios	20.774
Efectivo	2
Total Activos	115.344
Deudas a corto plazo	(15.241)
Pasivos por impuesto diferido	(6.348)
Total Pasivos	(21.589)
Total activos netos a valor de mercado	93.755
Socios externos	-
Diferencia Negativa de consolidación	(10.139)
Precio de compra	83.616

El resultado aportado por dicha combinación a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un beneficio de 8.982 miles de euros.

La Sociedad Dominante dejó pendiente de desembolsar el precio de compra de esta combinación de negocios, siendo el precio pendiente de pago a terceros 1.500 miles de euros, registrados bajo el epígrafe de “Otros pasivos financieros-Deudas a corto plazo” a 31 de diciembre de 2016, que fueron pagados en el ejercicio 2017.

17. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LOS MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN

Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2017 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 440 miles euros (440 miles de euros en 2016). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Remuneraciones percibidas por los consejeros	Miles de Euros	
Retribución Consejeros ¹⁾	310	310
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	50	50
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	50	50
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	30	30
Total	440	440

¹⁾ Se incluye la retribución del Secretario no consejero de la Sociedad Dominante

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2017 la remuneración que corresponde a las personas físicas que representan a la Sociedad Dominante en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad Dominante es persona jurídica administradora ha ascendido a 0 miles de euros (0 miles de euros en el ejercicio 2016).

Durante el ejercicio 2017 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 35 miles de euros (39 miles de euros en el ejercicio 2016).

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los consejeros deben comunicar al Consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo.

Durante el ejercicio 2017, se han producido 2 ocasiones en las que dos de los consejeros se han abstenido de intervenir y votar en la deliberación de asuntos en las sesiones del Consejo de Administración o de sus comisiones (3 ocasiones en 2016).

El desglose de los 2 casos del ejercicio 2017 es el siguiente: (i) en una ocasión se debió a asuntos relacionados con la revisión estratégica de Hispania, y en otra (ii) en relación con la operación de adquisición del Guadalmina Beach.

El desglose de los 3 casos del ejercicio 2016 fue el siguiente: (i) en una ocasión se debió a asuntos relacionados con una propuesta de contratación de servicios, en otra (ii) a la ejecución de operaciones en las que interviene una sociedad en la que dos de los consejeros mantienen intereses y, finalmente, (iii) en relación con asuntos tratados por el Consejo de Administración sobre la Propuesta de Puesta en Valor de la Sociedad presentada por la Gestora.

18. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. Cada sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos de rentas. Adicionalmente, el Grupo mantiene efectivo y depósitos a corto plazo (Nota 10) con entidades financieras de alto nivel crediticio.
- **Riesgo de liquidez:** A la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. (Ver Nota 21).
- **Riesgo de mercado:** Uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de los mismos ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento y la selección de clientes.
- **Riesgo de tipo de interés:** A 31 de diciembre de 2017, el Grupo dispone de financiación externa principalmente a tipo variable referenciada al Euribor (ver Nota 12). Al 31 de diciembre de 2017 el importe dispuesto de dicha financiación bancaria ascendía a 646.794 miles de euros (incluyendo 10.961 miles de euros que al 31 de diciembre de 2017 han sido clasificados como pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta en Nota 19) (629.576 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), para los cuales existen instrumentos de cobertura de flujos de efectivo que cubrirían en parte el riesgo de interés para un nocional de 586.837 miles de euros (incluyendo 10.824 miles de euros que corresponde al nocional del derivado contratado para el edificio de oficinas Aurelio Menéndez, clasificado a 31 de diciembre de 2017 como pasivo vinculado con activos no corrientes mantenidos para la venta) (604.776 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). Así pues, siempre que se mantuviesen los mismos niveles de disposición a la fecha mencionada, una variación del 1% en el correspondiente tipo de interés de referencia, implicaría una variación anual del gasto financiero en el mismo sentido y por importe de 600 miles de euros (248 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Jerarquía de valor razonable

Todos los activos y pasivos medidos a valor razonable se clasifican en los siguientes niveles de acuerdo a los inputs utilizados en su valoración:

- Nivel 1. Uso de precios cotizados de activos o pasivos idénticos en mercados activos (sin ajustar)
- Nivel 2. Uso de inputs (que no sean precios cotizados del nivel anterior) observables directa o indirectamente
- Nivel 3. Uso de inputs no observables

	Miles de euros			
	31/12/2017	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos medidos a valor razonable				
Inmovilizado material	65.220	-	-	65.220
Inversiones Inmobiliarias (*)	2.394.200	-	-	2.394.200
Pasivos medidos a valor razonable				
Derivados de cobertura (**)	21.208	-	21.208	-

(*) La cifra desglosada en este apartado recoge 37.500 miles de euros que a 31 de diciembre de 2017 se ha clasificado como activo no corriente mantenido para la venta (Nota 19).

(**) La cifra desglosada en este apartado recoge 175 miles de euros que a 31 de diciembre de 2017 se han clasificado como pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (ver Nota 19).

	Miles de euros			
	31/12/2016	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos medidos a valor razonable				
Inmovilizado material	113.210	-	-	113.210
Inversiones Inmobiliarias	1.888.418	-	-	1.888.418
Pasivos medidos a valor razonable				
Derivados de cobertura	30.706	-	30.706	-

El Grupo no tiene instrumentos financieros cuyo valor razonable no pueda ser medido ni se han producido traspasos entre los distintos niveles de la jerarquía de instrumentos financieros medidos a valor razonable al cierre del ejercicio 2017 y 2016.

19. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Con fecha 23 de junio de 2017 la Sociedad Dominante registró un hecho relevante comunicando que se había alcanzado un acuerdo para la venta de su edificio de oficinas Aurelio Menéndez por un precio total de 37.500 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2017 el inmueble cumplió con las condiciones necesarias para encontrarse disponible para su venta, y por ello los

Administradores de la Sociedad Dominante decidieron clasificar mencionado activo junto con los pasivos vinculados al mismo como grupo enajenable mantenido para la venta al cierre del ejercicio.

(Miles de euros)	31 de diciembre de 2017
Inversión inmobiliaria (Nota 8)	37.500
Activos no corrientes mantenidos para la Venta	37.500
Deudas con entidades de crédito	(10.851)
Derivados de cobertura	(180)
Pasivos por impuesto diferido (Nota 13)	(2.600)
Anticipo de clientes	(7.600)
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	(21.231)
Activos netos directamente asociados al grupo enajenable	16.269

El Grupo mantiene hipotecado este activo como garantía de un préstamo por importe nominal de 10.961 miles de euros. El préstamo devenga un tipo de interés de mercado. El Grupo ha recibido 7.600 miles de euros como anticipo de mencionada operación de compra-venta.

20. OTRA INFORMACIÓN

20.1 Estructura del personal

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas discapacitadas
	Hombres	Mujeres	Total		
31 de diciembre de 2017					
Administrativos	23	19	42	45	-
Personal de producción	31	3	34	73	3
Total	54	22	76	118	3

Según el nuevo requerimiento de la Ley de Sociedades de Capital descrito en el artículo 260; el número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento, indicando las categorías a las que pertenecen; son 3 en el Grupo (3 en 2016).

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas discapacitadas
	Hombres	Mujeres	Total		
31 de diciembre de 2016					
Administrativos	31	29	60	68	-
Personal de producción	87	32	119	198	3
Total	118	61	179	266	3

Tal y como se indica en la Nota 14.3 el personal del Grupo corresponde principalmente al dedicado a la explotación hotelera de los activos en gestión directa por el Grupo los cuales han sido clasificados como inmovilizado material (ver Nota 7).

20.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas son:

	2017	2016
	Miles de Euros	
Servicios de auditoría y Relacionados	506	623
Servicios de auditoría	436	364
Otros servicios relacionados	30	9
Otros servicios de verificación	40	250
Servicios de asesoramiento	80	32
Otros Servicios	80	32
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Total	586	655

20.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

(Días)	2017	2016
Periodo medio de pago a proveedores	50	50
Ratio de operaciones pagadas	60%	90%
Ratio de operaciones pendientes de pago	40%	10%

(Miles de euros)	2017	2016
Total pagos realizados	84.837	178.336
Total pagos pendientes	55.893	18.778

20.4 Otros compromisos

El Grupo mantiene un compromiso con Grupo Barceló para adquirir el hotel Barceló Marbella por un importe máximo de 19.000 miles de euros más los impuestos indirectos sujeto al cumplimiento del proceso de revisión o due diligence del Hotel. Dicha compra deberá efectuarse antes del 28 de febrero de 2018.

21. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 14 de febrero de 2018 el Grupo comunicó el ejercicio de la opción de compra que había firmado en 2017 para la adquisición de siete hoteles situados en Baleares y Canarias descrita en Nota 9.

Con fecha 7 de febrero de 2018, el Grupo comenzó a estudiar las alternativas disponibles para obtener la exclusión de negociación de las acciones de la sociedad del grupo BAY del M.A.B., incluyendo en particular la posibilidad de solicitar una exclusión directa de este mercado o, en su defecto, la posibilidad de acometer una fusión con la Sociedad Dominante. Se acordó introducir una orden sostenida de compra en el mercado, a un precio de siete euros con setenta y cinco céntimos de euro (7,75 euros) por acción dirigida a todos los accionistas de BAY distintos de la Sociedad Dominante.

Al 20 de febrero de 2018 se ha ejecutado la compra del 100% de las acciones en manos de los accionistas minoritarios a través de GVC Gaesco Beka, S.V., S.A., alcanzando Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. el 100% de la propiedad de BAY.

Con fecha 26 de febrero de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha informado que es intención del mismo aprobar un reparto de dividendo a cuenta del resultado de 2018 por importe de 45.000 miles de euros en el próximo Consejo a celebrar el día 2 de marzo de 2018. El pago del mencionado dividendo a cuenta se haría efectivo el día 5 de marzo de 2018.

Con fecha 26 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante ha suscrito una financiación corporativa, sin garantía hipotecaria adicional, con un vencimiento entre cuatro y cinco años, y por un importe máximo de 745.384 miles de euros, con varias entidades financieras nacionales e internacionales con los siguientes tramos:

- (i) Tramo A1 y A2 de inmediata disposición por importe conjunto de 250.000 miles de euros destinado al pago de diversos conceptos relacionados con la adquisición del 23,9% de las acciones de BAY y el ejercicio de la opción de compra de siete hoteles situados en Baleares y Canarias.
- (ii) Tramo A3 de inmediata disposición por importe aproximado de 220.383 miles de euros destinado al repago de los importes debidos bajo los contratos de financiación otorgados al Subgrupo Bay con fecha de 31 de julio de 2015.
- (iii) Tramo B1 por importe aproximado de 225.000 miles de euros destinado a la financiación de inversiones en curso en los diferentes activos del Grupo
- (iv) Tramos B2 por importe aproximado de 50.000 miles de euros destinado a necesidades corporativas del Grupo

Los tramos B1 y B2 serán disponibles una vez hayan sido amortizados los tramos A1, A2 y A3. El Grupo tiene la intención de emitir un bono corporativo o financiación alternativa en los próximos meses para acometer dicha amortización

El contrato de financiación establece determinados ratios financieros habituales en este tipo de operaciones, que el Grupo ha de cumplir durante la vigencia del mismo.

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

1. Entorno macroeconómico y análisis por sector de actividad

La Comisión Europea (CE) ha elevado la tasa de crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) de España para el ejercicio 2018 al 2,6%, tras registrar en 2017 un crecimiento interanual del 3,1%.

Ha revisado al alza sus previsiones respecto a España tras observar un crecimiento interanual del 0,8% en el tercer trimestre de 2017 y del 0,7% en el cuarto trimestre, crecimiento proveniente del consumo privado, la inversión en equipos y las exportaciones.

Para el año 2019, la Comisión Europea espera que el crecimiento sea del 2,1% anual, a la espera de cómo puedan solucionarse los acontecimientos en Cataluña.

La fortaleza mostrada por el consumo privado, a pesar de que normalizará su aceleración a medida que se modere la creación de empleo, se prevé que siga siendo el principal motor del crecimiento del PIB español.

Mientras tanto, la Comisión Europea espera que otros factores que respaldaron el crecimiento del consumo familiar en los últimos años, pierdan algo de peso. Tales como la mejora en las condiciones financieras o las exportaciones que, pese a su crecimiento sostenido, se espera que continúen creciendo más rápido que las exportaciones.

La revisión al alza de las previsiones para España se contextualiza en una expansión sólida y duradera en la Unión Europea, cuyas tasas de crecimiento, tanto de la zona del euro y de la UE, han rebasado las expectativas. Se prevé que estos buenos resultados continúen durante 2018 y 2019, con unas tasas de crecimiento del 2,3% y el 2,0% en la zona del euro y en la UE, respectivamente.

En este contexto, España continuará siendo uno de los principales motores de crecimiento en la UE, junto con Alemania que crecerá un 2,3% en 2018 y un 2,1% en 2019; Francia, que lo hará un 2% este año y un 1,8% en 2019; Países Bajos que incrementará su PIB un 2,9% en 2018 y un 2,5% en 2019, e Italia que se elevará un 1,5% y un 1,2%, respectivamente.

Finalmente, desde la Comisión Europea creen que la inflación media en España se situará en torno al 1,6% en 2018.

Mercado Hotelero

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

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

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

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

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

Durante el año 2017 se ha registrado un importante incremento de turistas provenientes de América, incrementando la diversidad de la procedencia del turismo en España. Cabe destacar que a pesar del referéndum de Reino Unido, los turistas británicos han registrado un crecimiento del 6% frente al año 2016 así como un incremento del 8% en el gasto total comparado con el ejercicio anterior. Por otro lado, el resto de los mercados siguen registrando notables aumentos como el mercado suizo con un crecimiento del 21%, el nórdico con un 14%, o el mercado ruso con un 14%. Alemania continúa siendo uno de los principales destinos emisores de turismo en España con incrementos del 6% y casi 12 millones de turistas.

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

Según los últimos datos reportados por el INE del año 2017, se ha observado un crecimiento de RevPar del 6% en los hoteles de Canarias y del 8% en Baleares. Estos crecimientos de la rentabilidad en los hoteles vacacionales, especialmente de costa vienen derivados principalmente por un aumento en los precios, que han registrado un crecimiento del 7% en Canarias y del 6% en Baleares comparado con el año 2016.

Mercado de Oficinas

Según el informe de JLL, el mercado de oficinas ha continuado su senda alcista durante el año 2017 registrando un crecimiento interanual del 21% en la superficie total contratada en España. De acuerdo a los datos del informe de Savills Aguirre Newman, dicho crecimiento se refleja especialmente en Madrid y Barcelona donde el volumen de contratación durante 2017 ha

superado los 630.000m2 en Madrid, con un crecimiento interanual del 28% y los 340.000m2 en Barcelona, con un crecimiento interanual del 4%.

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

Durante 2017, las rentas de alquiler de ambas ciudades han continuado creciendo. Según Savills Aguirre Newman, en Madrid siguen su senda alcista comenzada en 2013 alcanzando una media a cierre de 2017 de 30€/m2/mes en el distrito central de negocios, lo que representa un crecimiento interanual del 7,4%. En Barcelona, el crecimiento ha sido de un 12,9% interanual, con rentas medias en el distrito central de negocios de 19€/m2/mes.

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

Mercado Residencial

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

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

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

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.

Véase apartado C del Informe de Gobierno Corporativo en lo relativo a la Estructura de la Administración del Grupo.

3. Evolución de la actividad del Grupo

Principales operaciones societarias

- Con fecha 7 de abril de 2017, la Sociedad Dominante del Grupo adquirió la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Milenial Business 21, S.L.U (en adelante,

“Milennial”) y el 10% de las participaciones de la sociedad Topaz Eurogroup, S.L. (en adelante “Topaz”). La sociedad dependiente Milennial posee el 90% restante de las participaciones de Topaz. Topaz es propietaria de un terreno en el municipio de Corralejo (Fuerteventura).

- Con fecha 28 de junio de 2017 la sociedad dependiente BAY adquiere la totalidad de las acciones de la entidad Armadores de Puerto Rico, S.A.U. Esta sociedad es propietaria de un terreno en Lanzarote sobre el cual está prevista la construcción de un hotel.
- Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante del Grupo ha adquirido a las entidades Barceló el 23,9% de la participación en el capital social de BAY por un importe total de 139.422 miles de euros, de los cuales han quedado pendientes de pago 59.422 miles de euros al 31 de diciembre de 2017. Con motivo de la operación, las partes han acordado proceder a la extinción del Contrato entre Accionistas relativo a BAY y a novar determinados términos del Contrato de Inversión suscrito en el contexto de la entrada de Hispania en el capital social de BAY. La Sociedad Dominante ha constituido un derecho real de prenda sobre las 22.314.828 acciones adquiridas en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones asumidas en dicha transacción, las cuales deben de ser cumplidas tanto por Hispania como por BAY, según corresponda, antes o a fecha de 28 de febrero de 2018.

Los principales aspectos a destacar en los Estados Financieros Consolidados al cierre del ejercicio 2017 son:

- La actividad inversora del Grupo, que ha supuesto la adquisición de activos durante el ejercicio que han supuesto un incremento en el GAV (Valor Bruto de Activos) del grupo de 88 millones. Los principales activos adquiridos en 2017 ha sido los siguientes: NH Málaga, Terrenos Las Mirandas, Terrenos La Mareta, Hotel Selomar, Hotel Fergus Tobago.
- El Grupo ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 248.863 miles de euros.

Este resultado es consecuencia del beneficio obtenido en la gestión de los activos inmobiliarios del Grupo, así como de:

- 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 2017 que ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados consolidados por importe de 310.181 miles de euros.
- El resultado por la venta de activos que ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 3.418 miles de euros.
- La provisión de los honorarios de incentivo de la gestora y el impacto por el cierre de la operación con Grupo Barceló ha supuesto un impacto negativo de 142.154 miles de euros.

Los gastos de explotación corresponden a los gastos de gestión y funcionamiento de los activos inmobiliarios, así como a los propios del funcionamiento del Grupo, incluida la comisión de gestión y la estimación de la comisión de incentivo a favor de Azora Gestión SGIIC, S.A. y los gastos asociados a los procesos de inversión que no han sido incorporados como mayor valor de dichos activos.

El resultado financiero asciende a -16.924 miles de euros, proviene principalmente del neto de los gastos de financiación del Grupo, de los ingresos por inversiones financieras de la tesorería excedentaria, así como del ingreso por la quita de la deuda concursal de la sociedad del Grupo Leading Hospitality, S.L.U.

El gasto por impuesto de Sociedades asciende a -7.480 millones. Este resultado es consecuencia del resultado del ejercicio, de las variaciones de activos y pasivos diferidos de las sociedades del Grupo no afectas al régimen Socimi, así como por el impacto fiscal de la venta de activos que no han cumplido el periodo de permanencia fijado en la normativa Socimi.

4. Evolución previsible del mercado y del Grupo

Mercado Hotelero

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

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

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

Mercado de Oficinas

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

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

Mercado Residencial

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

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

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

Evolución del Grupo

La adecuada implementación del plan de inversiones para el reposicionamiento y mejora de los activos aún pendientes de ejecución, será una de las áreas principales de foco del Grupo durante el 2018, así como la consolidación de los activos reformados durante los años anteriores, de cara a maximizar los niveles de ocupación, rentas y consiguiente revalorización de su cartera.

5. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A fecha de cierre el Grupo tenía un importe pendiente de pago a más de 60 días de 0 miles de euros.

6. Sistemas de control y gestión de riesgos

Véase apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2017 y Nota 18 de cuentas anuales consolidadas de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

7. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las actividades del Grupo y de su estructura, no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

8. Acciones Propias

Véase Nota 11 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

9. Hechos posteriores

Véase Nota 21 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

10. Informe anual de Gobierno Corporativo

A los efectos del artículo 540 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual del Gobierno Corporativo del ejercicio 2017 forma parte del presente Informe de Gestión y se incluye en el mismo como sección separada.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2017
--	------------

C.I.F.	A86919271
---------------	-----------

DENOMINACIÓN SOCIAL

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

C/ SERRANO, 30 - 2º IZQ. 28001 MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
23/12/2016	109.169.542,00	109.169.542	109.169.542

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí

No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
BANK OF MONTREAL	0	3.290.794	3,01%
TAMERLANE, S.A.R.L.	6.542.530	0	5,99%
FMR LLC	0	7.653.876	7,01%
BW GESTAO DE INVESTIMENTOS LTDA	0	3.979.229	3,64%
SOROS FUND MANAGEMENT LLC	0	18.207.296	16,68%
BLACKROCK INC.	0	3.597.135	3,29%
AXA INVESTMENTS MANAGEMENT GROUP	0	3.312.204	3,03%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
BANK OF MONTREAL	THAMES RIVER CAPITAL LLP	3.290.794
FMR LLC	FMR CO., INC	5.425.726
FMR LLC	OTROS	2.228.150
BW GESTAO DE INVESTIMENTOS LTDA	NOVO VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	3.979.229
SOROS FUND MANAGEMENT LLC	QP SFM CAPITAL HOLDING LIMITED	13.872.174
SOROS FUND MANAGEMENT LLC	QPB HOLDINGS, LTD	4.335.122
BLACKROCK INC.	LENT SECURITIES	10.916
BLACKROCK INC.	BLACKROCK INC.	3.586.219
AXA INVESTMENTS MANAGEMENT GROUP	AXA INVESTMENTS MANAGEMENT GROUP	3.312.204

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
AXA INVESTMENTS MANAGEMENT GROUP	25/02/2017	Se ha superado el 3% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	13.125	0	0,01%
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	21.858	0	0,02%
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	13.125	0	0,01%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,04%
--	-------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No se han producido modificaciones o rupturas de pactos o acuerdos o acciones concertadas.

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí No

Observaciones

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
198.006	0	0,18%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

El día 6 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas acordó autorizar expresamente 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, en las siguientes condiciones:

- a) Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de las sociedades de su Grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante operaciones de compraventa, permuta o cualquier otra permitida por la ley.
- b) El valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento.
- c) El precio mínimo de adquisición de las acciones será su valor nominal y el precio máximo será el más alto de (i) el cambio medio ponderado de las acciones de la Sociedad en la sesión inmediatamente anterior a aquella en que vaya a realizarse la operación, según dicho cambio aparece reflejado en el Boletín Oficial de Cotización de la Bolsa de Madrid, o (ii) el 105% del precio de las acciones de la Sociedad en el mercado continuo en el momento de su adquisición.
- d) El plazo máximo de vigencia de la autorización será de cinco (5) años desde la adopción de este acuerdo.

Por otro lado, se acordó autorizar expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar en la Comisión Ejecutiva o en cualquiera de los Consejeros del Consejo de Administración, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 249 bis I) de la Ley de Sociedades de Capital las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean delegables.

Conforme a los términos acordados por la Junta General, la autorización concedida se extiende a la eventual adquisición de acciones de la Sociedad por cualquiera de sus filiales. Asimismo, se prevé expresamente que las acciones propias adquiridas al amparo de esta autorización puedan destinarse tanto a su enajenación como a su amortización.

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	99,82

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí

No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí

No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

Para que la Junta General pueda acordar válidamente cualquier modificación de los Estatutos Sociales, incluidas el aumento y la reducción del capital, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital social suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento del capital social suscrito con derecho de voto. Si el capital presente o representado superase el cincuenta por ciento, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital, presente o representado, en la Junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento del capital social suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

Cuando la modificación de los Estatutos Sociales implique nuevas obligaciones para los accionistas, el acuerdo deberá adoptarse con el consentimiento de los afectados.

Se votarán de forma separada en la Junta General cada Artículo o grupos de Artículos de los Estatutos Sociales que tengan autonomía propia.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores o, de resultar procedente, los accionistas autores de la propuesta, deberán redactar el texto íntegro de la modificación estatutaria que proponen y un informe escrito justificativo de la misma. Asimismo, conforme a lo previsto en el Artículo 287 de la Ley de Sociedades de Capital, en el anuncio de convocatoria de la Junta General, deberán expresarse con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y hacer constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos. Adicionalmente, por aplicación de lo dispuesto en el Artículo 518 de la Ley de Sociedades de Capital, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en su página web el texto completo de la referida modificación propuesta así como el correspondiente informe justificativo.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
05/05/2016	0,29%	71,98%	1,86%	0,00%	74,13%
06/04/2017	0,09%	69,70%	3,13%	0,00%	72,92%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí

No

B.6 Apartado derogado.

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

Gobierno corporativo: <http://www.hispania.es/gobierno-corporativo/>

Información sobre Juntas Generales: <http://www.hispania.es/junta-general-de-accionistas/>

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA		Independiente	CONSEJERO	18/02/2014	05/05/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO		Independiente	PRESIDENTE	18/02/2014	05/05/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA M ^a CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAIOCHEA		Otro Externo	CONSEJERO	18/02/2014	05/05/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO		Otro Externo	CONSEJERO	18/02/2014	05/05/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA		Independiente	CONSEJERO	18/02/2014	05/05/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN		Independiente	CONSEJERO	18/02/2014	05/05/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON BENJAMIN D. BARNETT		Dominical	CONSEJERO	06/04/2017	06/04/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	7
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON BENJAMIN D. BARNETT	SOROS FUND MANAGEMENT LLC

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	14,29%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA

Perfil:

Don Joaquín Ayuso García es Máster Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (1980).

Don Joaquín Ayuso García es miembro del Consejo de Administración de Ferrovial, S.A. desde 2002, siendo actualmente Vicepresidente en dicha sociedad. Cuenta con más de 30 años de experiencia dentro del grupo Ferrovial, ostentando varios cargos dentro de la sociedad, desde Director General de Construcción, Vicepresidente de Cintra, S.A. y Consejero Delegado del Grupo (2002-2009).

Don Joaquín Ayuso García también es Consejero de Bankia, S.A. y de National Express PLC, Presidente del Consejo de Administración de AUTOPISTA de la Costa del Sol, S.A. (AUSOL), miembro del Consejo Asesor del Instituto Universitario de Investigación en Estudios Norteamericanos "Benjamin Franklin" de la Universidad de Alcalá de Henares de Madrid y del Consejo Asesor de Transyt (Centro de Investigación del Transporte de la E.T.S.I. Caminos, Canales y Puertos), miembro de la Junta de Directiva del Círculo de Empresarios y miembro del Consejo Asesor para España de A.T. Kearney, S.A. Además, ha sido Consejero de Holcim España, S.A., BAA (UK), Budimex (Polonia) y ETR 407 (Canadá).

Nombre o denominación del consejero:

DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO

Perfil:

Don Rafael Miranda Robredo es ingeniero industrial por la Universidad de Comillas (1973) y tiene además un máster en gestión por el Instituto de Organización Industrial (E.O.I.).

Cuenta con una amplia experiencia empresarial e institucional en España, Europa y Latinoamérica, siendo actualmente presidente de Acerinox S.A., así como de la Asociación para el Progreso de la Dirección (APD), del Consejo Español del INSEAD de Fointanebleu y presidente de Honor de Eurelectric (Asociación de empresas eléctricas europeas).

Es también miembro de varios Consejos de Administración y de diversos Consejos Asesores de empresas nacionales e internacionales, como Saica S.A., Brookfield Asset Management (Canadá), A.T. Kearney o Banco de Sabadell Urquijo.

Cuenta con más de 40 años de experiencia profesional, de los que 23 estuvo vinculado a Endesa, donde desempeño la posición de primer ejecutivo como Director General y Consejero Delegado desde 1987 a 2009. Ha ocupado cargos directivos en Tudor S.A. (11 años) y Campofrío (3 años), habiendo desempeñado a lo largo de su vida profesional un gran número de cargos como Presidente y Consejero de empresas e instituciones en España, Europa y Latinoamérica.

Nombre o denominación del consejero:

DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA

Perfil:

Don José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo es licenciado en Derecho (con premio nacional de carrera) por la Universidad Complutense de Madrid (1963).

Don José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo es un reconocido árbitro y abogado en procedimientos tanto nacionales como internacionales y en transacciones que afectan tanto a compañías españolas como multinacionales.

Diplomático y letrado de las Cortes, Don José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo, jugó un papel destacado en la vida política española, siendo, entre otros, diputado por Madrid de la UCD, Presidente del Grupo Parlamentario Centrista en el Congreso y uno de los siete ponentes de la Constitución Española. Fue Ministro de la Presidencia de Gobierno y Relaciones con las Cortes, Ministro de Administración Territorial y Ministro de Asuntos Exteriores. Durante esta última etapa comenzó las negociaciones para la adhesión de España a la Unión Europea, fue el impulsor de la entrada de España en la OTAN.

Tras retirarse de la vida política funda el despacho Pérez-Llorca en 1982, donde hoy en día ejerce principalmente en el área del arbitraje.

Don José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo es miembro de diversas asociaciones profesionales, incluyendo la Corte de Arbitraje de la Cámara Oficial de Comercio e Industrial de Madrid, la Corte Civil y Mercantil de Arbitraje (CIMA), la Cámara de Comercio Internacional (CCI), el Instituto de Derecho Privado de Ámsterdam y la Corte de Arbitraje Internacional de Londres (LCIA). Adicionalmente es Presidente del Patronato Museo del Prado.

Nombre o denominación del consejero:

DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN

Perfil:

Don Luis Alberto Mañas Antón es licenciado en Derecho y Económicas (con premio nacional de fin de carrera) por la Universidad Autónoma de Madrid (1983). Además, es Master (M.A.) y Doctor (Ph.D.) en Economía por la Universidad de Chicago (1986).

El Sr. Mañas dirige, desde 2006, diversas empresas del Grupo Arbitrage dedicadas a consultoría y asesoramiento en las áreas financiera y energética y de gestión de fondos. Entre sus principales mandatos, hay que destacar el asesoramiento desde 2007 al gobierno mexicano (Secretaría de Hacienda y Crédito Público) y a Pemex en la reforma del sector petrolero.

Es Consejero de dos empresas cotizadas en el MAB como son Promocinver SICAV y ARCA Select SICAV y Consejero independiente de la compañía de seguros Santa Lucía, S.A. Compañía de Seguros y Reaseguros.

El Sr. Mañas cuenta con casi 20 años de experiencia ejecutiva en Repsol, donde desempeñó puestos como director general Financiero y miembro del Comité Ejecutivo, y director general de Planificación. Anteriormente, trabajó como economista en Washington en el Fondo Monetario Internacional y en el Banco Mundial, así como en el Ministerio de Economía y Hacienda español.

Número total de consejeros independientes	4
% total del consejo	57,14%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

No aplicable

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero:

DOÑA M^a CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAICOECHEA

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:

AZORA GESTIÓN, S.G.I.I.C., S.A.

Motivos:

Doña María Concepción Osácar Garaicoechea es accionista indirecto de control de la sociedad cabecera del Grupo Azora.

Recibe la consideración de otros Consejeros externos por cuanto, conforme a lo previsto en el Artículo 5.3 del Reglamento del Consejo de Administración, no reúne las condiciones para ser considerado Consejero dominical (en la medida en que no representará a un accionista significativo de la Sociedad), Consejero ejecutivo (en la medida en que no es empleado de la Sociedad o del Grupo Hispania) o Consejero independiente (en la medida en que está vinculado a la Gestora, Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U.).

Nombre o denominación social del consejero:

DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:

AZORA GESTIÓN, S.G.I.I.C., S.A.

Motivos:

Es accionista indirecto de control de la sociedad cabecera del Grupo Azora.

Recibe la consideración de otros Consejeros externos por cuanto, conforme a lo previsto en el Artículo 5.3 del Reglamento del Consejo de Administración, no reúne las condiciones para ser considerado Consejero dominical (en la medida en que no representará a un accionista significativo de la Sociedad), Consejero ejecutivo (en la medida en que no es empleado de la Sociedad o del Grupo Hispania) o Consejero independiente (en la medida en que está vinculado a la Gestora, Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U.).

Número total de otros consejeros externos	2
% total del consejo	28,57%

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	1	1	1	1	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Total:	1	1	1	1	14,29%	16,67%	16,67%	16,67%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

Tanto la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, como el Consejo de Administración son conscientes de la importancia de fomentar la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres y de la conveniencia de incorporar al Consejo de Administración a mujeres que reúnan los requisitos de capacidad, idoneidad y dedicación efectiva al cargo de Consejero.

En este sentido, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones vela por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeras. Asimismo, el Reglamento del Consejo de Administración, atribuye a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones la función de establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y de elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

Así, con fecha 5 de mayo de 2016, y en el marco de la reelección de los Consejeros de la Sociedad, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó, a propuesta del Consejo de Administración y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la reelección de Doña María Concepción Osácar Garaicoechea como Consejera de la Sociedad. Asimismo, el Consejero D. Benjamin D. Barnett ha sido nombrado a propuesta de uno de los accionistas significativos de la Sociedad.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

En relación con la selección de Consejeros, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene atribuida la competencia de evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo de Administración, definiendo las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cumplir cada vacante y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.

A su vez, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendada la función de velar por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de Consejeras.

En este sentido, con ocasión de la reelección de seis de los siete Consejeros actuales en el ejercicio 2016 y la elección de D. Benjamin D. Barnett, como nuevo Consejero, en el ejercicio 2017, el Consejo de Administración, junto, con la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los Consejeros independientes, examinó la idoneidad de los Consejeros de la Sociedad teniendo en cuenta la adecuación de sus perfiles profesionales a las particularidades del negocio que desarrolla la Sociedad, su experiencia y conocimientos en gestión, liderazgo y estrategia empresarial y, especialmente, en el caso de los Consejeros reelegidos, su nivel de desempeño y dedicación efectiva hasta la fecha; todo ello, al albur de los objetivos actuales y futuros de la Sociedad y de su Grupo. A resultados de la evaluación anterior, se propuso a la Junta General de Accionistas celebrada durante el ejercicio 2016 la reelección de los seis Consejeros entonces existentes y a la Junta General de Accionistas celebrada durante el ejercicio 2017 la elección de D. Benjamin D. Barnett, como nuevo Consejero a petición expresa de Soros Fund Management LLC.

Como se ve, el procedimiento de selección de Consejeros de la Sociedad no adolece de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeras si no que se basa únicamente en la competencia e idoneidad del candidato teniendo en cuenta las necesidades del Consejo de Administración

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

No es aplicable, por no ser ni escaso ni nulo el número de Consejeras.

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones emite anualmente un informe que contiene un resumen de sus actividades durante el ejercicio correspondiente y una valoración del ejercicio de sus funciones, que incluye una descripción de los procesos de selección de Consejeros que se han tramitado en el correspondiente año y por consiguiente una evaluación de la aplicación de la política de selección de los mismos.

La política de selección de Consejeros de la Sociedad, que es acorde con las mejores prácticas de gobierno corporativo en materia de nombramientos, explicita el compromiso de evitar sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeras, que, en la actualidad, representan un 14,29% de los miembros del Consejo de Administración. En este sentido, la política recoge el compromiso de que en el año 2020, el número de Consejeras represente, al menos, un 30% del total de los miembros del Consejo de Administración. No obstante, y dado que está prevista la liquidación de la Sociedad en el 2020, es probable que el compromiso adoptado no llegue a cumplirse o carezca de sentido.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

Con fecha 6 de abril de 2017, la Junta General de Accionista de la Sociedad, a petición expresa de Soros Fund Management LLC, acordó el nombramiento de D. Benjamin D. Barnett, con la categoría de Consejero dominical; todo ello de conformidad con el artículo 529 duodécimos de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 5.3. (b) del Reglamento del Consejo de Administración, atendiendo al hecho de que el Sr. Barnett es actualmente empleado de una sociedad vinculada a dicha entidad, la cual actúa como entidad gestora y representante de varios fondos titulares, en su conjunto, de una participación del 16,68% en el capital de la Sociedad a la fecha del nombramiento del Sr. Barnett.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DOÑA M ^a CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAIOCHEA	BAY Hotels&Leisure SOCIMI, S.A.	Presidenta	NO
DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO	BAY Hotels&Leisure SOCIMI, S.A.	Consejero	NO

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	Bankia, S.A.	CONSEJERO
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	Ferrovial, S.A.	VICEPRESIDENTE
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	National Express, Plc (cotizada en Londres)	CONSEJERO
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Acerinox, S.A.	PRESIDENTE
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Brookfield Asset Management, cotizada en Toronto y Nueva York	CONSEJERO
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	Arca Select, S.I.C.A.V., S.A.	CONSEJERO
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	Promocinver, S.I.C.A.V., S.A.	CONSEJERO
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Nicolás Correa, S.A.	CONSEJERO

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí No

Explicación de las reglas

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 29.4 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros no podrán formar parte, además del Consejo de la Sociedad, de más de ocho (8) Consejos de administración de sociedades mercantiles.

A los efectos del cómputo del número de Consejos a que se refiere el párrafo anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- no se computarán aquellos Consejos de los que se forme parte como Consejero dominical propuesto por la Sociedad o por cualquier Sociedad del grupo de ésta;
- se computará como un solo Consejo todos los Consejos de sociedades que formen una misma unidad de decisión, ya pertenezcan o no al mismo grupo de Sociedades, y ya sea como consecuencia de participaciones accionariales o de acuerdos contractuales de gestión;
- se computará como un solo Consejo todos los Consejos de sociedades que formen parte de un mismo grupo, así como aquellos de los que se forme parte en calidad de Consejero dominical de alguna Sociedad del grupo, aunque la participación en el capital de la Sociedad o su grado de control no permita considerarla como integrante del grupo;
- no se computarán aquellos Consejos de sociedades patrimoniales o que constituyan vehículos o complementos para el ejercicio profesional del propio Consejero, de su cónyuge o persona con análoga relación de afectividad, o de sus familiares más allegados; y
- no se considerarán para su cómputo aquellos Consejos de sociedades que, aunque tengan carácter mercantil, su finalidad sea complementaria o accesoria de otra actividad que para el Consejero suponga una actividad de ocio, asistencia o ayuda a terceros o cualquier otra que no suponga para el Consejero una propia y verdadera dedicación a un negocio mercantil.

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	370
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON BENJAMIN D. BARNETT

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

SOROS FUND MANAGEMENT LLC

Descripción relación:

D. Benjamin D. Barnett es actualmente empleado de Soros Fund Management LLC, entidad gestora y representante de varios fondos titulares en su conjunto de una participación del 16,68% en el capital de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017.

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

No

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Nombramiento y reelección: De acuerdo con el Artículo 35 de los Estatutos Sociales, el Consejo estará compuesto por un mínimo de 5 miembros y un máximo de 15, compitiendo a la Junta determinar su número. A este respecto, según el Artículo 6.2 del Reglamento del Consejo, el Consejo propondrá a la Junta el número que, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano. El nombramiento y reelección de los Consejeros corresponde a la Junta, a propuesta del Consejo o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. No obstante, en virtud del Artículo 34.3(e) de los Estatutos y del Artículo 4.3(e) del Reglamento del Consejo, el Consejo es competente para el nombramiento de Consejeros por cooptación y para la elevación de propuestas a la Junta relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros (previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el caso de Consejeros independientes o previo informe de tal comisión en el caso del resto de Consejeros) así como para la toma de conocimiento de la dimisión de Consejeros. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior. Selección: El proceso de selección de candidatos a Consejero se iniciará con un análisis sobre las necesidades al efecto de la Sociedad y del Grupo, que será preparado por el Consejo con el asesoramiento de la Comisión de Nombramientos y

Retribuciones. Según el Artículo 46.3(b) de los Estatutos y el Artículo 38.4(b) del Reglamento del Consejo, corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones elevar al Consejo las propuestas de nombramiento, reelección o separación de Consejeros independientes para que éste proceda a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta, así como informar sobre las propuestas de los nombramientos, reelecciones o separaciones de los restantes Consejeros. Asimismo, tal como se indica en el Artículo 15.5 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia. Por su parte, de acuerdo con lo indicado en el Artículo 36.1 de los Estatutos, el Consejo, en el ejercicio de sus facultades de propuesta de nombramientos y reelecciones a la Junta, de cooptación para la cobertura de vacantes y de nombramiento de miembros de las comisiones del Consejo, queda obligado a mantener una composición tal que los Consejeros externos representen una mayoría sobre los Consejeros ejecutivos; y ello sin perjuicio del derecho de representación proporcional legalmente reconocido a los accionistas y de las competencias de la Junta.

Duración: Conforme al Artículo 37 de los Estatutos, los administradores ejercerán su cargo, salvo en caso de cese, dimisión, fallecimiento o incapacidad, durante el plazo de 2 años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración salvo por lo que respecta a los Consejeros independientes, que únicamente podrán ser reelegidos por 5 mandatos adicionales a su mandato inicial. El nombramiento de los Consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la siguiente Junta o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Evaluación: Según el Artículo 34.3(i) de los Estatutos y el Artículo 4.3(i) del Reglamento del Consejo, corresponde al Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, evaluar anualmente la actuación del propio Consejo, su Presidente y sus Comisiones. Según el Artículo 46.3(a) de los Estatutos y el Artículo 38.4(a) del Reglamento del Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones queda encargada de evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo así como el tiempo y dedicación preciso para que puedan desempeñar correctamente su contenido. En concreto, los candidatos a Consejero deberán reunir las siguientes condiciones: a) Deberán cumplir los requisitos legales para el desempeño de las funciones de administración de sociedades y estar en condiciones para prestar la dedicación necesaria para el ejercicio de sus funciones; b) Deberán ser personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia profesional, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función, procurando la diversidad de conocimientos y género; c) Para ser Consejero no se requerirá la cualidad de accionista de la Sociedad; d) Deberán ser profesionales íntegros, cuya conducta y trayectoria profesional resulte ajustada a los principios recogidos en el Código de Conducta y a los valores del Grupo.

Cese: Según se establece en el Artículo 17 del Reglamento del Consejo, los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente y cuando renuncien. El Consejo no propondrá el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Además, podrá proponerse el cese de Consejeros Independientes a resultas de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad.

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

Conforme a lo previsto en el Artículo 4.3 (i) del Reglamento del Consejo de Administración y en seguimiento de la Recomendación 36 de la Guía de Buen Gobierno de la CNMV, el Consejo de Administración está llevado a cabo una evaluación de su actividad durante el ejercicio 2017, por Spencer Stuart, en calidad de Consultor Externo. De las primeras reuniones que se han mantenido con los miembros del Consejo de Administración no se prevé recomendaciones significativas que puedan suponer llevar a cabo cambios importantes en la organización interna o procedimientos del Consejo de Administración.

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

El proceso de evaluación del Consejo de Administración, su Presidente y sus Comisiones Delegadas correspondiente al ejercicio 2017, se está realizando por Spencer Stuart, en calidad de Consultor Externo, bajo la supervisión y coordinación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la asistencia de la Secretaría del Consejo de Administración. Para ello, se han mantenido reuniones con todos los miembros del Consejo de Administración y de sus Comisiones Delegadas.

Los principales aspectos analizados en las reuniones han sido:

- Organización, composición y funcionamiento del Consejo;
- Conocimientos e implicación del Consejo;
- Estrategia;
- Organización y funcionamiento de las Comisiones;
- Planificación de la sucesión;
- Papel del Consejo de Administración en la gestión de crisis;
- Evaluación del Presidente; y

- Evaluación del Secretario.

De las reuniones mantenidas se concluye sobre la eficiencia y el adecuado funcionamiento del Consejo de Administración y sus Comisiones Delegadas en el desempeño de su actividad en el ejercicio 2017, así como de su Presidente. No se prevén recomendaciones significativas que puedan suponer cambios relevantes en el funcionamiento del Consejo de Administración.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 17.3 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que en su caso estuviere asociado su nombramiento como Consejero;
- b) cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- c) cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras;
- d) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, en el caso de los Consejeros externos dominicales, cuando el Accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo deberán hacer, en el número que corresponda, cuando dicho Accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de Consejeros externos dominicales;
- e) cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado Consejero; y
- f) cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

No

Materias en las que existe voto de calidad

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 14.3 del Reglamento del Consejo de Administración, en caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

Número máximo de ejercicios de mandato	12
--	----

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 41.2 de los Estatutos y en el Artículo 14.1 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros podrán conferir su representación a favor de otro Consejero. No obstante lo anterior, los Consejeros no ejecutivos únicamente podrán delegar su representación en otro Consejero no ejecutivo. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, incluyendo las oportunas instrucciones, mediante carta dirigida al Presidente. La representación podrá conferirse por cualquier medio postal, electrónico o por fax siempre que quede asegurada la identidad del Consejero y el sentido de las instrucciones.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	13
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
Comisión Ejecutiva	8
Comisión de Auditoría	6
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	5

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	13
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí

No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
AZORA GESTIÓN, S.G.I.I.C., S.A.	Sociedad Gestora

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El Artículo 37.5, apartados l), o), p), q) y r), del Reglamento del Consejo de Administración establecen que la Comisión de Auditoría tendrá, sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo, las siguientes funciones básicas:

l) servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor;

o) establecer las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia frente a la entidad, la Gestora o entidades vinculadas a éstas directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o Sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de auditoría de cuentas;

p) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;

q) supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su publicación, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.

En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior;

r) remitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o Sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la independencia y eficacia de la función de auditoría interna y sobre la adecuación e integridad de la misma, en su condición de instrumento de apoyo a la Comisión de Auditoría.

Por consiguiente, de conformidad con los apartados señalados, corresponde a la Comisión de Auditoría supervisar la información financiera de la Sociedad de manera previa a su aprobación y presentación a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su integridad, e informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación. Siguiendo los procesos establecidos, y en cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Auditoría procedió a la revisión de los siguientes informes:

- Informe financiero anual correspondiente al ejercicio 2017, en su reunión de fecha 22 de febrero de 2017.
- Declaración trimestral correspondiente al primer trimestre de 2017, en su reunión de fecha 9 de mayo de 2017.
- Informe financiero semestral correspondiente al primer trimestre de 2017, en su reunión de fecha 26 de julio de 2017.
- Declaración trimestral correspondiente al tercer trimestre de 2017, en su reunión de fecha 13 de noviembre de 2017.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí

No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON JOAQUÍN HERVADA YAÑEZ	

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

En cuanto a la independencia del auditor externo de la Sociedad, de acuerdo con el Artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración, las relaciones del Consejo de Administración con los auditores externos de la Sociedad se encauzarán a través de la Comisión de Auditoría, que, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 37.3 del Reglamento del Consejo de Administración, estará formada mayoritariamente por Consejeros independientes.

La Comisión de Auditoría tiene entre sus funciones fundamentales, según recoge el Artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración, establecer las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

Asimismo, la Comisión de Auditoría tiene como función proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación, examinando, en caso de renuncia del auditor externo, las circunstancias que lo hubieran motivado.

En todo caso, la Comisión de Auditoría deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad, a la Gestora o a entidades vinculadas a éstas directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de auditoría de cuentas.

En cuanto a los mecanismos establecidos para garantizar la independencia de los analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, la Sociedad difunde información al mercado siguiendo los principios recogidos en el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores, especialmente en lo relativo a que la información debe ser veraz, clara, cuantificada y completa, evitando valoraciones subjetivas que induzcan o puedan inducir a confusión o engaño.

Para materializar estos principios en la relación con analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, y siempre dentro del más estricto cumplimiento de la regulación relativa a los Mercados de Valores, la Sociedad ha articulado diversos canales de comunicación, entre los que se incluyen (i) la atención personalizada a analistas, inversores y agencias de calificación; (ii) un correo electrónico en la página web corporativa (www.hispania.es) y teléfono de información al accionista (+34 91 310 63 70); (iii) presentaciones presenciales y retransmitidas; y (iv) envío de comunicados y noticias.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí

No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	40	40	80
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	17,54%	11,17%	13,65%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	4	4
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	100,00%	100,00%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No

Detalle el procedimiento

De conformidad con lo establecido en el Artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos, con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

La solicitud de contratación deberá ser comunicada al Presidente de la Sociedad, y, no obstante, podrá ser rechazada por el Consejo, siempre que acredite:

- a) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros externos;
- b) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad;
- c) que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad; o
- d) que puede suponer un riesgo para la confidencialidad de la información que deba ser manejada.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí No

Detalle el procedimiento

De conformidad con lo establecido en el Artículo 21.1(a) del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros quedan obligados a informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo de Administración y, en su caso, de los órganos delegados a los que pertenezcan.

Para ello, el Artículo 13.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la convocatoria de sus reuniones se curse con una antelación mínima de cinco (5) días, salvo que existan razones de urgencia y lo convoque el Presidente con cuarenta y ocho (48) horas de antelación. Junto con la convocatoria, que incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión, se remitirá o pondrá a disposición del Consejero la información que se juzgue necesaria.

Adicionalmente, el Artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración, a fin de cumplir satisfactoriamente con su obligación de información, establece que todo Consejero podrá solicitar información sobre cualquier aspecto de la Sociedad y examinar sus libros, registros, documentos y demás documentación. El derecho de información se extiende a las Sociedades participadas siempre que ello fuera posible.

La información que se facilita a los Consejeros con anterioridad a las reuniones se elabora específicamente para preparar estas sesiones y está orientada para este fin. Asimismo, en opinión de los miembros del Consejo de Administración, la información remitida o puesta a su disposición es completa y se facilita con antelación suficiente para la correcta preparación de las sesiones.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

No

Explique las reglas

Según lo expuesto en el Artículo 17.3 (b), (c), y (f) del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión cuando:

- b) cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- c) cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras; o
- f) cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.

Con el objetivo de evitar las situaciones arriba expuestas, según se queda establecido en el Artículo 29.3 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán informar a la Sociedad de aquellas circunstancias que le afecten y puedan perjudicar al crédito o reputación de la Sociedad, en especial, de las causas penales en que aparezcan como imputados y de sus vicisitudes procesales de importancia. El Consejo de Administración podrá exigir al Consejero, después de examinar la situación que éste presente, su dimisión y esta decisión deberá ser acatada por el Consejero.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

El 21 de febrero de 2014, la Sociedad y Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A.U., suscribieron un contrato de gestión (el "Contrato de Gestión") con el objeto de delegar a esta última entidad la gestión ordinaria de la Sociedad (contrato que ha sido objeto de novaciones). En su versión novada y vigente, el Contrato de Gestión contempla el derecho de la Gestora a terminar el mismo en caso de que un único accionista o varios accionistas actuando en concierto se vean obligados a lanzar una oferta pública de adquisición obligatoria en los términos del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

En el caso de que el Contrato de Gestión incluido en el párrafo anterior se resuelva anticipadamente por la Gestora, en atención a alguna de las causas de terminación establecidas o automáticamente por incumplimiento de la Sociedad de un término esencial, la Gestora tendrá derecho a recibir unos honorarios de terminación consistentes en:

a) la totalidad del Honorario Base que se hubiera devengado hasta el final del plazo de duración del Contrato de Gestión: Los Honorarios Base se abonarán a la Gestora al final de cada trimestre. Los Honorarios Base equivaldrán a un cuarto (1/4) del 1,25% anual (0,3125% trimestral del EPRA NAV del trimestre correspondiente). En relación con los Honorarios Base, la Sociedad ha sido informada de la decisión de la Gestora de renunciar unilateralmente a parte de los Honorarios Base a los que tendría derecho en las siguientes situación: (i) cuando el último valor neto de los activos (NAV) reportado de la Sociedad supere 1.200 millones de euros, los Honorarios Base a pagar a la Gestora por cualquiera de dichos excesos se calculará por referencia a un 1,00% anual (0,25% por trimestre); y (ii) cuando, en el último día hábil del trimestre en cuestión, menos del 50% de los fondos obtenidos han sido comprometidos, los Honorarios Base a pagar a la Gestora por el Aumento de Capital se calculará por referencia al 0,625% anual (0,15625% trimestralmente).

b) los Honorarios de Incentivo que le corresponderían a la Gestora si la totalidad de los activos de la Sociedad en esa fecha fueran puestos a la venta y se distribuyera todo el efectivo disponible entre los accionistas (neto de la parte correspondiente de la Gestora).

La estructura de honorarios de incentivo acordada no depende de referencias contables o de las plusvalías latentes de la Sociedad sino de los beneficios materializados y distribuidos a los accionistas como flujos de efectivo. La estructura de honorarios de incentivo está diseñada para garantizar que: (i) la Gestora sólo tendrá derecho a recibir los Honorarios de Incentivo una vez los accionistas hayan obtenido una rentabilidad anual acumulada del 10% sobre los fondos brutos aportados a la Sociedad, (ii) una vez alcanzada esa rentabilidad, cualquier retorno adicional se distribuirá entre la Gestora y los accionistas al 50% y (iii) una vez la Gestora haya recibido el equivalente a un 20% del retorno total, cualquier rentabilidad adicional se distribuirá en un 80% para los accionistas y un 20% para la Gestora.

El Honorario Base y los Honorarios de Incentivo serán calculados por la Gestora. En caso de discrepancia en el cálculo de los Honorarios de Incentivo, la Sociedad podrá revisarlo mediante la contratación de un experto independiente.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

No hay ningún acuerdo

Descripción del Acuerdo:

No hay ningún acuerdo

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	No	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión Ejecutiva

Nombre	Cargo	Categoría
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	PRESIDENTE	Independiente

Nombre	Cargo	Categoría
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	VOCAL	Independiente
DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO	VOCAL	Otro Externo

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Comisión Ejecutiva está contemplada tanto en el Artículo 44 de los Estatutos Sociales como en el Artículo 36 del Reglamento del Consejo de Administración y su regulación es la que se describe a continuación.

Organización

La Comisión Ejecutiva, estará integrada por el número de Consejeros que decida el Consejo, con un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) Consejeros, siendo la mayoría Consejeros externos independientes.

La designación de miembros de la Comisión Ejecutiva y la delegación de facultades a su favor se efectuarán por el Consejo con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros. El Presidente del Consejo formará parte, en todo caso, de la Comisión Ejecutiva. Las reuniones de la Comisión Ejecutiva serán presididas por el Presidente del Consejo y en defecto de aquel, por un Consejero miembro de la Comisión Ejecutiva. Actuará como secretario el del Consejo y, en su defecto el Consejero que la Comisión Ejecutiva designe de entre sus miembros asistentes.

El Consejero que sea nombrado miembro de la Comisión Ejecutiva lo será por el plazo restante de su mandato de Consejero, sin perjuicio de la facultad de revocación que corresponde al Consejo de Administración. En caso de reelección como Consejeros de un miembro de la Comisión Ejecutiva, sólo continuará desempeñando este último cargo si es expresamente reelegido al efecto por acuerdo del Consejo.

Funcionamiento

La Comisión Ejecutiva se reunirá con la frecuencia que sea necesaria, a juicio de su Presidente, para el ejercicio de sus competencias. Asimismo, se reunirá cuando lo soliciten, como mínimo, dos (2) de los Consejeros integrantes de la comisión. La Comisión Ejecutiva podrá adoptar acuerdos sobre cualquier asunto de la competencia del Consejo que, a juicio de la propia Comisión Ejecutiva, deba ser resuelto sin dilación, con las únicas excepciones de los que, de acuerdo con la ley o los Estatutos, sean indelegables.

Los acuerdos de la Comisión Ejecutiva se adoptarán por mayoría absoluta de sus miembros presentes o representados en la reunión. En caso de empate, el presidente de la Comisión Ejecutiva no tendrá voto dirimente.

El Presidente de la Comisión Ejecutiva informará al Consejo de los asuntos tratados y de los acuerdos adoptados en sus sesiones en la primera reunión del Consejo posterior a las de la comisión.

Responsabilidades atribuidas

La Comisión Ejecutiva tendrá todas las facultades del Consejo de Administración excepto aquellas que legal o estatutariamente sean indelegables. En particular, se requerirá la aprobación por mayoría de los miembros de la Comisión Ejecutiva para adoptar decisiones sobre:

- inversiones minoritarias (pero que permitan adquirir a la Sociedad una influencia significativa) en el capital de Sociedades inmobiliarias, o en cualquier tipo de instrumento vinculado a activos inmobiliarios susceptibles de generar flujos de ingresos en forma de deuda híbrida, deuda mezzanine, deuda subordinada y/o deuda senior en sociedades inmobiliarias o con garantías sobre bienes inmuebles;
- inversiones, desinversiones o financiaciones externas de activos donde el valor de dichas inversiones, desinversiones o financiaciones sobrepasen 50 millones de euros y no superen 75 millones de euros;
- la contratación de servicios con terceros (incluyendo servicios de gestión patrimonial) cuyo precio por contrato sobrepase 500.000 euros pero no supere 1.500.000 euros (o cuando sobrepase los 3.000.000 euros pero no supere los 5.000.000 euros en el caso de contratación de servicios con terceros en relación con inversiones de mejora, reposicionamiento, conservación o mantenimiento); y
- la constitución, modificación y cancelación de cualquier depósito o garantía no relacionadas con una financiación, cuando sobrepase los 2.000.000 euros pero no supere los 5.000.000 euros.

Indique si la composición delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su categoría:

Sí

No

Comisión de Auditoría

Nombre	Cargo	Categoría
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	PRESIDENTE	Independiente
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	VOCAL	Independiente

Nombre	Cargo	Categoría
DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	100,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Comisión de Auditoría está contemplada tanto en el Artículo 45 de los Estatutos Sociales como en el Artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración y su regulación es la que se describe a continuación.

Organización

La Comisión de Auditoría estará formada por Consejeros externos en el número que determine el Consejo, entre un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5). Los miembros de la Comisión de Auditoría serán en su totalidad Consejeros no ejecutivos, en su mayoría independientes, serán nombrados por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y se designarán, con mención particular al Presidente, teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

La Comisión designará de su seno un Presidente. El Presidente será un Consejero externo independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido, una o más veces, una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese. Asimismo designará un Secretario y podrá designar un Vicesecretario, pudiendo ambos no ser miembros de la misma. En caso de no efectuar tales designaciones, actuarán como tales los del Consejo.

Funcionamiento

La Comisión de Auditoría será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de dos (2) miembros de la propia Comisión. En todo caso la Comisión de Auditoría se convocará y reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral, a fin de revisar la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, el Consejo haya de remitir a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo haya de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

Responsabilidades: Las indicadas en el Artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración.

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN
Nº de años del presidente en el cargo	4

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA	PRESIDENTE	Independiente
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	VOCAL	Independiente
DOÑA M ^a CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAICOECHEA	VOCAL	Otro Externo

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está contemplada tanto en el Artículo 46 de los Estatutos Sociales como en el Artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración y su regulación es la siguiente:

Organización

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por Consejeros no ejecutivos, en su mayoría independientes, en el número que determine el Consejo, con un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán nombrados por el Consejo teniendo presentes sus conocimientos, aptitudes y experiencia.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de su seno un Presidente. El Presidente será un Consejero independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegido una o más veces por periodos de igual duración máxima.

Funcionamiento

En cuanto a su funcionamiento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de dos (2) miembros de la propia Comisión.

Responsabilidades: las indicadas en el Artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión Ejecutiva	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Auditoría	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	1	33,33%	1	33,33%	1	33,33%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

La organización y funcionamiento de las comisiones del Consejo de Administración se regulan en los Artículos 43 a 46 de los Estatutos Sociales y en los Artículos 35 al 38 del Reglamento del Consejo de Administración. Ambos documentos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la Sociedad (www.hispania.es). El Reglamento del Consejo de Administración ha sido modificado en el ejercicio 2016 con el fin de atribuir parte de las competencias que anteriormente desempeñaba la Comisión de Auditoría a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Así, se acordó atribuir las facultades (u), (v), (w), (x), (y), (z) y (bb) del punto 6º del Artículo 37 (La Comisión de Auditoría) del Reglamento del Consejo de Administración a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones mediante su inclusión como apartados (s), (t), (u), (v), (w), (x) e (y) del apartado 5 del Artículo 38 (La Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

De conformidad con lo previsto en la normativa interna de la Sociedad, tanto el Consejo de Administración como la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han elaborado una memoria anual sobre sus actividades.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPU

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración conocerá y, en su caso, aprobará las operaciones que la Sociedad realice, directa o indirectamente, con consejeros, accionistas significativos o representados en el Consejo de Administración, o con personas a ellos vinculadas, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría. En caso de que, por razones de urgencia, la autorización deba ser acordada por la Dirección del Grupo, deberá darse cuenta de ello en la próxima reunión del Consejo de Administración que se celebre. Los Consejeros a los que afecte el acuerdo no podrán delegar su voto y deberán ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo de Administración delibera y vota sobre el mismo.

Las operaciones anteriores se valorarán desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, y se informarán en la documentación pública periódica de la Sociedad que venga exigida, en los términos previstos en la Ley.

No obstante lo anterior, la autorización del Consejo de Administración no será precisa en los siguientes supuestos:

- a) cuando se trate de operaciones ordinarias hechas en condiciones estándar y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad;
- b) cuando se trate de operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres (3) condiciones siguientes:
 - a. que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
 - b. que se realicen a precios o tarifas establecidas con carácter general por quien actúe como administrador del bien o servicio del que se trate; y
 - c. que su cuantía no supere el uno por ciento (1%) de los ingresos anuales de la Sociedad.

No obstante lo dispuesto anteriormente, en coherencia con el Artículo 32.3 del Reglamento del Consejo de Administración, el Artículo 37.5 (t) del Reglamento del Consejo de Administración recoge entre las funciones de la Comisión de Auditoría la supervisión del cumplimiento de la normativa respecto de las Operaciones Vinculadas. En particular, velará por que se comunique al mercado la información sobre dichas operaciones, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004, e informar sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés y, en general, sobre las materias contempladas en el Artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

23.267 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

De conformidad con la Política de Tratamiento de Conflictos de Interés y Operaciones Vinculadas, la Comisión de Auditoría tiene la obligación de supervisar el cumplimiento de la normativa respecto a los conflictos de interés y, en particular:

- a) Informará, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre las operaciones con partes vinculadas que se produzcan en el Grupo.
- b) En caso de conflicto de interés entre varias sociedades pertenecientes al Grupo, elaborará al Consejo de Administración la decisión final.
- c) Supervisará e informará al Consejo de Administración que el valor de mercado aplicado en la realización de las operaciones vinculadas, se ha establecido aplicando alguno de los métodos para la determinación del mismo recogido en la Ley de Impuesto sobre Sociedades.
- d) Velará por que se comunique al mercado la información sobre operaciones vinculadas, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004, e informará sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés.

Asimismo, la persona que se encuentre en cualquier situación de conflicto de interés deberá comunicarlo al Consejo de Administración, así como al Director de Cumplimiento Normativo, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.

Una vez que el Grupo ha conocido de la existencia de un conflicto de interés, bien por sí mismo, o bien por comunicación de la persona afectada, se ejecutarán las siguientes medidas:

- a) No se proporcionará información adicional sobre la operación o situación en cuestión a la persona afectada. En caso de que la decisión sobre la operación o situación que ha dado lugar a dicho conflicto dependa de la persona afectada, se modificará el proceso de decisión.
- b) En caso de que la operación o situación que ha dado lugar a un conflicto de interés deba decidirse por acuerdo del Consejo de Administración o de cualquiera de sus Comisiones, se indicará explícitamente la existencia del conflicto de interés, al convocar la sesión de que se trate, en el Orden del Día y se dejará constancia en Acta del conflicto de interés.
- c) El Consejero deberá ausentarse de la reunión durante la deliberación y votación de aquellos asuntos en los que se halle interesado personalmente, descontándose los votos de los Consejeros afectados por el conflicto a efectos del cómputo de la mayoría.

Asimismo, la Sociedad informará en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en la memoria de las situaciones de conflicto de interés en que se encuentren los Consejeros.

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta, cualquier duda sobre la posible existencia de un conflicto de intereses deberá ser consultada al Director de Cumplimiento Normativo antes de llevar a efecto cualquier actuación que pudiera entenderse interferida por dicho conflicto de interés. El Director de Cumplimiento Normativo, en vista de la índole de la información, decidirá sobre si informar de la situación a la Secretaría del Consejo de Administración, que, en su caso, adoptará las medidas necesarias, y, si lo considera necesario y siempre que resultare procedente de conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración, solicitará el informe de la Comisión de Auditoría.

Por otra parte, las operaciones entre la Sociedad con sus Consejeros o con partes vinculadas, deberán respetar las reglas previstas en el apartado D.1 anterior.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

BAY Hotels&Leisure SOCIMI, S.A.

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Sí No

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

La relaciones de negocio entre las sociedades del grupo están claramente definidas en el Folleto Informativo de BAY Hotels&Leisure SOCIMI, S.A., publicado en el MAB.

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

Las Sociedades tienen un reglamento interno de conducta que resuelve los posibles conflictos de interés que pudieran presentarse, resultando asimismo de aplicación las previsiones contenidas en los artículos 228 y 229 de la Ley de sociedades de Capital por lo que respecta a las obligaciones de información y abstención en caso de conflicto de interés.

Además, a todas las sociedades del grupo le son de aplicación los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos detallados en el apartado D.6 del presente Informe.

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

En virtud de lo establecido en el Artículo 4.3. (l) del Reglamento del Consejo de Administración, Hispania tiene establecida una Política de Gestión de Riesgos aprobada por su Consejo, cuyos principales objetivos son los siguientes:

- Definir los principios para identificar, analizar, evaluar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa de Hispania, asegurando un marco general adecuado de gestión de las amenazas e incertidumbres inherentes a los procesos del negocio y al entorno en el que opera.
- Definir las directrices a seguir para mantener los riesgos dentro de los límites de tolerancia fijados y facilitar los elementos para decidir sobre el nivel de riesgo aceptable en Hispania.
- Establecer periódicamente los parámetros para dar cumplimiento a la estrategia definida por Hispania de acuerdo a los recursos disponibles que se focalizarán en (i) proteger la solidez financiera, reputación y la sostenibilidad de Hispania; (ii) defender los derechos de los accionistas y de cualquier otro grupo de interés significativo de Hispania; y (iii) facilitar el desarrollo de las operaciones en los términos de seguridad y calidad previstos.

En aplicación de esta Política, se formalizó desde el ejercicio 2014 el Sistema de Gestión de Riesgos (SGR), basado en el estándar metodológico COSO II, metodología de gestión de riesgos generalmente aceptada en el mercado y que ha sido adaptada a las necesidades de Hispania. Esta metodología permite identificar, crear, captar y sostener el valor de la gestión del riesgo en los distintos niveles del Grupo. Cada Área/Departamento identifica anualmente:

- Los procesos y subprocesos principales.
- Los riesgos y controles clave asociados a esos procesos y subprocesos.
- La valoración de los riesgos, que establecen el mapa de riesgos del Grupo.

En virtud de lo establecido en el Artículo 37.5. (d) del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría revisa periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

El Artículo 4.3. (l.) del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, en particular, la aprobación de la Política de Gestión de Riesgos.

Dicha Política aprobada por el Consejo de Administración establece en su apartado segundo que el SGR es un proceso que afecta a todos los niveles de la Organización y es llevado a cabo por todas las Áreas/Departamentos de la Sociedad. Las principales funciones relativas al SGR de Hispania se resumen en que su existencia es responsabilidad del Consejo de Administración y su supervisión de la Comisión de Auditoría, a través de la Dirección de Auditoría. Para ello, anualmente, se realiza la evaluación del cumplimiento de los controles clave y se identifican las principales áreas de mejora.

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

En el desarrollo de su actividad, Hispania está expuesta a una variedad de riesgos inherentes a las diferentes líneas de negocio que desarrolla. Los riesgos se categorizan según diferentes tipologías, de acuerdo con el modelo implantado:

1. Riesgos Estratégicos: relacionados con la estrategia de negocio y son gestionados de manera prioritaria. Se incluyen también los riesgos reputacionales, riesgos de inversión y riesgos de información.
2. Riesgos Operativos: relacionados con la gestión operativa y la cadena de valor de cada uno de los negocios donde opera el Grupo.
3. Riesgos de Cumplimiento: afectan al cumplimiento regulatorio interno y externo. Entre ellos, los relativos al cumplimiento de la Prevención de Riesgos Penales, fraude y sistemas de información.
4. Riesgos financieros: asociados a los mercados financieros, la generación y la gestión de la tesorería, así como los riesgos fiscales.

Los riesgos clave del ejercicio 2017 identificados en Hispania, relativos a la consecución de los objetivos de negocio y atendiendo a sus categorías de riesgo son:

- Riesgos estratégicos: reputacional e imagen corporativa, evolución negativa del mercado inmobiliario, inadecuado análisis de desarrollo corporativo, inadecuado análisis y/o ejecución de alternativas de desinversión e inadecuada planificación y/o aprobación de inversiones/desinversiones.
- Riesgos operativos: dependencia de terceros e inadecuada gestión de licencias, seguros, decisiones comerciales y de potenciales compradores / inquilinos.
- Riesgos de cumplimiento: incumplimiento del contrato de gestión, normativa técnica y fuga de información clave.
- Riesgos financieros: de crédito y de liquidez.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

Hispania cuenta con criterios uniformes de identificación, evaluación y priorización de riesgos, basados en el concepto de tolerancia al riesgo como herramienta clave.

Para la evaluación de los riesgos se analizan los mismos y se valora su probabilidad de ocurrencia una vez considerados los controles implantados para mitigar el riesgo y el posible impacto en la consecución de los objetivos estratégicos y operativos de Hispania.

Se considerarán riesgos clave aquellos cuyo impacto y probabilidad superan la tolerancia al riesgo aprobada por el Consejo de Administración.

Para cada uno de los riesgos identificados, Hispania asigna un responsable de alinear el riesgo aceptado y la tolerancia al mismo, así como de realizar la monitorización oportuna a través de los controles identificados. La tolerancia es actualizada periódicamente y, al menos, cada vez que se realizan modificaciones en la estrategia del Grupo.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

En el ejercicio se han materializado riesgos consustanciales al modelo de negocio, la actividad del Grupo y al entorno de mercado, derivados de las circunstancias propias del desarrollo de negocio y la coyuntura económica, si bien ninguno ha tenido una incidencia significativa en la Organización.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

En el proceso anual de supervisión y actualización de riesgos y controles, Hispania ha identificado las áreas de mejora dirigidas a reducir el impacto y la probabilidad de materialización de los riesgos identificados en el Sistema de Gestión de Riesgos, incluyendo los riesgos clave detallados en el punto E.3., y a mejorar el nivel de preparación ante la ocurrencia del riesgo.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Artículo 4.3. (l.) del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, en particular, el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

El Artículo 37.5. (m) del Reglamento del Consejo de Administración indica que la Comisión de Auditoría ejercerá la función de revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.

En virtud del Contrato de Gestión que Hispania tiene formalizado con la Gestora, esta última es la encargada de la gestión diaria de la Sociedad, por lo que la Gestora dedicará el personal necesario para el cumplimiento de sus funciones. La Política de Control Interno de la Información Financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero las funciones y responsabilidades del SCIIF, en concreto, la Dirección Financiera tiene la responsabilidad de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del SCIIF del Grupo.

El diseño, desarrollo e implantación del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) se realizó progresivamente durante los ejercicios anteriores, estando al cierre del ejercicio 2017 completamente desarrollado y en funcionamiento. Los procesos aplicables en el ejercicio 2017 son: (i) Cierre y Consolidación; (ii) Tesorería; (iii) Compras; (iv) Ventas; (v) Financiación; y (vi) Fiscal.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

La Política de Control Interno de la Información Financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero la estructura organizativa necesaria que permita el seguimiento mediante la delegación de dicha tarea en la Comisión de Auditoría. De esta forma, la Comisión de Auditoría asegura el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas a la Gestora en el Contrato de Gestión relativa al SCIF de la Sociedad.

La Dirección Financiera, entre sus funciones, es la responsable de: (i) el diseño, implementación, evaluación y seguimiento global del SCIF; (ii) reportar sobre el funcionamiento eficaz del SCIF; (iii) que existan y se difundan correctamente dentro del Grupo las políticas y procedimientos de control interno necesarios para garantizar que el proceso de elaboración de la información financiera sea fiable; y (iv) planificar las fechas clave y las revisiones a realizar por cada área responsable.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

La Sociedad dispone de un Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración de Hispania a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en virtud del Artículo 38.4.(s) del Reglamento del Consejo de Administración.

El Código de Conducta está accesible a los Administradores, empleados de la Gestora y demás Grupos de Interés a través de la página web de la Sociedad (www.hispania.es). En dicho Código se incluyen los principios básicos de comportamiento (cumplimiento normativo, principio de colaboración, igualdad de oportunidades – no discriminación, responsabilidad social y medioambiental, integridad y ética profesional, conflicto de intereses, control interno y prevención de la corrupción, protección de activos, uso y seguridad de la información y protección de datos personales). En el Código de Conducta existe una mención específica a la elaboración de información financiera: "Hispania establecerá un entorno de control adecuado, para evaluar y gestionar los riesgos del Grupo, especialmente los relacionados con el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIF), con el fin de asegurar que todas las transacciones de Hispania sean reflejadas con claridad y precisión en los archivos y registros contables de la Sociedad, así como en la elaboración de la información financiera".

El Órgano responsable de velar por el cumplimiento, actualización y difusión del Código de Conducta es la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El incumplimiento de las normas y principios de Hispania será sancionado con arreglo a la normativa vigente, sin perjuicio de otras responsabilidades administrativas o penales que, en el caso concreto, pudieran también concurrir, incluyendo la finalización de la relación contractual. En todo caso, el procedimiento sancionador que tuviera lugar estará regido por el riguroso respeto de los derechos fundamentales y garantías inherentes a todo procedimiento sancionador.

Por último, cabe mencionar que la Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los mercados de valores, aprobado por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Reglamento Interno de Conducta es aplicable a (i) los Administradores, así como al Secretario y, en su caso, Vicesecretario del Consejo de Administración de la Sociedad y de los órganos de administración de las sociedades del Grupo Hispania; (ii) los Asesores Externos; (iii) cualquier otra persona que pudiera tener acceso a Información Privilegiada o a Información Relevante en el ámbito de la Sociedad y el Grupo Hispania; y (iv) cualquier otra persona o grupo de personas que queden incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento por decisión del Consejo de Administración de la Sociedad o de su Director de Cumplimiento Normativo, a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Tal y como se establece en el apartado tercero del Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración, los incumplimientos relacionados con el Código de Conducta podrán denunciarse a través del formulario de denuncias que figura en la página web de Hispania (www.hispania.es).

Cualquier persona sujeta al Código de Conducta o tercero que tenga conocimiento de un acto presuntamente ilícito o de un acto de incumplimiento de este Código debe comunicarlo a través del Canal de denuncias. No se permitirán denuncias infundadas, inciertas o falsas.

Tras recibirse una denuncia, salvo que ésta carezca manifiestamente de fundamento o se refiera a cuestiones ajenas al ámbito del Código, la Comisión de Auditoría iniciará una investigación interna en la que recabará toda la información y documentación que considere oportuna. Todas las denuncias serán tratadas con confidencialidad.

Hispania no adoptará represalias o cualquier tipo de consecuencia negativa por haber formulado una denuncia. Sin embargo, esto no impedirá la adopción de las medidas sancionadoras que procedan cuando la investigación interna determine, en su caso, que la denuncia es falsa y/o ha sido formulada de mala fe.

El funcionamiento del Canal de Denuncias está reglado en un procedimiento corporativo, aprobado por el Consejo de Administración, y accesible por cualquier empleado de la Gestora.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Durante el ejercicio 2017, se han realizado varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles en el Grupo Hispania. Asimismo, se ha impartido una sesión de formación a todo el personal de la Sociedad Gestora para revisar las políticas de control interno formalizadas durante los ejercicios anteriores y el Sistema de Gestión Riesgos. Adicionalmente se indicaron las implicaciones de las actualizaciones en la normativa general aplicable a Hispania: Abuso de Mercado, Prevención de Riesgos Penales, Prevención de Blanqueo de Capitales y la Protección de Datos, entre otras.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

Para cada uno de los procesos y subprocesos identificados en la matriz de alcance del SCIIF se ha de mantener actualizada la siguiente documentación:

- Narrativo: Descripción escrita del proceso / subproceso y de sus actividades de control.
- Flujograma: Representación gráfica del flujo de actividades de control.
- Matriz de riesgos y controles: Identificación, para cada proceso / subproceso, de los riesgos inherentes y los controles clave diseñados para mitigarlos, así como el propietario único de cada uno de ellos.
- Matriz de oportunidades de mejora: Identificación de las oportunidades de mejora definidas para cubrir riesgos sin control y controles defectuosos.

La Dirección Financiera conservará y custodiará durante un plazo de 5 años desde la fecha de actualización del alcance del SCIIF los siguientes documentos acreditativos del procedimiento de mantenimiento del alcance del SCIIF: (i) determinación del alcance a nivel sociedad y epígrafe contable, (ii) análisis comparativo a nivel de epígrafes contables por sociedad y (iii) entrada en el perímetro de consolidación.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

Tal y como se establece en la Política de Control Interno de la Información Financiera, la finalidad principal del SCIIF es garantizar la fiabilidad de la información financiera que se difunde en el mercado. Que la información sea fiable implica el cumplimiento de los siguientes objetivos de control:

- Existencia y ocurrencia (EO): Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- Integridad (I) de la información: La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- Adecuada valoración (V): Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C): Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O): La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Tras la identificación de los controles existentes asociados a los riesgos sobre la fiabilidad de la información financiera, se ha realizado una evaluación del diseño e implantación de los procesos formalizados, con objeto de detectar las debilidades de control y las oportunidades de mejora correspondientes recogidas en la matriz de riesgos y de controles.

Los responsables de los distintos procesos del SCIIF, han mantenido actualizada la documentación de los mismos, que ha sido revisada durante el ejercicio 2017.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

La Dirección Financiera es la responsable de delimitar el perímetro de consolidación atendiendo tanto a la participación efectiva como al grado de influencia en cada sociedad participada. Asimismo, es la responsable de informar a la Comisión de Auditoría y al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del SCIIF. Para obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría supervisa la adecuada delimitación del perímetro de consolidación.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

La Dirección Financiera es la responsable de identificar los riesgos de error o fraude en la información financiera mediante la matriz de alcance del SCIIF y de documentar el diseño de los controles.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El proceso de supervisión del sistema de control interno se realiza de forma continuada en el tiempo. El alcance de la evaluación del sistema de control interno sobre la información financiera es aprobado cada año por la Comisión de Auditoría basándose en los objetivos y riesgos de la información financiera.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

Tal y como se establece en el Artículo 37.5. (q) del Reglamento del Consejo de Administración de Hispania, la Comisión de Auditoría es la responsable de revisar, antes de su aprobación por el Consejo de Administración, las Cuentas Anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión.

En este sentido, la Dirección Financiera presenta ante la Comisión de Auditoría previa a su publicación y a su aprobación por el Consejo, tanto las cuentas anuales como la información financiera periódica que se presenta a los mercados, haciendo hincapié en los principales juicios y estimaciones realizadas en aquellas áreas más complejas o en las que el impacto contable es más relevante.

El alcance de los procesos a incluir en el SCIIF se revisa anualmente por la Dirección Financiera mediante la consideración de factores cuantitativos y cualitativos. Para cada una de las cuentas y desgloses significativos se han definido los procesos y subprocesos clave asociados a los mismos, y se han identificado los riesgos que pudieran generar errores y/o fraude en la información financiera, cubriendo la totalidad de los objetivos de la información financiera. El Grupo tiene documentados a través de procedimientos aquellos procesos que considera con riesgo de impacto material en la elaboración de la información financiera. El SCIIF de Hispania para el ejercicio 2017 ha incluido los siguientes procesos: (i) Cierre y consolidación; (ii) Tesorería; (iii) Compras; (iv) Ventas; (v) Financiación; y (vi) Fiscal.

La descripción de los procesos del SCIIF se realiza por la Dirección Financiera, en colaboración con las Áreas/Departamentos involucrados, y se presenta a la Comisión de Auditoría para su revisión. Las Áreas/Departamentos identifican los controles en los procesos críticos para asegurar la fiabilidad de la información financiera.

La Sociedad presenta de forma periódica a la Comisión de Auditoría el avance de los trabajos realizados en relación al diseño, implantación de las propuestas de mejora y mantenimiento del SCIIF. Para el seguimiento de los planes de acción se solicita periódicamente a los departamentos involucrados el envío de información actualizada sobre las diferentes acciones de mejora del ámbito de su responsabilidad.

El proceso de "cierre y consolidación" recoge los aspectos relevantes que afectan a la información financiera: (i) normativa y calendario de cierre; (ii) cierre contable de sociedades; (iii) revisión del cierre individual; (iv) revisión y actualización del perímetro de consolidación; (v) consolidación; (vi) preparación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (vii)

formulación y publicación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (viii) reporte de cierres de gestión trimestrales; (ix) reporte de la información financiera a la Comisión de Auditoría, Consejo de Administración y Mercado; y (x) reporte a inversores y analistas.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo Hispania utiliza como sistema de gestión de la información financiera uno de los ERPs líderes del sector inmobiliario que contempla todos los mecanismos de control y seguridad de accesos y segregación de funciones de la información financiera y de gestión.

El acceso a la información financiera y de gestión de Hispania está sometido a la aprobación de la Dirección de Cumplimiento y de la Dirección Financiera.

Asimismo, para poder tener acceso a los sistemas del Grupo se requiere que el usuario haya sido informado y se haya comprometido al cumplimiento del Código de Conducta del Grupo.

Una vez autorizado, los accesos a los sistemas son gestionados de manera independiente por un tercero que no tiene relación alguna con la información financiera del Grupo, habiéndose establecido un procedimiento de alta y baja de usuarios que es monitorizado por la Dirección de Cumplimiento.

La asignación de roles y perfiles de usuarios se realiza teniendo en cuenta las matrices de riesgos y controles establecidas en el SCIF del grupo en el que se identifican los responsables de cada función que puede afectar de forma significativa a la información financiera. Partiendo de esta información, de la petición de acceso del usuario y atendiendo las necesidades organizativas establecidas por el responsable del Área/Departamentos solicitante, la Dirección de Cumplimiento y la Dirección Financiera autorizan en su caso dicho acceso.

La publicación de información financiera está limitada a la Dirección de Cumplimiento y a la Dirección de Relación con Inversores, con el objetivo de asegurar la segregación de funciones entre las Áreas/Departamentos de elaboran la información financiera.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

En virtud del Contrato de Gestión que Hispania tiene formalizado con la Gestora, ésta última presta los servicios de gestión contratados tanto directamente, por medio de sus propios empleados, como indirectamente mediante el personal y los recursos de otras entidades del Grupo Azora, en los términos del citado contrato de gestión.

Asimismo, el Contrato de Gestión prevé la posibilidad de que la Gestora pueda subcontratar con terceros, en nombre y por cuenta de la Sociedad, (i) servicios contables, legales, de valoración, de intermediación, financieros, Due Diligence, publicidad, servicios de secretaría, incluyendo servicios de gestión inmobiliaria, (ii) servicios de desarrollo, construcción y reforma, o (iii) servicios de cualquier otra naturaleza en relación con los activos de la Sociedad, la Sociedad o empresas del Grupo.

En este sentido, y entre otras medidas para asegurar el correcto cumplimiento de los trabajos subcontratados por la gestora con terceros, el propio Contrato de Gestión establece determinadas cautelas. Así, con anterioridad a la contratación de terceros, la Gestora debe constatar que el proveedor seleccionado presenta los suficientes conocimientos y experiencia para poder realizar el trabajo.

Adicionalmente, debe recibir la aprobación previa del Consejo de Administración o de la Comisión Ejecutiva, en función del importe total de los trabajos subcontratados. En concreto, conforme al Reglamento del Consejo de Administración (Artículos 4.4 (h) y 36.1(c), respectivamente) y a los términos del propio Contrato de Gestión, la contratación de servicios con terceros cuyo precio por contrato exceda de 500.000 euros debe ser aprobada por la Comisión Ejecutiva y, a partir de 1.500.000 euros, se requiere la aprobación previa del Consejo de Administración. El consentimiento previo del Consejo de Administración de Hispania se requerirá además en todo caso, independientemente del importe de la contratación, cuando la Gestora decida subcontratar la prestación de tales servicios a empresas de su propio Grupo.

El Contrato de Gestión establece por otra parte la obligación de la Gestora de mantener informada de forma periódica a la Comisión Ejecutiva sobre los servicios contratados a terceros. Además, en caso de estimarlo necesario, los Órganos de Gobierno de la Sociedad pueden solicitar que sean los propios terceros quienes presenten periódicamente las conclusiones de sus trabajos a las distintas Comisiones del Consejo de Administración.

Dicho lo anterior, la principal actividad subcontratada susceptible de afectar de modo material a los estados financieros del Grupo Hispania es la relativa a la valoración de activos (que la Sociedad acomete con periodicidad anual y actualiza semestralmente). Para el seguimiento concreto de esta subcontratación, la Gestora mantiene reuniones de trabajo periódicas

a las que asisten las Direcciones de Negocio, la Dirección Financiera y la Dirección General. Además, una vez realizado el trabajo valorador, las valoraciones resultantes son revisadas por el auditor externo de la compañía para garantizar que los criterios y estimaciones realizadas por el tercero independiente son razonables.

Cabe destacar que durante el ejercicio 2017 Grupo Hispania adquirió el control de las sociedades: (i) Milenial Business 21, S.L.U., (ii) Topaz Busines 21, S.L.U. y (iii) Armadores de Puerto Rico, que han continuado con la gestión administrativa y financiera hasta 31 de diciembre de 2017, pero bajo el control y supervisión del Grupo Hispania. Al cierre del ejercicio 2017, las mencionadas entidades han sido incorporadas al marco del Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo Hispania.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

Hispania dispone de un Manual de Políticas Contables que es revisado y actualizado por la Dirección Financiera junto con el asesoramiento de expertos externos, en su caso. La actualización del Manual de Políticas Contables (sólo cuando el cambio venga motivado por una elección de criterio y la elección del mismo tenga un impacto material en el Grupo), deberá ser aprobada por la Comisión de Auditoría.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Este apartado está regulado en el proceso de Cierre y Consolidación incluido en el SCIIF. Se extractan a continuación los aspectos principales relativos a este punto.

Para la información financiera gestionada en el ERP de la compañía, dicho ERP contiene las estructuras, parámetros y formatos homogéneos en los que se debe introducir la información y del que se obtienen los estados financieros de cada sociedad. Todos los formatos aplican a todas las sociedades gestionadas dentro del ERP del Grupo.

Para las sociedades no gestionadas en el ERP del Grupo, la información financiera es reportada al Departamento Financiero siguiendo los desgloses, formatos detalles y las fechas establecidas en las instrucciones y calendario de reporte que se remite periódicamente.

La Dirección Financiera es el encargado de la preparación de las Cuentas Anuales, tanto individuales como consolidadas.

En este sentido, solicita y recopila la información necesaria de las Áreas/Departamentos implicados en la redacción de las diferentes Notas de la Memoria. Las Notas de la Memoria que incluyan información que preparan o facilitan otras Áreas/Departamentos específicos deberán ser revisadas por el responsable del Departamento afectado. Una vez preparadas las cuentas anuales se remiten a la Dirección Financiera para su revisión, quien, una vez revisadas, las remitirá a la Dirección Financiera del Grupo Azora.

Del mismo modo, los auditores externos, en el proceso de la auditoría de las Cuentas Anuales, si detectan algún error que requiera la modificación de las mismas, lo comunicarán a la Dirección Financiera, quien lo analizará y validará en su caso.

Una vez autorizados los cambios por la Dirección Financiera, el equipo de la Dirección Financiera de Hispania procederá al registro contable de los mismos y a la modificación de la información afectada en las Cuentas Anuales.

Asimismo, la Dirección de Auditoría Interna realiza una revisión de las Cuentas Anuales, y en caso de detectar cualquier necesidad de modificación, se procede del mismo modo que con los auditores externos.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

El Reglamento del Consejo de Administración regula en su Artículo 37 la Comisión de Auditoría.

A continuación se extractan los apartados de dicho artículo que hacen referencia al Sistema de Control Interno de la Información Financiera y a la función de Auditoría Interna.

5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo, la Comisión de Auditoría ejercerá las siguientes funciones básicas:

- (j) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno;
- (k) proponer la selección, designación y sustitución del responsable de los servicios de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajos, asegurándose de que su actividad está enfocada principalmente, hacia los riesgos relevantes de la Sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;
- (m) revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada;
- (n) aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.

En relación a estas funciones durante el 2017 ha presentado el seguimiento periódico del SCIIF a la Comisión de Auditoría, a través de la Dirección de Auditoría Interna y de la Dirección Financiera.

Finalmente, el auditor externo de la Sociedad ha realizado una evaluación del Sistema de Control de la Información financiera cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría.

Dicha revisión ha consistido en aplicar los procedimientos específicos indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido del informe.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El auditor externo de la sociedad ha realizado una evaluación del SCIIF cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría.

De la evaluación del SCIIF por parte del auditor externo de la sociedad no se han puesto de manifiesto deficiencias que pudieran tener impacto en la información financiera.

Como resultado de la revisión del diseño e implantación de los procesos formalizados, la Comisión de Auditoría ha aprobado el plan de auditoría interna del ejercicio 2018 que incluye la supervisión de los procesos SCIIF para asegurar el correcto funcionamiento del SCIIF durante 2018.

F.6 Otra información relevante

N/A

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información del SCIIF ha sido sometida a revisión del auditor externo (ver Anexo).

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

a) Informe sobre la independencia del auditor.

b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

Dada la complejidad técnica y el coste de la transmisión en directo de la junta, no se ha considerado oportuno ofrecer esta facilidad para la última junta. En todo caso, en el futuro esta decisión será considerada individualmente para cada junta.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.

b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico.

b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Cumple parcialmente con el epígrafe b)

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Explique No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple

Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.

b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.

d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.

e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.

- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple Explique No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Cumple parcialmente con el apartado d)

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.

- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que

los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

APARTADO C.1.16.

En la actualidad, Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. presta los servicios de inversión, gestión de activos, administración, contabilidad y corporativos al Grupo Hispania en virtud del Contrato de Gestión formalizado el 21 de febrero de 2014.

La gestora presta los servicios de gestión contratados tanto directamente, por medio de sus propios empleados, como indirectamente mediante el personal y los recursos de otras entidades del Grupo Azora, conforme a los términos del citado contrato de gestión. En este sentido, Azora Capital, S.L. se ha comprometido a poner todos los recursos de sus filiales (incluyendo los recursos humanos) a disposición de la Gestora y de la Sociedad para la correcta ejecución del Contrato de Gestión.

Como consecuencia de lo anterior, la Gestora cuenta con el siguiente equipo gestor, liderado por Dña. María Concepción Osácar Garaicoechea y Don Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño y en el que se incluye además Don Juan Antonio del Rivero Bermejo, Dña. Cristina García-Peri, Don Javier Picón García de Leániz, Don Jean Marc Parnier, D. Javier Rodríguez Heredia, Don Javier Arús Castillo y Dña. Mónica Garay Irizar.

En cuanto a la remuneración total recibida por Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. en el ejercicio 2017 en contraprestación de los servicios de gestión prestados al Grupo Hispania, se hace constar que el importe total abonado asciende a 19.818 miles de euros.

APARTADO H.1.

En respuesta al punto 1, en materia de gobierno corporativo, tanto Dña. M^a Concepción Osácar Garaicoechea como D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño son Consejeros Ejecutivos de la Sociedad Gestora del Grupo Hispania. Además, ambos son accionistas indirectos de control de Azora Altus, S.L., la sociedad cabecera del grupo al que pertenece la Gestora a través de sus sociedades patrimoniales (en el caso de D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño, junto con su esposa). Azora Altus, S.L. mantiene una participación no significativa en Hispania consistente en una participación directa de 166.287 acciones y una participación indirecta de 1.004.060 acciones a través Azora Capital, S.L. (938.435 acciones) y Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (65.625 acciones). Ninguno de los accionistas de Azora Altus, S.L. tiene el control de esta sociedad a efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores.

No existe relación alguna de índole comercial, contractual o societaria entre los titulares de participaciones significativas y la sociedad y/o su grupo. No obstante, Canepa Iberia Holdings, s.a.r.l., sociedad perteneciente al Grupo Canepa y vinculada a Tamerlane, s.a.r.l., titular de 6.494.315 acciones de la sociedad (representativas de un 5,95%) cuenta con una participación del 25% en Azora Capital, S.L., accionista único de Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 26/02/2018.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

**Informe de Auditor Referido a la "Información Relativa
al Sistema de Control Interno sobre la Información
Financiera (SCIIF)" correspondiente al ejercicio 2017**

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

INFORME REFERIDO A LA INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF) DE HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

A los Administradores de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de 18 de septiembre de 2017, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la "Información relativa al SCIIF" adjunta de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

El Consejo de Administración es responsable de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF adjunta e incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación a la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de la Entidad ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales de la Entidad. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual de la Entidad correspondiente al ejercicio que se describe en la Información relativa al SCIIF adjunta. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la entidad en relación con el SCIIF - información de desglose incluida en el Informe de Gestión - y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular nº 7/2015 de la CNMV de fecha 22 de diciembre de 2015.
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la entidad.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, Alta Dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte a la Comisión de Auditoría.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF de la Entidad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.
5. Lectura de actas de reuniones del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y otras comisiones de la Entidad a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido la Ley de Sociedades de Capital y por la Circular nº 7/2015 de fecha 22 de diciembre de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

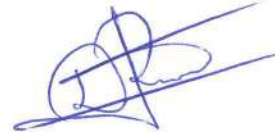
INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S. L.

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/00579
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

.....
Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas
.....



David Ruiz-Roso Moyano

26 de febrero de 2018

Diligencia de formulación

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. formuló con fecha 26 de febrero de 2018 las cuentas anuales consolidadas (estado de situación financiera consolidado, estado de resultados consolidado, estado del resultado global consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 extendidas en 82 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por el Secretario del Consejo.

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el informe de gestión consolidado incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. RAFAEL MIRANDA ROBREDO
Presidente del Consejo de Administración
Presidente de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D. JOAQUIN AYUSO GARCÍA
Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Auditoría

JOSE PEDRO PÉREZ-LLORCA Y RODRIGO,
Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión de Auditoría
Presidente de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D.LUÍS ALBERTO MAÑAS ANTÓN.
Vocal del Consejo de Administración
Presidente de la Comisión de Auditoría

D^a. M^a CONCEPCIÓN OSÁCAR
GARAICOECHEA.

Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D. FERNANDO GUMUZIO
ÍÑIGUEZ DE OZOÑO

Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión Ejecutiva

D. BENJAMIN DAVID BARNETT
Vocal del Consejo de Administración

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de participaciones en empresas del grupo

Descripción Tal y como se indica en las notas 4.4 y 7 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2017 con participaciones en empresas del grupo por valor neto contable de 645.393 miles de euros.

Las inversiones en empresas del grupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

La Sociedad, salvo mejor evidencia del importe recuperable, toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por el experto independiente sobre las inversiones inmobiliarias que posee cada una de las sociedades del Grupo y asociadas y las enfrenta al valor neto contable de dichos activos.

Hemos considerado que esta es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por el riesgo de que estas participaciones presenten deterioro.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ La revisión del análisis realizado por la Sociedad en la identificación de los indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo.
- ▶ Para el análisis de las plusvalías tácitas utilizadas por la Sociedad, la revisión de los modelos de valoración utilizados por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por éstos, el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos de caja proyectados, los comparables utilizados, en su caso, la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos, así como la revisión de los análisis de sensibilidad realizados por el experto independiente.
- ▶ Revisión de los flujos de caja proyectados con los contratos de arrendamiento vigentes, con rentas de mercado en aquellos que se encuentran desocupados total o parcialmente.
- ▶ La revisión de los desgloses e información incluidos en la memoria requeridos por la normativa contable.

Régimen fiscal SOCIMI

Descripción La Sociedad ha optado por aplicar el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario "SOCIMI" desde el 1 de enero de 2016. Asimismo, ciertas sociedades dependientes de la Sociedad también han optado por la aplicación de mencionado régimen en distintos ejercicios.

La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo, cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable, tal y como se explica en la nota 4.9 de la memoria.

La aplicación de este régimen fiscal especial impacta directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo de la Sociedad, así como en la política de retribución a los accionistas de la misma. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales de la Sociedad. Estos aspectos nos han llevado a considerar esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Hemos mantenido diferentes reuniones con los asesores fiscales de la Sociedad con el fin de obtener un entendimiento y valorar la razonabilidad, desde un punto de vista fiscal, de la estructura societaria de la Sociedad y el grupo SOCIMI que conforma, actividad operativa, así como la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal de SOCIMI.
- ▶ Revisión, incorporando a nuestros especialistas fiscales, de la normativa fiscal y mercantil vigente y la evaluación del grado de cumplimiento de la misma por parte de cada sociedad del grupo acogida al régimen fiscal especial SOCIMI.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en las notas de la memoria requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.

Estimaciones significativas

Descripción El Grupo realiza estimaciones significativas en la valoración de determinadas operaciones económicas y/o transacciones, por ejemplo, para determinar los ingresos por arrendamiento provenientes de la linealización por incentivos y rentas escalonadas o el cálculo de provisiones y/o posibles pasivos contingentes asociados a los posibles pagos variables o incentivos de contratos firmados por la Sociedad, tal y como se menciona en la nota 2 d) de la memoria.

Hemos considerado dichas estimaciones y valoraciones como una cuestión clave de nuestra auditoría ya que, dada la cuantía de los activos y pasivos afectados, cambios en las hipótesis podrían tener un impacto material sobre las cuentas anuales de la Sociedad.

**Nuestra
respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Entendimiento de las políticas y procedimientos de reconocimiento de ingresos que afectan a los ajustes por la linealización de rentas e incentivos, prestando especial atención a aquellos procedimientos realizados por la Dirección para identificar todos los contratos con bonificaciones y rentas escalonadas.
- ▶ Realización de test de transacciones y procedimientos de revisión analíticos sustantivos consistentes en un revisión de la evolución de los ingresos, comparándola con nuestras expectativas.
- ▶ Obtención de los cálculos realizados por la Dirección de aquellas rentas por arrendamiento que se registren de forma lineal a lo largo de la duración del contrato de arrendamiento y/o que incorporen rentas variables.
- ▶ Revisión para una muestra de los mencionados cálculos de si se encuentran de acuerdo a los términos indicados en el contrato y que se han realizado los adecuados registros contables derivados de los mismos.
- ▶ Revisión analítica de los saldos de balance registrados como periodificaciones y saldos a cobrar por la estimación de rentas variables comparándolos con nuestras expectativas y análisis de la correcta valoración y registro de las mismas.
- ▶ Obtención y revisión de los principales contratos firmados por la Sociedad con incentivos y pagos variables, verificando la razonabilidad de las hipótesis, asunciones, modelos utilizados y cálculos matemáticos realizados en relación a los mismos por la Dirección del Grupo para su correcto registro contable y valoración.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en las notas de la memoria requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.

- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 a) de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 26 de febrero de 2018.

Periodo de contratación

Con fecha 6 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad nos reeligió como auditores de cuentas de la Sociedad y su grupo consolidado para los ejercicios 2017, 2018 y 2019.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo del Accionista Único para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.



ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/03810
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

26 de febrero de 2018

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

David Ruiz-Roso Moyano
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 18336)

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

**Cuentas anuales
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2017**

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.
Balance de situación al 31 de diciembre de 2017

(Miles de euros)							
ACTIVO	Nota	2017	2016	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2017	2016
Inmovilizado intangibles		32	26	FONDOS PROPIOS		951.957	1.068.363
Patentes, licencias marcas y similares		32	26	Capital	10	109.170	109.170
Inmovilizado material	5	-	-	Prima de emisión	10	966.638	966.257
Instalaciones técnicas		-	-	Aportaciones de socios	10	540	540
Mobiliario		-	-	Reservas		(22.520)	(26.379)
Inversiones inmobiliarias	6	618.022	611.538	Acciones propias	10	(2.377)	(2.177)
Terrenos		272.533	276.446	Resultado del ejercicio		(99.494)	37.952
Construcciones y mobiliario		325.668	314.657	Dividendo a cuenta	3.1/10	-	(17.000)
Inmovilizado en curso		19.821	20.435	Ajustes por cambio de valor		(3.988)	(8.050)
Inversiones en empresas del Grupo a largo plazo		734.087	527.898	Operaciones de cobertura	10	(3.988)	(8.050)
Instrumentos de patrimonio	7	645.393	499.390	PATRIMONIO NETO		947.969	1.060.313
Créditos a empresas del Grupo	8	88.694	28.508	Provisiones a largo plazo	14	95.000	-
Inversiones financieras a largo plazo		7.815	9.698	Deudas a largo plazo		262.202	299.875
Instrumentos de patrimonio	8	350	350	Deuda con entidades de crédito	11	242.601	274.080
Créditos a empresas	8	-	1.933	Derivados	11	2.345	5.588
Otros activos financieros	8	7.465	7.415	Otros pasivos financieros	11	17.256	20.207
ACTIVO NO CORRIENTE		1.395.956	1.149.160	PASIVO NO CORRIENTE		357.202	299.875
Activos no corrientes mantenidos para la venta	17	22.943	-	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	17	18.631	-
Existencias		726	743	Deudas a corto plazo		75.060	13.665
Anticipos a proveedores		657	675	Deuda con entidades de crédito	11	10.835	7.598
Edificios terminados		69	68	Otros pasivos financieros corrientes	11	61.768	3.441
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		13.621	9.649	Derivados	11	2.457	2.626
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	7.278	4.414	Deudas con empresas del Grupo a corto plazo	11	48.550	20.774
Deudores varios	8	20	95	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		42.330	11.070
Clientes, empresas del Grupo, y asociadas	8	1.194	1.263	Proveedores	11	1.315	971
Otros créditos con Administraciones Públicas	12	5.129	3.877	Acreedores varios	11	40.512	10.080
Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo		368	2.363	Pasivos por impuesto corriente	12	169	-
Créditos a empresas del Grupo	8	368	1.463	Deudas con Administraciones públicas	12	5	13
Otros activos financieros	8	-	900	Anticipos de clientes	11	329	6
Inversiones financieras a corto plazo		4.480	5.348	Periodificaciones a corto plazo		10	90
Créditos a empresas	8	1.420	5.317	PASIVO CORRIENTE		184.581	45.599
Otros activos financieros	8	3.060	31				
Periodificaciones a corto plazo		944	752				
Efectivo y equivalentes al efectivo	9	86.714	237.772				
ACTIVO CORRIENTE		129.796	256.627				
TOTAL ACTIVO		1.489.752	1.405.787	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.489.752	1.405.787

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2017.

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2017

(Miles de euros)	Nota	2017	2016
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	53.609	68.533
Ingresos por arrendamientos		33.615	31.358
Ingresos por dividendos de empresas del Grupo	7 / 13.9	18.961	36.939
Ingresos por intereses de crédito con empresas del Grupo	8.2 / 13.9	1.033	236
Otros Ingresos		6.002	10.767
Ingresos por prestación de servicios	13.2	1.328	7.577
Ingresos por prestación de servicio a empresas del Grupo	13.2 / 13.9	4.494	2.939
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		180	251
Otros gastos de explotación		(152.829)	(26.117)
Servicios exteriores	13.3	(122.028)	(22.270)
Tributos	13.4	(3.222)	(3.518)
Deterioro por provisión de operaciones comerciales	8.2	(79)	(329)
Otros gastos de gestión corriente	13.5	(27.500)	-
Amortización del inmovilizado	13.6	(8.234)	(7.659)
Deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado		9.319	908
Resultados por enajenaciones y otras	6	9.319	908
Resultado de explotación		(92.133)	46.432
Ingresos financieros	13.7	171	278
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		171	278
Gastos financieros	13.8	(8.899)	(8.758)
Por deudas con terceros		(8.888)	(8.758)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(11)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones			
Deterioros y pérdidas	7	(633)	-
Resultado por enajenaciones	7	3.731	-
Resultado financiero		(5.630)	(8.480)
Resultado antes de impuestos		(97.763)	37.952
Impuesto sobre beneficios	12	(1.731)	-
Resultado del ejercicio		(99.494)	37.952

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2017

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.**Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017****A) Estado de ingresos y gastos reconocidos**

(Miles de euros)	2017	2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	(99.494)	37.952
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto Por cobertura de Flujos de Efectivo (Nota 10)	752	(6.325)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	752	(6.325)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias Por cobertura de Flujos de Efectivo (Nota 10 y 13.8)	3.310	2.356
Total ingresos y gastos imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	3.310	2.356
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III)	(95.432)	33.983

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2017

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

(Miles de euros)	Nota	Capital	Prima de emisión	Resultados de ejercicios anteriores	Aportación de Socios	Reservas	Acciones Propias	Resultado del Ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	Total patrimonio neto
Saldo al 31 de diciembre de 2015		82.590	777.666	(1.264)	540	79	(1.088)	(4.894)	-	-	853.629
Total de ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	37.952	-	(3.969)	33.983
Operaciones con accionistas:											
Aumento de capital	10	26.580	213.848	-	-	-	-	-	-	-	240.428
Costes de transacción	10	-	(8.705)	-	-	-	-	-	-	-	(8.705)
Cartera de valores propios	10	-	-	-	-	(40)	(1.089)	-	-	-	(1.129)
Distribución de dividendos	3.1/10	-	-	-	-	-	-	-	(17.000)	-	(17.000)
Distribución de prima	10	-	(10.394)	-	-	-	-	-	-	-	(10.394)
Otras variaciones del patrimonio neto											
Distribución de resultados		-	-	(4.894)	-	-	-	4.894	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto		-	(6.158)	6.158	-	(26.418)	-	-	-	(4.081)	(30.499)
Saldo al 31 de diciembre de 2016		109.170	966.257	-	540	(26.379)	(2.177)	37.952	(17.000)	(8.050)	1.060.313
Total de ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	(99.494)	-	4.062	(95.432)
Operaciones con accionistas:											
Cartera de valores propios	10	-	-	-	-	64	(200)	-	-	-	(136)
Otras variaciones del patrimonio neto											
Distribución de resultados		-	-	-	-	3.795	-	(37.952)	17.000	-	(17.157)
Otras variaciones del patrimonio neto		-	381	-	-	-	-	-	-	-	381
Saldo al 31 de diciembre de 2017		109.170	966.638	-	540	(22.520)	(2.377)	(99.494)	-	(3.988)	947.969

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2017.

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

(Miles de euros)	Nota	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		(97.763)	37.952
Ajustes al resultado			
Amortización (+)	13.6	8.234	7.659
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8.2 / 7	712	329
Variación de provisiones (+/-)	14	95.000	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	(9.319)	(908)
Resultados por baja de instrumentos financieros (+/-)	7	(3.731)	-
Ingresos por dividendos de empresas del Grupo (-)	13.9	(18.961)	(36.939)
Ingresos financieros de empresas del Grupo (-)	13.9	(1.033)	(236)
Ingresos financieros (-)	13.7	(171)	(278)
Gastos financieros (+)	13.8	8.899	8.758
Resultado ajustado		(18.133)	16.337
Cobro de intereses de terceros y de Grupo (+)		849	501
Pago de intereses (-)		(7.394)	(7.681)
Cobro de dividendos (+)		19.861	36.039
Cobros y pagos por impuesto sobre sociedades (+/-)		(1.562)	-
Aumento / Disminución en el activo y pasivo corriente			
(Aumento) / Disminución de existencias		17	(44)
(Aumento) / Disminución de cuentas por cobrar		1.779	936
(Aumento) / Disminución de otros activos corrientes		(221)	(5.268)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar		38.699	171
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes		(776)	(228)
Aumento / Disminución de activos y pasivos no corrientes		585	(1.792)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		33.704	38.971
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en (-)			
Empresas del Grupo y asociadas		(209.768)	(137.237)
Activos intangibles		(26)	-
Inversiones Inmobiliarias		(57.893)	(44.371)
Activos financieros		-	(60.710)
Otros activos		(3.000)	-
		(270.687)	(242.318)
Desinversiones (+)			
Empresas del Grupo		44.075	75.341
Inversiones Inmobiliarias		31.195	2.878
Unidad de negocio	1	-	132.043
		75.270	210.262
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(195.417)	(32.056)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	-	221.979
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	10	(136)	(1.129)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros			
Emisión de deuda con entidades de crédito (+)		-	12.688
Emisión de deudas con empresas del grupo (+)		48.550	-
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(18.102)	(3.103)
Amortización de otras deudas (-)	11.2	(2.500)	(2.500)
Pagos por dividendos y otros			
Pago de dividendos (-)	10	(17.157)	(17.000)
Distribución de prima (-)	10	-	(10.394)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		10.655	200.541
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas		(151.058)	207.456
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo de actividades continuadas		237.772	30.316
Efectivo o equivalentes al final del periodo		86.714	237.772

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2017.

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima domiciliada en calle Serrano, número 30, 2º izquierda, Madrid, que se constituyó el 23 de enero de 2014 con la denominación social de Azora Hispania, S.A., y desde el 5 de mayo de 2016 ostenta su actual denominación social de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

La actividad principal de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, así como la adquisición, tenencia, participación, cesión o disposición de participaciones en el capital y de instrumentos de deuda (en forma de deuda privilegiada, ordinaria o subordinada, con o sin garantía hipotecaria) de todo tipo de sociedades y, en particular, de sociedades con objeto idéntico o análogo, siempre dentro de los límites marcados por el régimen de SOCIMI.

Las acciones representativas del capital social de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. cotizan en el Mercado Continuo de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia desde el 14 de marzo de 2014.

Con fecha 21 de febrero de 2014 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A. (en adelante, la Gestora) con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria del Grupo por un periodo de seis años, por lo que, a la fecha de las presentes cuentas anuales, la Sociedad no tiene personal.

La retribución de la Gestora por los servicios objeto de prestación bajo el Contrato de Gestión se divide en:

- Una parte fija correspondiente a los Honorarios Base, que se abonarán a la Gestora al final de cada trimestre y equivaldrán a (*):
 - a) un cuarto (1/4) del 1,25% anual de los primeros 1.200.000 miles de euros de EPRA NAV del trimestre correspondiente;
 - b) un cuarto (1/4) del 1% anual por el importe que exceda de 1.200.000 miles de euros de EPRA NAV del trimestre correspondiente;

(*) Durante el ejercicio 2016 y hasta que el 50% de los fondos netos percibidos de la ampliación de capital no fueran comprometidos, el EPRA NAV de dichos fondos netos generó un Honorario Base como un cuarto (1/4) del 0,625% anual de dichos fondos netos.

- Una parte variable correspondiente a los Honorarios de Incentivo, que no depende de referencias contables o plusvalías latentes de la Sociedad, sino que dependen de los fondos efectivamente distribuidos a los accionistas como flujos de efectivo por parte de la Sociedad (o directamente percibidos por los accionistas en caso de venta de las acciones de la Sociedad en un supuesto de cambio de control) calculados como sigue:
 - La Gestora sólo tendrá derecho a recibir los Honorarios de Incentivo una vez los accionistas hayan obtenido una rentabilidad anual acumulada del 10% sobre los fondos brutos aportados a la Sociedad.

Una vez alcanzada esa rentabilidad, cualquier retorno adicional se distribuirá entre la Gestora y los accionistas al 50%.

Una vez la Gestora haya recibido el equivalente a un 20% del retorno total, cualquier rentabilidad adicional se distribuirá en un 80% para los accionistas y un 20% para la Gestora.

Adicionalmente, en determinados casos de resolución anticipada del Contrato de Gestión, la Gestora tendrá derecho a un pago compensatorio

El Contrato de Gestión regula las operaciones y objetivos de la Sociedad, fijándose un periodo de inversión inicial, el cual fue extendido hasta el 31 de diciembre de 2017, mediante aprobación en Junta General de Accionistas de fecha 6 de abril de 2017.

Asimismo, el Contrato de Gestión establece que antes del tercer aniversario de la admisión a cotización o al final del periodo de inversión, la Gestora preparará y entregará al Consejo de Administración de la Sociedad un informe donde se establezca la propuesta para maximizar el valor para los accionistas (Propuesta de Puesta en Valor). Dicha propuesta, consistirá en la transmisión de toda la cartera y la distribución de los fondos obtenidos a los accionistas en el

periodo que termina en el sexto aniversario de la admisión a cotización o en la extensión de la vida de toda o de parte de la cartera y continuar gestionándola más allá de ese momento.

En este sentido, con fecha 27 de febrero de 2017 y de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Gestión, el Consejo de Administración de la Sociedad recibió de la Gestora la Propuesta de Puesta en Valor para la misma, la cual confirma el plan inicialmente previsto en el Contrato de Gestión, consistente en la venta de todos los activos que componen la cartera de la Sociedad y en la consecuente distribución entre sus accionistas, tanto de los fondos netos provenientes de dichas ventas, como de cualesquiera otros fondos propios remanentes de la Sociedad; todo ello con anterioridad al 14 de marzo de 2020 (fecha coincidente con el sexto aniversario de la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad). En consecuencia, el Consejo de Administración procedió a comunicarlo a los accionistas con fecha 28 de febrero de 2017.

Dentro del plan establecido de ejecución de dicha Propuesta de Puesta en Valor, la Gestora contempla servirse de diferentes mecanismos a fin de optimizar el valor de venta de los activos de la Sociedad, así como la minimización de costes y potenciales impactos fiscales derivados de la ejecución de dicha Propuesta de Puesta en Valor, incluyendo ventas directas de activos (ya sea individualmente o agrupados en carteras), la venta de acciones de sociedades tenedoras, operaciones corporativas o, en su caso, y con estricta sujeción a la normativa en materia de mercado de valores, la búsqueda activa de ofertas de adquisición sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad. En este contexto, la Gestora, como parte de su actividad ordinaria, analiza continuamente alternativas de transmisión de su cartera de activos. En caso de que dichas alternativas culminaran en acuerdos con terceros, la materialización de dichos acuerdos requeriría la aprobación de los Órganos de Administración de la Sociedad, así como de la Junta de Accionistas de la Sociedad, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, para la devolución de valor a los accionistas, se contemplarán, cuando proceda y entre otras posibles alternativas, distribuciones de dividendos, devoluciones de capital o reservas, compras de acciones en el mercado abierto y/o programas de recompra de acciones.

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales.

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, Grupo Hispania (en adelante, el Grupo), y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas.

El 11 de mayo de 2016 se comunicó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2016.

Fusión por absorción

A) Fusión por absorción de Hispania Real SOCIMI, S.A.U.

Con fecha 2 de marzo de 2016, los Administradores de la Sociedad así como el Administrador Único de la sociedad dependiente Hispania Real SOCIMI, S.A.U, acordaron la aprobación y suscripción del proyecto común de fusión relativo a la fusión entre la Sociedad como sociedad absorbente, e Hispania Real SOCIMI, S.A.U (en adelante, Hispania Real) como sociedad absorbida. Esta fusión se enmarcaba dentro del proceso de racionalización de la estructura corporativa del Grupo Hispania derivado del acogimiento por parte de la Sociedad al régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIS), que junto con el Proyecto Común de Fusión fue aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2016. Dado que la Sociedad era titular íntegra y directamente de la totalidad de las acciones en que se dividía el capital social de Hispania Real, se hizo constar expresamente la aplicabilidad del régimen especial establecido en el artículo 49.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales. En consecuencia, las acciones de Hispania Real fueron anuladas sin que se produjera canje alguno y sin que la Sociedad aumentase su capital social. La fusión se acogió al régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre del Impuesto de Sociedades y tuvo efecto contable a partir del 1 de enero de 2016.

La escritura de fusión de ambas sociedades quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de junio de 2016 produciéndose, con ello, la fusión por absorción de Hispania Real SOCIMI, S.A.U. por parte de la Sociedad, con la consecuente extinción de la primera.

El balance aportado por Hispania Real SOCIMI, S.A.U., coincidente con el último balance cerrado por la compañía, al 31 de diciembre de 2015, era el siguiente (expresado en miles de euros):

Hispania Real SOCIMI, S.A.U (Miles de euros) ACTIVO	31 de diciembre de 2015	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31 de diciembre de 2015
Inversiones inmobiliarias	509.016	Fondos Propios	683.684
Terrenos	226.609	Capital	5.000
Construcciones y mobiliario	274.152	Capital escriturado	5.000
Inmovilizado en curso	8.255	Prima de emisión	81.510
Inversiones en Empresas del Grupo a largo plazo	314.245	Aportaciones de socios	605.859
Instrumentos de patrimonio	314.245	Resultado negativo de ejercicios anteriores	(4.768)
Inversiones financieras a largo plazo	2.873	Resultado del periodo	(3.917)
Otros activos financieros	2.873	Ajustes por cambio de valor	(3.186)
ACTIVO NO CORRIENTE	826.134	Operaciones de cobertura	(3.186)
		PATRIMONIO NETO	680.498
		Deudas a largo plazo	234.391
		Deuda con entidades de crédito	225.971
		Derivados	3.186
		Otros pasivos financieros	5.234
		PASIVO NO CORRIENTE	234.391
Existencias	475	Deudas a corto plazo	3.427
Anticipo a proveedores	475	Deuda con entidades de crédito	3.189
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.052	Otros pasivos financieros corrientes	115
Clientes empresas del grupo y asociadas	493	Derivados	123
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.109	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.617
Deudores varios	3.636	Deudas con empresas del Grupo y asociadas	2.392
Otros créditos con Administraciones Públicas	814	Proveedores	318
Inversiones financieras a corto plazo	2	Acreedores varios	2.801
Valores representativos de deuda	-	Pasivos por impuesto corriente	-
Otros activos financieros	2	Deudas con Administraciones públicas	2
Periodificaciones a corto plazo	513	Anticipos de clientes	1.104
Efectivo y equivalentes al efectivo	90.837	Periodificaciones a corto plazo	80
Tesorería	90.837	PASIVO CORRIENTE	10.124
ACTIVO CORRIENTE	98.879		
TOTAL ACTIVO	925.013	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	925.013

B) Fusión por absorción de Hispania Fides, S.L.

El Consejo de Administración de la Sociedad y la Junta General de Socios de la sociedad dependiente Hispania Fides, S.L. (en adelante Hispania Fides) aprobaron con fecha 31 de octubre de 2016 y 28 de octubre de 2016, respectivamente, la fusión entre la Sociedad e Hispania Fides mediante la absorción de la segunda en la primera produciéndose la extinción vía disolución sin liquidación de Hispania Fides, y el traspaso en bloque a título universal de su patrimonio social a la Sociedad, quien adquirió, por sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de Hispania Fides.

El proyecto común de esta fusión había sido previamente aprobado por los Administradores de ambas sociedades con fecha 27 de julio de 2016. El objeto de la fusión fue que la Sociedad pasará a adquirir la plena propiedad del 100% de los edificios de oficinas que eran titularidad de Hispania Fides, con el objeto de aglutinar este tipo de inmuebles en una única entidad, permitiendo de ese modo minimizar los costes asociados al mantenimiento de los mismos, así como optimizar su gestión y posterior comercialización. Esta fusión también permitió aplicar el régimen de SOCIMI respecto de las rentas derivadas de estos inmuebles, y facilitando las vías de financiación al estar todos los activos en manos de una única entidad, generando en consecuencia una mejora de la capacidad financiera.

Dado que la Sociedad era titular del 90% del capital social de la sociedad absorbida, la fusión se planteó al amparo de lo previsto en los Artículos 50 y 51 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (Ley de Modificaciones Estructurales). En el proyecto común de fusión ofrecía por parte de la Sociedad, como sociedad absorbente, al socio minoritario de la sociedad absorbida, Grupo Ilunion, S.L., la adquisición de sus participaciones sociales en Hispania Fides, estimadas en su valor razonable, en la forma y plazos previstos en el Artículo 50.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales. Conforme a lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales no fue necesaria la aprobación de la fusión por la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

Para atender el canje de las participaciones del socio minoritario de Hispania Fides, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aumentar el capital social en un importe nominal de 805 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 804.540 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad, siendo el adjudicatario de estas nuevas acciones Grupo Ilunion, S.L. Las acciones nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de 11,1079 euros por acción, de lo que resultó un tipo de emisión de 12,10796 euros por cada acción nueva. En consecuencia, la prima de emisión por la totalidad de las acciones nuevas ascendió a 8.937 miles de euros.

La fusión se acogió al régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades, por lo que fue neutral desde el punto de vista fiscal. Por otra parte, la fecha de efectos contables de la fusión fue el 1 de enero de 2016.

La escritura de fusión de ambas sociedades quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de diciembre de 2016 produciéndose, con ello, la fusión por absorción de Hispania Fides, S.L. por parte de Sociedad, con la consecuente extinción de la primera

El balance aportado por Hispania Fides, coincidente con el último balance cerrado por la compañía previo a la fecha de efectos contables de la fusión, al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente (expresado en miles de euros):

Hispania Fides, S.L. (Miles de euros)	31 de diciembre de 2015	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31 de diciembre de 2015
ACTIVO			
Inversiones inmobiliarias	106.211	Fondos Propios	72.708
Terrenos	57.920	Capital	2.300
Construcciones, otras instalaciones técnicas y mobiliario	48.291	Capital escriturado	2.300
Inversiones financieras a largo plazo	921	Prima de asunción	87.827
Fianzas constituidas a largo plazo	921	Aportaciones de socios	905
		Reservas Legal	46
		Resultado del periodo	(7.572)
		Resultado negativos de ejercicios anteriores	(10.798)
		Ajustes por cambio de valor	(896)
		Operaciones de cobertura	(896)
ACTIVO NO CORRIENTE	107.132	PATRIMONIO NETO	71.812
		Deudas a largo plazo	75.598
		Deuda con entidades de crédito	63.860
		Otros pasivos financieros	10.842
		Derivados	896
		PASIVO NO CORRIENTE	75.598
Existencias	90		
Anticipos a proveedores	22		
Edificios terminados	68		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	933	Deudas a corto plazo	1.382
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	402	Deuda con entidades de crédito	-
Deudores varios, empresas vinculadas	159	Otros pasivos financieros corrientes	1.382
Otros créditos con las Administraciones Públicas	372	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	694
Inversiones financieras a corto plazo	125	Proveedores	116
Fianzas constituidas a corto plazo	125	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	229
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	41.206	Acreedores varios	334
Tesorería	41.206	Otras deudas con las Administraciones Públicas	15
ACTIVO CORRIENTE	42.354	PASIVO CORRIENTE	2.076
TOTAL ACTIVO	149.486	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	149.486

Las fusiones por absorción entre empresas de un mismo grupo se regulan en la NV^a 21 del plan general contable y su tratamiento, de forma sintética, consiste en el registro en los libros de la sociedad absorbente de los elementos patrimoniales recibidos por el valor contable consolidado de mayor nivel formulado bajo principios contables españoles. Al no existir un consolidado del grupo formulado bajo principios contables españoles los activos y pasivos asumidos se han registrado a los valores que los mismos mantenían en las sociedades fusionadas, tal y como especifica en la norma contable para este tipo de situaciones. Los activos transmitidos fueron adquiridos por las sociedades absorbidas en los ejercicios que se indican en sus correspondientes cuentas anuales. El impacto en las reservas de la Sociedad de estas operaciones ascendió a 26.418 miles de euros.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de acuerdo al siguiente marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) Régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) de acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La valoración y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- Cálculo de provisiones y posibles pasivos contingentes asociados a los pagos variables o incentivos de contratos firmados por la Sociedad (Nota 4.8 y 14).
- Cumplimiento del Régimen fiscal SOCIMI (Nota 4.9).
- Valor razonable de los instrumentos financieros derivados (Nota 4.4 y 11.2)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Para una adecuada comprensión de la información que incluye en estas cuentas anuales, habrá de tenerse en cuenta el hecho de que la Sociedad durante el presente ejercicio, ha continuado inmersa en la fase de desarrollo de sus inversiones.

f) Fondo de maniobra negativo

El balance presenta, a 31 de diciembre de 2017, un fondo de maniobra negativo por importe de 54.785 miles de euros. Tal y como se indica en la Nota 19, la Sociedad ha cerrado a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 la primera fase del proceso de refinanciación en el que se encuentra inmersa con la suscripción de un préstamo bancario que permitirá a la Sociedad atender a sus obligaciones de pago en el corto plazo.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución de las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, consiste en destinar la totalidad de las mismas a la cuenta Resultados negativos de ejercicios anteriores, para su compensación en 2018 contra prima de emisión.

3.1 Dividendo a cuenta del ejercicio 2016

El 24 de noviembre de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2016 de 17.000 miles de euros. Este dividendo se pagó el 30 de noviembre de 2016. El importe del dividendo es inferior al límite máximo establecido por la legislación vigente, referente a los resultados distribuibles desde el cierre del último ejercicio:

(Miles de euros)	2016
Resultado después de impuestos del periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2016	26.394
Aplicación a reserva legal	(2.639)
Resultado negativo de ejercicios anteriores	(6.158)
Dividendo propuesto	(17.000)
	597

El estado contable provisional formulado por los Administradores que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo es el siguiente:

(Miles de euros)	
Tesorería disponible al 31 de octubre de 2016	109.990
Previsión de cobros hasta la fecha de pago del dividendo	
Operaciones de explotación	2.382
Operaciones de financiación y de inversión	-
Previsión de pagos hasta la fecha de pago del dividendo	
Operaciones de explotación	(2.430)
Operaciones de financiación y de inversión	(9.457)
Previsión de liquidez antes del pago del dividendo a cuenta	100.485
Pago del dividendo	(17.000)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo a cuenta	83.485
Previsión de cobros después del pago del dividendo	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	148.098
Operaciones no corrientes	-
Previsión de pagos después del pago del dividendo	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	(87.783)
Operaciones no corrientes	(38.462)
Previsión de liquidez a noviembre de 2017	105.338

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación, recoge al 31 de diciembre de 2017 el valor de los terrenos, edificios y otras inversiones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos mercados.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos financieros se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

Al 31 de diciembre de 2017 no se han capitalizado costes financieros.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

- Construcciones: 35-57 años
- Instalaciones técnicas: de 3 a 28 años
- Mobiliario: de 8 años.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad solicitó una reestimación de las vidas útiles de determinados activos inmobiliarios de la misma. Esta reestimación se realizó en base a un informe de experto independiente que supuso la corrección de forma prospectiva del gasto por amortización, el impacto de dicho cambio supuso un menor gasto de amortización con respecto a la estimada para el ejercicio de 1.664 miles de euros.

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan los correspondientes deterioros de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado se determina al 31 de diciembre de cada ejercicio, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente (CBRE Valuation Advisory S.A. en este caso) realizando semestralmente una actualización de las mismas. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad y que se ha

realizado de acuerdo con los Profesional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, considerando un periodo de comercialización.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante el ejercicio 2016 y el ejercicio 2017 es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

Adicionalmente, se han utilizado de manera residual otras metodologías de valoración tales como la capitalización de rentas o de residual estáticos, así como el método de comparación, para terrenos sin edificación.

Del ejercicio de valoración realizado no se han identificado indicadores de deterioro en ninguno de los activos. El resumen de los valores obtenidos por tipología de activo, a 31 de diciembre de 2017, así como el valor a 31 de diciembre de 2016, presentados a efectos comparativos, es el siguiente:

	Valores netos contables 31 de diciembre de 2017	Valoración realizada a 31 de diciembre de 2017
Oficinas	385.334	544.310
Hoteles	91.284	121.750
Residencial	164.347	232.890

	Valores netos contables 31 de diciembre de 2016	Valoración realizada a 31 de diciembre de 2016
Oficinas	373.371	471.390
Hoteles	62.368	80.800
Residencial	175.799	229.550

El detalle de las yields consideradas, al 31 de diciembre es el siguiente:

Yields	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Oficinas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,75% - 7,00%	5,00% - 7,25%
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	5,00% - 5,70%	5,20%-6,10%
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yield)	4,58% - 5,10%	5,30%-5,25%
Viviendas valoradas por Descuentos de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,40%	4,40%
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield-Renta Fija)	5,50%-6,50%	5,75%-8,00%
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield-Renta Variable)	6,50%-7,75%	-

La valoración de los activos residenciales no contempla una yield neta de salida al estimarse que los mismos serán vendidos al finalizar los periodos de arrendamiento actualmente vigentes.

La variación de un cuarto punto en las yields, así como la variación de un 10% en los incrementos de renta considerados, tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos (oficinas y hoteles) registrado en el epígrafe “inversiones inmobiliarias” del balance de situación adjunto:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield 2017	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Oficinas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	363.660	10.720	(9.800)
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	114.050	5.500	(5.250)
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yield)	29.100	1.650	(1.350)
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	22.140	925	(830)
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	113.400	5.500	(5.300)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield 2016	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Oficinas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	363.790	10.810	(10.095)
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	34.900	1.600	(1.500)
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yield)	72.700	3.750	(3.310)
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	18.450	850	(750)
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	80.800	3.880	(3.900)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta 2017	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 10%	Aumento de 10%
Oficinas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	363.660	(24.765)	24.675
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	114.050	(8.700)	8.400
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yield)	29.100	-	-
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	22.140	(2.290)	2.285
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	113.400	(14.600)	14.600

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta 2016	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 10%	Aumento de 10%
Oficinas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	363.790	(33.470)	32.610
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	34.900	(3.000)	3.000
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yield)	72.700	-	-
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	18.450	(2.200)	2.200
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	80.800	(9.670)	9.600

La variación de un 5% en los precios de venta de los activos residenciales tendría un impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de dichos activos de un incremento de 9.440 miles de euros (11.263 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) y un decremento de 11.780 miles de euros (11.193 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), en función de que esta variación subiera o bajara en dicho porcentaje respectivamente.

Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, los Administradores de la Sociedad evalúan si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.2. Inmovilizado Material

El inmovilizado material se valora con los mismos criterios indicados para las inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad procedió al traspaso de los saldos registrados como inmovilizado material a Inversiones Inmobiliarias (Nota 5).

4.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.4 Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquéllas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajene o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, como norma general, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor. Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se pueda determinar con fiabilidad se valorarán por su coste, menos en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo, que será aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. A efectos de reconocimiento contable, se han utilizado los siguientes criterios:

- Cobertura de flujos de caja: Las variaciones positivas o negativas de la valoración de la parte eficiente de las operaciones con tratamiento de contabilización de coberturas se imputan, netas de impuestos, directamente en el patrimonio neto hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo este momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Contabilización de instrumentos no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores de la Sociedad han estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados, sin que de la misma se haya desprendido impacto significativo al 31 de diciembre de 2017.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando el instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en patrimonio neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en patrimonio neto de la Sociedad se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

4.5 Deudores

Los saldos de clientes son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance se registra efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgos de cambio en su valor.

4.7 Corriente / no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.8 Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las presentes cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

El balance de situación recoge todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance de situación, sino que se informa sobre los mismos en la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Los Honorarios de Incentivo que la Gestora recibirá según lo establecido en el Contrato de Gestión, se considera una provisión a 31 de diciembre de 2017. El tratamiento contable de los Honorarios de Incentivo se detalla en la Nota 14.

4.9 Impuestos sobre beneficios

La Sociedad optó por aplicar, desde 1 de enero de 2016, el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (*SOCIMIs*), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 11 de mayo de 2016.

Las *SOCIMIs*, sociedades españolas semejantes a los “*real estate investment trusts*” (*REITs*) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras *SOCIMIs*, Fondos de Inversión Inmobiliaria (*FIIs*), Sociedades de

Inversión Inmobiliaria (*SIIs*), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs).

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los *Inmuebles Aptos*); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, *Participaciones Aptas*, y conjuntamente con los *Inmuebles Aptos*, los *Activos Aptos*). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50%

del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptos, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. La Sociedad cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas, no obstante en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

4.10 Ingresos y gastos

Criterio general

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del

momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Intereses y dividendos recibidos

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad, atendiendo a lo recogido en la consulta del BOICAC 79, relacionada con el registro de determinados ingresos (dividendos, ingresos de préstamos a sociedades vinculadas, etc.) para las sociedades cuyo objeto social es la tenencia de participaciones financieras, refleja, los ingresos por dividendos procedentes de las participaciones mantenidas en las sociedades dependientes, como mayor importe del epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Costes repercutidos a arrendatarios

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que han generado ingresos por rentas durante el ejercicio 2017, incluidos dentro del epígrafe “Resultado de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, ascienden a 5.316 miles de euros (5.002 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

4.11 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.12 Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

4.13 Estado de flujos de efectivo (método indirecto)

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.14 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica en el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplen los siguientes requisitos:

- Están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujetos a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran al menor de su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos por impuesto diferido, los activos procedentes de retribuciones a los empleados y los activos financieros que no corresponden a inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se valoran de acuerdo con sus normas específicas. Estos activos no se amortizan y, en caso de que sea necesario, se dotan las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta se valoran con las mismas reglas indicadas en el párrafo anterior. Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta se valora por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta”.

En la Nota 17 se presentan los desgloses correspondientes a la clasificación del edificio Aurelio Menéndez como Activo no corriente mantenido para la venta al 31 de diciembre de 2017 con las condiciones de operaciones interrumpidas, habiéndose desglosado al cierre del ejercicio únicamente el activo no corriente mantenido para la venta, así como los pasivos vinculados al mismo la fecha.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

Durante el ejercicio 2016 se traspasaron los saldos registrados como Inmovilizado Material que poseía la Sociedad al cierre del ejercicio 2015, los cuales consistían fundamentalmente en el mobiliario de ciertos hoteles que habían sido asumidos en el proceso de fusión con Hispania Real (ver Nota 1), y que al encontrarse estos arrendados a terceros, el mobiliario afecto a dichos hoteles fue clasificado conjuntamente con el activo afecto en la partida de balance “Inversiones Inmobiliarias”.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componían el saldo del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2016 era el siguiente:

Miles de euros	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2016					
Coste					
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	4.042	-	-	(4.042)	-
Mobiliario	3.581	-	-	(3.581)	-
Total Coste	7.623	-	-	(7.623)	-
Amortización acumulada					
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(730)	-	-	730	-
Mobiliario	(532)	-	-	532	-
Total Amortización Acumulada	(1.262)	-	-	1.262	-
Valor neto contable	6.361	-	-	(6.361)	-

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

(Miles de euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
31 de diciembre de 2017					
Coste					
Terrenos	276.446	15.628	(8.217)	(11.324)	272.533
Construcciones y otros	359.695	15.432	(14.592)	17.424	377.959
Inmovilizado en curso	20.435	28.762	-	(29.376)	19.821
Total Coste	656.576	59.822	(22.809)	(23.276)	670.313
Amortización acumulada					
Construcciones y otros	(45.038)	(8.214)	628	333	(52.291)
Total Amortización Acumulada	(45.038)	(8.214)	628	333	(52.291)
Total Valor Neto Inversiones Inmobiliarias	611.538	51.608	(22.181)	(22.943)	618.022

(Miles de euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Altas por fusión	Saldo final
31 de diciembre de 2016						
Coste						
Terrenos	-	9.288	(17.371)	-	284.529	276.446
Construcciones y otros	-	8.380	(24.399)	19.438	356.276	359.695
Inmovilizado en curso	-	27.215	(6.659)	(11.815)	11.694	20.435
Total Coste		44.883	(48.429)	7.623	652.499	656.576
Amortización acumulada						
Construcciones y otros		(7.649)	1.145	(1.262)	(37.272)	(45.038)
Total Amortización Acumulada		(7.649)	1.145	(1.262)	(37.272)	(45.038)
Total Valor Neto Inversiones Inmobiliarias		37.234	(47.284)	6.361	615.227	611.538

Principales altas del ejercicio 2017:

Las principales adquisiciones y altas de activos, durante el ejercicio 2017, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, han sido los siguientes:

- Con fecha 6 de febrero de 2017, adquiere un restaurante de un hotel en Ibiza, por importe de 1.340 miles de euros.

- Con fecha 8 de febrero de 2017, adquiere un hotel en Málaga por importe un de 23.586 miles de euros.
- Con fecha 21 de junio de 2017, adquiere un terreno en Ibiza para la próxima construcción de apartahoteles por un importe de 1.429 miles de euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2017, adquiere el complejo conocido como “Guadalmina Beach Club”, situado en Marbella por importe de 3.100 miles de euros.

El resto de altas del ejercicio, que por tipología de activo son: 16.308 miles de euros en Oficinas, 12.948 miles de euros en Residencial y 1.111 miles de euros en Hoteles, se corresponden principalmente con inversiones para el reposicionamiento y mejora de los mismos. Las principales inversiones se han llevado a cabo en los edificios de oficinas de Les Glories y Aurelio Menéndez por 2.540 y 4.856 miles de euros respectivamente, y en una serie de viviendas en Sanchinarro, Majadahonda y el Complejo Residencial Isla del Cielo, por importes de 3.582, 2.303 y 5.094 miles de euros respectivamente.

Principales altas del ejercicio 2016:

La principal alta del ejercicio 2016 se corresponde con la adquisición de un complejo residencial de 91 viviendas y 146 plazas de garaje ubicado en la zona noroeste de Madrid por un importe de 16.000 miles de euros.

El resto de altas, que por tipología de activo fueron: 2.742 miles de euros en Hoteles, 17.812 miles de euros en Oficinas, 8.329 miles de euros en Residencial se correspondieron principalmente con inversiones para el reposicionamiento y mejora de los mismos. Las principales inversiones se realizaron en el Hotel Meliá Jardines del Teide por importe de 1.957 miles de euros, en los edificios de oficinas de Príncipe de Vergara y Torre 30 por importes de 2.533 y 7.803 miles de euros respectivamente, y en una serie de viviendas en Sanchinarro y en el Complejo Residencial Isla del Cielo, por importes de 4.109 y 3.615 miles de euros respectivamente.

Traspasos del ejercicio 2017:

Por un lado, la Sociedad ha traspasado en el ejercicio 2017 un importe de 24.036 miles de euros que se corresponden con parte de los inmovilizados que se encontraban en curso y que han adquirido la condición de obra terminada.

Por otro lado, la Sociedad ha clasificado el edificio de oficina Aurelio Menéndez como mantenido para la venta por su valor neto contable que al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 22.943 miles de euros, tal y como se describe en la Nota 17.

Traspasos del ejercicio 2016:

Por un lado, en el ejercicio 2016 se traspasaron los inmovilizados materiales que poseía la Sociedad al cierre del ejercicio 2015, los cuales consistían fundamentalmente en el mobiliario de ciertos hoteles que fueron asumidos en el proceso de fusión con Hispania Real y clasificados como inversiones inmobiliarias al encontrarse arrendados a otras compañías, por lo que el mobiliario afecto a dichos hoteles fue clasificado conjuntamente con el activo afecto (Nota 5).

Y por otro lado, se traspasaron parte de los inmovilizados en curso a obra terminada por importe de 11.815 miles de euros.

Bajas del ejercicio 2017:

Las principales bajas del ejercicio se corresponden con la venta de una serie de viviendas en Sanchinarro y Complejo Residencial Isla del Cielo por lo que se han dado de baja las mismas por su valor neto contable por importe de 21.876 miles de euros. El precio total de venta de dichas viviendas ascendió a un total de 32.868 miles de euros (incluyendo costes asociados a dichas ventas de 1.673 miles de euros).

Estas operaciones han dado como resultado un beneficio por importe de 9.319 miles de euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2017.

Bajas del ejercicio 2016:

Venta de una serie de viviendas en Majadahonda y Complejo Residencial Isla del Cielo dándose de baja las mismas por valor neto contable por importe de 3.463 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 22 de julio de 2016, la Sociedad decidió realizar la aportación no dineraria del inmueble Hotel Meliá Jardines del Teide a la sociedad del Grupo Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A., dándose de baja de las inversiones inmobiliarias por su valor de reconstrucción a nuevo el cual ascendía a dicha fecha a 43.821 miles de euros.

Estas operaciones dieron como resultado un beneficio por importe de 908 miles de euros.

6.1 Arrendamientos operativos

Los ingresos por renta derivados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros y a empresas del grupo (ver Nota 13.9) a través de arrendamientos operativos ascendieron a 33.380 y 235 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2017 (30.554 y 804 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2016).

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes ni, incrementos futuros de IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

(Miles de euros)	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Hasta un año	28.598	29.256
Entre uno y cinco años	60.745	66.388
Más de cinco años	39.741	57.125
Total	129.084	152.769

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 6.500 miles de euros en 2017 (6.606 miles de euros en 2016).

6.2 Otra información

Todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se encuentran situadas en España.

Ciertas inversiones inmobiliarias de la compañía con un valor neto contable de 494.942 miles de euros se encuentran hipotecadas al 31 de diciembre de 2017 (512.196 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), como garantía de préstamos y créditos hipotecarios por importe de 267.815 miles de euros (285.918 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) (Nota 11.1).

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene compromisos de inversión en las inversiones inmobiliarias por importe de 17,5 millones de euros (3,7 millones de euros al 31 de diciembre de 2016). La Sociedad ha formalizado avales por importe total de 4 millones de euros en garantía del cumplimiento de parte del acometimiento final de estos compromisos.

Al 31 de diciembre de 2017 determinadas inversiones inmobiliarias no se encontraban ocupadas en su totalidad. El nivel de ocupación, por tipología de activo al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

31 de diciembre de 2017	Metros cuadrados				% Ocupación
	Superficie Bruta alquilable				
	Madrid	Barcelona	Málaga	Total	
Oficinas	109.828	39.506	4.288	153.622	86,93%
Residencial	43.846	19.324	-	63.170	49,30% (*)
Superficie total	153.674	58.830	4.288	216.792	
% Peso	71%	27%	2%	100%	

(*) Ocupación del 89% excluyendo las viviendas que no se encuentran en comercialización

31 de diciembre de 2016	Metros cuadrados				% Ocupación
	Superficie Bruta alquilable				
	Madrid	Barcelona	Málaga	Otros	
Oficinas	109.828	39.506	4.288	153.622	82,29%
Residencial	47.628	22.658	-	70.286	84,7%
Superficie total	157.456	62.164	4.288	223.908	
% Peso	70%	28%	2%	100%	

Los activos hoteleros de la Sociedad se encontraban íntegramente ocupados al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, a excepción del terreno adquirido durante el presente ejercicio sobre el cual se procederá al desarrollo de un proyecto de construcción de apartahoteles.

7. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO.

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

(Miles de euros)	Saldo Inicial	Altas o dotaciones	Bajas o devolución de aportaciones	Saldo final
Ejercicio 2017				
Coste				
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo				
Eco Resort San Blas, S.L.U	13.739	9.400	(23.139)	-
Hespérides Bay, S.L.U	70.103	-	-	70.103
Hospitia, S.L.U	30.561	7.700	-	38.261
Hispania Hotel Management, S.L.U	503	130	-	633
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	209.979	139.422	(1.877)	347.524
Real Estate San Miguel S.A.U	32.847	-	(2.128)	30.719
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U	13.381	-	-	13.381
Mangareva Development, S.L.U	44.662	4.350	-	49.012
Sahara Propco, S.L.U	83.615	6.000	-	89.615
Milenial Business 21, S.L.U.	-	6.102	-	6.102
Topaz Eurogroup, S.L.	-	676	-	676
Total Coste	499.390	173.780	(27.144)	646.026
Deterioro				
Hispania Hotel Management, S.L.U	-	(633)	-	(633)
Total Deterioro	-	(633)	-	(633)
Total Neto	499.390	173.147	(27.144)	645.393

(Miles de euros)	Saldo inicial	Altas/Bajas por fusión	Altas o dotaciones	Bajas o devolución de aportaciones	Saldo final
Ejercicio 2016					
Coste					
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo					
Hispania Real SOCIMI S.A.U.	692.369	(692.369)	-	-	-
Hispania Fides S.L.	80.188	(89.930)	9.742	-	-
Eco Resort San Blas, S.L.U	39.080	-	-	(25.341)	13.739
Hespérides Bay, S.L.U	-	112.103	8.000	(50.000)	70.103
Hospitia, S.L.U	-	15.411	15.150	-	30.561
Hispania Hotel Management, S.L.U	-	503	-	-	503
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	-	186.228	23.751	-	209.979
Real Estate San Miguel S.A.U	-	-	32.847	-	32.847
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U	-	-	13.381	-	13.381
Mangareva Development, S.L.U	-	-	44.662	-	44.662
Sahara Propco, S.L.U	-	-	83.615	-	83.615
Total Coste	811.637	(468.054)	231.148	(75.341)	499.390
Deterioro					
Total Deterioro	-	-	-	-	-
Total Neto	811.637	(468.054)	231.148	(75.341)	499.390

La información relativa a las empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 eran las siguientes:

(Miles de euros)	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Otras partidas del patrimonio Neto	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos Recibidos (Nota 13.9)
Ejercicio 2017									
Eco Resort San Blas, S.L.U.	-	100%	-	-	-	-	-	-	16.042
Hespérides Bay, S.L.U.	70.103	100%	3	-	7.834	69.489	77.326	9.557	253
Hospitia, S.L.U.	38.261	100%	3	-	305	37.776	38.084	44	-
Hispania Hotel Management, S.L.U.	633	100%	3	(1)	(598)	615	19	(598)	-
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	347.524	99,56%	93.385	234.677	170.157	162.805	661.024	206.374	2.666
Real Estate San Miguel S.A.U.	30.719	100%	60	576	1.284	9.386	11.306	1.697	-
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	13.381	100%	3	-	(107)	5.294	5.190	(108)	-
Mangareva Development, S.L.U.	49.012	100%	5	1	(665)	44.050	43.391	(886)	-
Sahara Propco, S.L.U.	89.615	100%	20.774	4.597	10.490	72.816	108.677	10.518	-
Milenial Business 21, S.L.U.(*)	6.102	100%	3	-	(2)	1.921	1.922	(2)	-
Topaz Eurogroup, S.L.(*)	676	10%	30	-	(108)	2.083	2.005	(70)	-
	646.026								18.961

(*) El Beneficio ó pérdida del ejercicio así como el Resultado de explotación de estas sociedades es el Beneficio o pérdida del ejercicio y Resultado de explotación correspondiente a la totalidad del ejercicio 2017 independientemente de la fecha de adquisición de las mismas.

(Miles de euros)	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Otras partidas del patrimonio Neto	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos Recibidos (Nota 13.9)
Ejercicio 2016									
Eco Resort San Blas, S.L.U.	13.739	100%	14.220	2.071	7.039	2.565	25.895	8.494	-
Hespérides Bay, S.L.U.	70.103	100%	3	-	6.340	62.693	69.037	7.880	9.598
Hospitia, S.L.U.	30.561	100%	3	-	(134)	30.210	30.078	(133)	-
Hispania Hotel Management, S.L.U.	503	100%	3	(2)	450	35	486	450	-
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	209.979	76%	93.385	1.252	37.789	132.118	264.544	43.629	27.341
Real Estate San Miguel S.A.U. (*)	32.847	100%	60	576	6.702	4.811	12.149	1.488	-
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U. (*)	13.381	100%	3	-	2.022	3.272	5.296	2.247	-
Mangareva Development, S.L.U.(*)	44.662	100%	5	-	75	39.589	39.669	219	-
Sahara Propco, S.L.U.(*)	83.615	100%	20.774	4.732	(1.431)	68.248	92.323	(292)	-
	499.390								36.939

(*) El Beneficio ó pérdida del ejercicio así como el Resultado de explotación de estas sociedades es el Beneficio o pérdida del ejercicio y Resultado de explotación correspondiente a la totalidad del ejercicio 2016 independientemente de la fecha de adquisición de las mismas.

Los resultados de las sociedades del Grupo indicadas en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas. La actividad de las sociedades corresponde fundamentalmente a la gestión y arrendamiento de activos inmobiliarios.

Para aquellas sociedades dependientes cuyo patrimonio neto es inferior al valor neto contable de la inversión, se ha comprobado que el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes al 31 de diciembre de 2017 es superior al valor contable, por lo que no ha sido necesario registrar ninguna corrección valorativa, excepto para la sociedad del grupo Hispania Hotel Management, S.L.U, para la cual se han dotado en el ejercicio correcciones valorativas por importe de 633 miles de euros, registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2017.

Debido a la fusión con Hispania Real descrita en la Nota 1, en el ejercicio 2016 se procedió a dar de baja la participación que la Sociedad mantenía en la misma, por importe de 692.369

miles de euros, y a dar de alta las participaciones que Hispania Real mantenía en otras empresas del grupo a su valor neto contable al 31 de diciembre de 2015, por un importe de 314.245 miles de euros y que eran las siguientes:

Hespérides Bay, S.L.U

La Sociedad se convirtió en el socio único de Hespérides Bay de acuerdo a la operación de fusión descrita en la Nota 1 la cual tuvo efectos contables de 1 de enero de 2016 y que fue registrada por un valor neto contable de 112.103 miles de euros.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad filial realizó devoluciones de aportaciones realizadas por la Sociedad por importe de 50.000 miles de euros. Dichas devoluciones fueron aprobadas con fecha 28 de marzo de 2016.

Con posterioridad, la Sociedad realizó distintas aportaciones de fondos para el desarrollo de su actividad por importe de 6.000 miles de euros y 2.000 miles de euros que fueron aprobadas el 21 de octubre y el 15 de diciembre de 2016 respectivamente.

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha aprobado la recepción de dividendos de esta filial por importe total de 253 miles de euros (9.598 miles de euros en el ejercicio 2016), habiéndose cobrado la totalidad de los mismos al 31 de diciembre de 2017 (900 miles de euros pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2016).

Esta sociedad filial solicitó el acogimiento al régimen fiscal SOCIMI con fecha 24 de septiembre de 2015, de aplicación a partir del 1 de enero de 2015.

Hospitia, S.L.U.

La Sociedad se convirtió en el socio único de Hospitia de acuerdo a la operación de fusión descrita en la Nota 1 la cual tuvo efectos contables de uno de enero de 2016 y que fue registrada por un valor neto contable de 15.411 miles de euros.

En febrero y julio de 2017, la Sociedad ha realizado distintas aportaciones de fondos para el desarrollo de su actividad por importe total de 7.700 miles de euros (15.150 miles de euros en el ejercicio 2016).

Hispania Hotel Management, S.L.U

La Sociedad se convirtió en el socio único de Hispania Hotel Management de acuerdo a la operación de fusión descrita en la Nota 1 la cual tuvo efectos contables de uno de enero de 2016 y que fue registrada por un valor neto contable de 503 miles de euros.

En mayo de 2017, la Sociedad realizó distintas aportaciones de fondos para el desarrollo de su actividad por importe total de 130 miles de euros.

Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.

La Sociedad se convirtió en accionista mayoritario de Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. (en adelante, BAY) de acuerdo a la operación de fusión descrita en la Nota 1 la cual tuvo efectos contables de uno de enero de 2016 y que fue registrada por un valor neto contable de 186.228 miles de euros.

Con fecha 19 de julio de 2016 la Sociedad aprobó una ampliación de capital en la filial mediante la emisión de 7.961.304 nuevas acciones de valor nominal de un euro cada una y tipo de emisión de 2,956 euros por acción emitida. Esta ampliación de capital se realizó mediante aportación no dineraria del Hotel Meliá Jardines del Teide (Nota 6) junto con la deuda hipotecaria del mismo y el derivado de cobertura que tenía asociado (Nota 11), ascendiendo el valor total del activo y pasivos asociados aportados al importe neto de 23.534 miles de euros.

Las bajas producidas en el presente ejercicio 2017 se corresponden fundamentalmente con la venta a la propia Sociedad dependiente BAY de 308.902 acciones por valor de 1.634 miles de euros.

Con fecha 22 de diciembre de 2017 la Sociedad adquiere 22.314.828 acciones de BAY (equivalentes al 23,9% del total de sus acciones en dicha fecha) a Barceló Hotels Mediterráneo, S.L.U., por un precio total de 139.422 miles de euros, de los cuales han quedado 59.422 miles de euros pendientes de pagar al 31 de diciembre de 2017 (Nota 11.2). En la misma fecha de la transacción, la Sociedad constituye un derecho real de prenda sobre las acciones adquiridas en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones asumidas en dicha transacción.

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha recibido un dividendo por importe total de 2.666 miles de euros (27.341 miles de euros en el ejercicio 2016).

Esta sociedad filial solicitó el acogimiento al régimen fiscal SOCIMI con fecha 18 de septiembre de 2015, de aplicación a partir del 1 de enero de 2015 y cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil desde el 24 de julio de 2017.

Participaciones que han sido adquiridas directamente por la Sociedad:

Hispania Fides, S.L.

Previo a la fusión con Hispania Fides descrita en la Nota 1, la Sociedad adquirió del socio minoritario la participación que ostentaba sobre la misma, por importe de 9.742 miles de euros, y una vez se fusionaron, se procedió a dar de baja la participación por importe total de 89.930 miles de euros en el ejercicio 2016.

Eco Resort San Blas, S.L.U

El día 19 de noviembre de 2015 la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales de Eco Resort San Blas, S.L., sociedad propietaria del Hotel Sandos San Blas Nature Resort & Golf por un importe de 39.080 miles de euros.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad aprobó la reducción del capital social de la filial mediante la adquisición por parte de esta de participaciones sociales propias, para su posterior amortización, por importe de 25.341 miles de euros.

Durante el presente ejercicio 2017, la Sociedad ha realizado una aportación de fondos por importe total de 9.400 miles de euros.

Con fecha 13 de noviembre de 2017, la Sociedad ha vendido su participación a la empresa de Grupo Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. por importe de 26.870 miles de euros, obteniendo un beneficio por dicha venta de 3.731 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad ha recibido un importe total de 16.042 miles de euros en concepto de dividendos en el presente ejercicio, provenientes del reparto del resultado del ejercicio 2016 y del reparto a cuenta de parte del resultado que ha generado la filial en el ejercicio 2017, por importe de 9.381 y 6.661 miles de euros respectivamente.

Club De Tennis Maspalomas, S.L.U.

Con fecha 2 de febrero de 2016, la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Club de Tennis Maspalomas, S.L.U., propietaria de un terreno en Fuerteventura, por importe de 13.381 miles de euros.

Real Estate San Miguel S.A.U

Con fecha 9 de Junio de 2016 la Sociedad adquirió la totalidad de las acciones de la sociedad Real Estate San Miguel, S.A. por importe de 23.461 miles de euros. Con fecha 14 de junio de 2016 la Sociedad aprobó la aportación de fondos para la cancelación diversas deudas que la filial mantenía frente a terceros, por importe de 9.386 miles de euros. Dicha sociedad es propietaria de tres hoteles en Ibiza.

Con motivo de la aprobación del reparto del resultado del ejercicio 2016 de la sociedad filial a su accionista único, la Sociedad ha recibido dividendos por importe de 2.128 miles de euros, los cuales se han minorado del valor neto contable de la participación, al haberse correspondido con resultados generados con anterioridad a la fecha en la que se había adquirido dichas participaciones.

Mangareva Development, S.L.U

Con fecha 20 de octubre de 2016 la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Mangareva Development. El precio de las participaciones sociales se estimó en un importe total de 7.152 miles de euros, que incluía tanto un precio fijo como la mejor estimación al cierre del ejercicio del precio variable.

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha realizado distintas aportaciones de fondos para el desarrollo de su actividad por importe total de 4.350 miles de euros (37.510 miles de euros en el ejercicio 2016).

La sociedad filial es propietaria de un terreno en la localidad de Madrid sobre el cual existe un proyecto inmobiliario consistente en la construcción de dos edificios de oficinas que se explotarán en régimen de alquiler a terceros, una vez construidos. La entrega de los edificios está prevista para el 30 de marzo de 2019.

Sahara Propco, S.L.U

Con fecha 6 de junio de 2016, la Sociedad suscribió en documento privado un contrato de compraventa de las participaciones sociales de la entidad Sahara Propco, S.L.U (en adelante Sahara Propco). Esta compraventa se encontraba sujeta a condiciones suspensivas, produciéndose el cumplimiento de las mismas con fecha 30 de diciembre de 2016, momento en

que se realizó el traspaso efectivo de la propiedad de las participaciones sociales de la sociedad Sahara Propco. El precio de las participaciones ascendió a 1.500 miles de euros.

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha realizado distintas aportaciones de fondos para el desarrollo de su actividad por importe total de 6.000 miles de euros (82.115 miles de euros en el ejercicio 2016, que se correspondían principalmente con los préstamos hipotecarios que había adquirido de la entidad Dunas Hotels & Resort, S.L. a las entidades financieras que inicialmente los concedieron, por un precio de 61.340 miles de euros).

Topaz Eurogroup, S.L. y Milenial Business 21, S.L.U.

Con fecha 7 de abril de 2017, la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Milenial Business 21, S.L.U. (en adelante Milenial) y el 10% de las participaciones de la sociedad Topaz Eurogroup, S.L. (en adelante Topaz), por un precio de adquisición de 4.181 y 467 miles de euros respectivamente. La sociedad Milenial posee el 90% restante de las participaciones de Topaz. Topaz es propietaria de un terreno en el municipio de Corralejo (Fuerteventura).

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha realizado distintas aportaciones a Milenial y Topaz por 1.921 y 209 miles de euros respectivamente,

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7) al 31 de diciembre es el siguiente:

Miles de euros	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Activos financieros a largo plazo						
Activos disponibles para la venta						
- Valorados a coste	350	350	-	-	350	350
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	96.159	37.856	96.159	37.856
	350	350	96.159	37.856	96.509	38.206
Activos financieros a corto plazo						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	13.340	13.483	13.340	13.483
	-	-	13.340	13.483	13.340	13.483
	350	350	109.499	51.339	109.849	51.689

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas de balance:

Miles de euros	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Activos financieros no corrientes						
Instrumentos de patrimonio	350	350	-	-	350	350
Créditos a empresas del Grupo	-	-	88.694	28.508	88.694	28.508
Créditos a empresas	-	-	-	1.933	-	1.933
Otros activos financieros	-	-	7.465	7.415	7.465	7.415
	350	350	96.159	37.856	96.509	38.206
Activos financieros corrientes						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	7.278	4.414	7.278	4.414
Deudores varios	-	-	20	95	20	95
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	-	-	1.194	1.263	1.194	1.263
Créditos a empresas del Grupo	-	-	368	1.463	368	1.463
Otros activos financieros con empresas del Grupo	-	-	-	900	-	900
Créditos a empresas	-	-	1.420	5.317	1.420	5.317
Otros activos financieros	-	-	3.060	31	3.060	31
	-	-	13.340	13.483	13.340	13.483
	350	350	109.499	51.339	109.849	51.689

8.1 Activos financieros disponibles para la venta

Instrumentos de patrimonio

La Sociedad durante el ejercicio de 2014 adquirió una participación minoritaria en la sociedad Guadalmina Golf, S.A. por importe de 350 miles de euros.

8.2 Préstamos y partidas a cobrar

Créditos a empresas del grupo a largo y corto plazo

El saldo a 31 de diciembre de 2017 se corresponde con los préstamos y líneas de crédito concedidas a empresas del Grupo, con el siguiente detalle:

Ejercicio 2017	Miles de euros				
Sociedad	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Fecha vencimiento	Ingreso financiero (Nota 13.9)
Préstamos concedidos					
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	6.111	6.080	31	14/07/2021	123
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	17.819	17.728	91	20/07/2021	359
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	11.662	11.636	26	31/12/2019	26
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	30.128	30.000	128	31/12/2019	270
Líneas de crédito concedidas					
Later Deroser, S.L.U.	10.602	10.550	52	31/12/2019	140
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	7.715	7.700	15	31/12/2019	40
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	5.025	5.000	25	31/12/2019	51
Líneas de crédito canceladas al cierre	-	-	-	-	24
	89.062	88.694	368		1.033

Ejercicio 2016	Miles de euros				
Sociedad	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Fecha vencimiento	Ingreso financiero (Nota 13.8)
Préstamos concedidos					
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	6.080	6.080	-	14/07/2021	62
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	17.728	17.728	-	20/07/2021	162
Líneas de crédito concedidas					
Later Deroser, S.L.U.	1.463	-	1.463	01/09/2017	6
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	4.700	4.700	-	31/12/2018	6
	29.971	28.508	1.463		236

Los préstamos y créditos concedidos a empresas del grupo devengan tipos de interés de mercado.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene líneas de crédito concedidas a sus empresas del Grupo por importe de 61.000 miles de euros (35.000 miles de euros en el ejercicio 2016). El total dispuesto por las sociedades del Grupo al cierre del ejercicio ha ascendido a 23.250 miles de euros (5.800 miles de euros en el ejercicio 2016).

Otros activos financieros a largo y corto plazo

El importe registrado a largo plazo en este epígrafe recoge principalmente las cantidades depositadas ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación a las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento formalizados por la Sociedad.

En el corto plazo, al 31 de diciembre de 2017 se recoge fundamentalmente 3.000 miles de euros en concepto de anticipo por la opción a compra firmada para la adquisición de siete hoteles situados en Baleares y Canarias.

Créditos a empresas a corto y largo plazo

Bajo este epígrafe se recoge fundamentalmente un derecho de crédito frente a la sociedad Dunas Resorts, S.L. por importe total de 1.420 miles de euros (7.250 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), con vencimiento el 31 de marzo de 2018. Este crédito se ha registrado al 31 de diciembre de 2017 en la partida de balance “créditos a empresas” a corto plazo atendiendo a dicho aplazamiento pactado (1.933 y 5.317 miles de euros a largo y corto plazo respectivamente a 31 de diciembre de 2016).

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 se corresponde principalmente con saldos clasificados como “clientes por ventas y prestación de servicios” a cobrar de terceros por importe de 7.278 miles de euros (4.414 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) y “Clientes empresas del Grupo” por importe de 1.194 miles de euros por la repercusión de determinados gastos a las mismas (1.263 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) (Nota 13.9).

Correcciones valorativas

El saldo de la partida de “clientes por ventas y prestaciones de servicios” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas durante el ejercicio. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

(Miles de euros)	2017	2016
Saldo inicial	329	-
Dotaciones	79	329
Reversiones	-	-
Provisiones aplicadas a su finalidad	(28)	-
Saldo final	380	329

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado, así como varios depósitos de 2.000 miles de euros (122.609 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) de vencimiento a corto plazo y convertibles en efectivo a la solo disposición de la Sociedad.

La Sociedad mantiene acuerdos de pignoración sobre las cuentas corrientes relacionadas con el cobro de los alquileres de activos hipotecados, de cuyo saldo podrá disponer y utilizar en el curso ordinario de la actividad salvo que se hubiera notificado el vencimiento anticipado de las

obligaciones garantizadas. Igualmente, al cierre del ejercicio de 2016 se mantenían garantías aportadas sobre cuentas corrientes por operaciones de la Sociedad por importe de 6.000 miles de euros, dichas garantías fueron canceladas en 2017.

Estos saldos han generado unos ingresos por intereses para la Sociedad de 171 miles de euros (278 miles de euros en 2016) (Nota 13.7)

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

10. PATRIMONIO NETO

Capital Social y prima de emisión

Al 31 de diciembre de 2017 el capital social estaba representado por 109.169.542 acciones (109.169.542 acciones a 31 de diciembre de 2016) de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

Ampliaciones de capital realizadas en 2016:

Con fecha 11 de mayo de 2016 se acordó ampliar el capital social de la Sociedad en el importe de 25.775 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 25.775.002 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una. Con fecha 28 de mayo de 2016 finalizó el periodo de suscripción preferente quedando la totalidad de las 25.775.002 nuevas acciones suscritas con fecha 3 de junio de 2016 y desembolsadas íntegramente con fecha 6 de junio de 2016 al precio establecido de 8,95 euros por acción, por un importe agregado de 230.686 miles de euros, correspondiéndose con 1 euro de valor nominal y 7,95 euros de prima de emisión, comenzando su negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia el día 9 de junio de 2016. Los gastos de dicha emisión ascendieron a un total de 8.566 miles de euros.

Tal y como se menciona en la Nota 1 anterior, en la fusión por absorción de la sociedad Hispania Fides las participaciones que el socio minoritario (Grupo Ilunion, S.L.) tenía en ésta, fueron canjeadas por acciones de la Sociedad de nueva emisión, recibiendo 804.540 acciones de 1 euro de valor nominal. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de 11,10796 euros por acción. En consecuencia la prima de emisión de estas nuevas acciones ascendió a 8.937 miles de euros. Los gastos de dicha emisión ascendieron a un total de 139 miles de euros. La Sociedad solicitó la admisión a cotización oficial de las acciones nuevas emitidas en virtud del aumento de capital en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, y a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) donde cotizan las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

Distribución de Prima aprobada en 2016:

Durante el ejercicio 2016 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 10.394 miles de euros, el cual se pagó con fecha 5 de julio de 2016.

Asimismo, se procedió a aplicar parte de la prima de emisión, por importe de 6.158 miles de euros, a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes, al 31 de diciembre de 2017 como al 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

31 de diciembre de 2017

Nombre y denominación social del accionista:	% de derechos de voto atribuido a accionistas		% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total derechos de voto
	% Directo	% Indirecto	%	
Soros Fund Management LLC	-	16,68	-	16,68
Fmr Llc	-	7,01	-	7,01
Bw Gestao De Investimentos Ltda	-	3,64	-	3,64
Tamerlane, S.A.R.L.	5,99	-	-	5,99
Bank Of Montreal	-	3,014	-	3,014
Blackrock Inc.	-	3,28	0,01	3,29
AXA Investment Management Group	-	3,03	-	3,03

31 de diciembre de 2016

Nombre y denominación social del accionista:	% de derechos de voto atribuido a accionistas		% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total derechos de voto
	% Directo	% Indirecto		
Soros Fund Management LLC	-	16,56	-	16,56
Fmr Llc	-	7,64	0,11	7,75
Bw Gestao De Investimentos Ltda	-	3,62	-	3,62
Tamerlane, S.A.R.L.	5,95	-	-	5,95
Bank Of Montreal	-	3,25	-	3,25
Blackrock Inc.	-	3,26	-	3,26
Fmr Co., Inc	6,08	-	0,11	6,19
Novo Viseu Fundo De Investimento Multimercado	3,62	-	-	3,62
Qp Sfm Capital Holdins Limited	12,61	-	-	12,61
Qpb Holdings Ltd	3,94	-	-	3,94
Blackrock Inc.	3,25	-	-	3,25
Thames River Capital Llp	3,25	-	-	3,25
Row Fund	-	5,95	-	5,95

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones sociales que siendo inferiores a los porcentajes señalados, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Aportaciones de Socios

Con fecha 17 de febrero de 2014 Azora Altus, S.L. decidió realizar una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad por importe de 540 miles de euros en efectivo.

Acciones propias de la Sociedad

Con fecha 30 de junio de 2015 la Sociedad 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. Este contrato de liquidez ha quedado resuelto con fecha 1 de noviembre de 2016, no habiéndose realizado ninguna operación de compraventa desde mencionada fecha. La Sociedad mantiene 198.006 acciones propias a 31 de diciembre de 2017 (188.121 acciones propias a 31 de diciembre de 2016) por un importe total que asciende a 2.377 miles de euros (2.177 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Las operaciones de compraventa de dichas acciones propias han supuesto en 2017 un beneficio de 64 miles de euros (la Sociedad obtuvo a 31 de diciembre de 2016 un resultado que ascendió a unas pérdidas de 40 miles de euros).

Distribución de resultados y gestión del capital

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de

transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Con fecha 24 de noviembre de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2016, por importe de 17.000 miles de euros (Ver Nota 3.1). En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 6 de abril de 2017 se aprobó la propuesta de reparto del resultado del ejercicio 2016, en la cual se aprobó el reparto de dividendos por importe de 17.157 miles de euros.

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo.

El movimiento del saldo de este epígrafe durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

(Miles de euros)	Saldo inicial	Altas por fusión	Ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 13.8)	Saldo final
ejercicio 2017					
Cobertura de flujos de efectivo	(8.050)	-	752	3.310	(3.988)

(Miles de euros)	Saldo inicial	Altas por fusión	Ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 13.8)	Saldo final
ejercicio 2016					
Cobertura de flujos de efectivo	-	(4.081)	(6.325)	2.356	(8.050)

11. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	242.601	274.080	17.256	20.207	259.857	294.287
Derivados de cobertura	-	-	2.345	5.588	2.345	5.588
	242.601	274.080	19.601	25.795	262.202	299.875
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	10.835	7.598	152.474	35.272	163.309	42.870
Derivados de cobertura	-	-	2.457	2.626	2.457	2.626
	10.835	7.598	154.931	37.898	165.766	45.496
	253.436	281.678	174.532	63.693	427.968	345.371

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance de situación:

	Miles de Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	242.601	274.080	-	-	242.601	274.080
Derivados de cobertura	-	-	2.345	5.588	2.345	5.588
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	17.256	20.207	17.256	20.207
	242.601	274.080	19.601	25.795	262.202	299.875
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	10.835	7.598	-	-	10.835	7.598
Derivados de cobertura	-	-	2.457	2.626	2.457	2.626
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	61.768	3.441	61.768	3.441
Deudas con empresas del Grupo a corto plazo	-	-	48.550	20.774	48.550	20.774
Proveedores	-	-	1.315	971	1.315	971
Acreedores varios	-	-	40.512	10.080	40.512	10.080
Anticipos de clientes	-	-	329	6	329	6
	10.835	7.598	154.931	37.898	165.766	45.496
	253.436	281.678	174.532	63.693	427.968	345.371

11.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito por vencimientos al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2017	Miles de euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	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			
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos con terceros	10.498	11.701	14.084	21.741	104.133	94.697	246.356	256.854	
Intereses con terceros	337	-	-	-	-	-	-	337	
Gasto de formalización de deudas	-	(1.326)	(619)	(560)	(460)	(790)	(3.755)	(3.755)	
Total a 31 de diciembre de 2017	10.835	10.375	13.465	21.181	103.673	93.907	242.601	253.436	

Ejercicio 2016	Miles de euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	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			
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos con terceros	7.237	11.781	12.981	15.364	23.088	215.467	278.681	285.918	
Intereses con terceros	361	-	-	-	-	-	-	361	
Gasto de formalización de deudas	-	(1.401)	(666)	(635)	(578)	(1.321)	(4.601)	(4.601)	
Total a 31 de diciembre de 2016	7.598	10.380	12.315	14.729	22.510	214.146	274.080	281.678	

El detalle de los diferentes préstamos formalizados por la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 por tipología de activo es el siguiente:

Ejercicio 2017	Miles de euros				
	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Gastos financieros devengados (Nota 13.8) (*)	Gastos financieros por intereses derivados (Nota 13.8) (*)
Oficinas	171.586	167.056	4.530	2.980	1.675
Residencial	63.418	58.112	5.306	1.295	626
Hoteles	21.850	21.188	662	389	181
	256.854	246.356	10.498	4.664	2.482
Intereses pendientes de pago	337	-	337	-	-
Gastos de formalización de deudas	(3.755)	(3.755)	-	725	-
Total	253.436	242.601	10.835	5.389	2.482

(*) Se incluyen los gastos financieros correspondientes a la deuda con entidades de crédito vinculada al activo no corriente clasificado como mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2017 (Nota 17), que se han devengado durante el ejercicio.

Ejercicio 2016	Miles de euros				
	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Gastos financieros devengados (Nota 13.8)	Gastos financieros por intereses derivados (Nota 13.9)
Oficinas	184.028	182.547	1.481	2.985	1.523
Residencial	79.539	74.284	5.255	1.487	582
Hoteles	22.351	21.850	501	617	251
	285.918	278.681	7.237	5.089	2.356
Intereses pendientes de pago	361	-	361	-	-
Gastos de formalización de deudas	(4.601)	(4.601)	-	1.043	-
Total	281.678	274.080	7.598	6.132	2.356

Los préstamos hipotecarios desglosados fueron íntegramente asumidos por la Sociedad en el ejercicio 2016 mediante los procesos de fusión descritos en la Nota 1 con las sociedades Hispania Real e Hispania Fides, préstamos que habían sido contratados por las mismas en ejercicios anteriores, salvo por ciertas operaciones adicionales, todas ellas realizadas durante el ejercicio 2016, según se detalla a continuación:

Préstamos Oficinas

Con fecha 1 de junio de 2016 la Sociedad formalizó con una entidad bancaria un préstamo con garantía hipotecaria por importe total de 4 millones de euros, con vencimiento el 16 de abril de 2030.

Préstamos Residencial

Con fecha 6 de abril de 2016, la Sociedad formalizó con entidad bancaria un préstamo con garantía hipotecaria por un importe total de 7,8 millones de euros, con vencimiento el 30 de abril de 2021.

Adicionalmente en diciembre de 2016 se ha realizado la segunda disposición de un préstamo hipotecario que se había formalizado en 2015, por un importe de 1.179 miles de euros.

Préstamos Hoteles

Tal y como se menciona en la Nota 7 anterior, con fecha 19 de julio de 2016 la Sociedad aprobó una ampliación de capital en la filial Bay Hotels & Leisure mediante aportación no dineraria del Hotel Meliá Jardines del Teide junto con la deuda hipotecaria del mismo y el derivado de cobertura que tenía asociado. Los gastos financieros devengados por el préstamo hipotecario hasta la fecha de aportación ascendieron a 206 miles de euros, y los gastos financieros devengados por el derivado de cobertura asociado al mismo ascendieron a 86 miles de euros, no quedando pendientes de pago importe alguno a la fecha de cierre del ejercicio.

En la misma fecha de contratación de los préstamos hipotecarios desglosados anteriormente, la Sociedad constituyó entre otros un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento de los activos hipotecados en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones y responsabilidades que se deriven de los contratos de préstamo mencionados anteriormente, únicamente ejecutable en caso de resolución del contrato por incumplimiento (Nota 9).

Determinados préstamos con entidades financieras establecen ciertos ratios financieros que la Sociedad ha de cumplir durante la vigencia de los mismos, y en caso de incumplimiento, los prestamistas podrían solicitar la amortización anticipada del principal. Al cierre del ejercicio de 2017, la Sociedad cumple los ratios financieros y/o obligaciones asociados a los préstamos recibidos, sin que se prevea el incumplimiento de ninguno de ellos en el corto plazo.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no mantiene ninguna línea de crédito disponible (7.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, de las cuales no se había dispuesto importe alguno al cierre del ejercicio).

Gastos de formalización de deudas

A 31 de diciembre de 2017 los gastos de formalización de deudas pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 3.875 miles de euros (4.601 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

El gasto financiero devengado al 31 de diciembre de 2017 por la amortización de los costes de formalización de deudas ha ascendido a 725 miles de euros (1.403 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) (Nota 13.8).

11.2 Otros pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
A largo plazo		
Fianzas y depósitos recibidos derivados de los contratos de arrendamiento	7.095	7.146
Deudas a largo plazo	10.161	13.061
Derivados de cobertura	2.427	5.588
	19.683	25.795
A corto plazo		
Deudas a corto plazo	59.822	2.919
Acreedores varios	40.512	10.080
Proveedores	1.315	971
Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 13.9)	48.550	20.774
Derivados de cobertura	2.457	2.626
Otros pasivos financieros	1.946	522
Anticipo de clientes	329	6
	154.931	37.898

Deudas a largo y corto plazo

Bajo el epígrafe de “Deudas a largo y corto plazo” se encuentra, por un lado, el préstamo suscrito entre Corporación Empresarial Once, S.A. (actualmente Grupo Ilunion, S.L.) y la sociedad absorbida Hispania Fides (Nota 1) el 7 de julio del 2014, en virtud del cual las partes acordaron una financiación a largo plazo a Hispania Fides por importe de 10.000 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2017 queda un importe pendiente de pago de mencionado préstamo que asciende a 5.000 miles de euros (7.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). La fecha de vencimiento se fijó en 60 meses desde fecha de disposición del préstamo, esto es, el 7 de julio

de 2019. El importe del préstamo devengará intereses desde la fecha de disposición hasta la fecha de vencimiento, habiéndose devengado un gasto financiero en el presente ejercicio por importe de 189 miles de euros (264 miles de euros en 2016), de los que han quedado pendientes de pago al cierre del ejercicio 73 miles de euros (109 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Adicionalmente este epígrafe también recoge los pagos aplazados y retenciones en garantía de las diferentes adquisiciones de participaciones en empresas del Grupo realizadas en el ejercicio, por importe de 5.161 miles de euros a largo plazo y de 400 miles de euros a corto plazo (5.561 y 2.700 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 en el largo y corto plazo respectivamente).

Por otro lado, la Sociedad mantiene una deuda pendiente de pago al 31 de diciembre de 2017 por importe de 59.422 miles de euros con Barceló en concepto del segundo pago por la adquisición del 23,9% de las acciones de la sociedad Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. descrito en Nota 7.

Derivados de cobertura

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el detalle de los instrumentos de cobertura de flujos de efectivo por riesgo de tipo de interés es el siguiente:

			Miles de euros			
			Nocional		Valor razonable	
Activo	Tipo Fijo	Tipo de Interés Variable	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Oficinas	(*)	EUR 3m	167.290	180.040	(3.231)	(5.828)
Residencial	(*)	EUR 3m	65.180	69.451	(1.053)	(1.639)
Hoteles	(*)	EUR 3m	21.850	22.351	(356)	(583)
			254.320	271.842	(4.640)	(8.050)

(*) Los tipos fijos se sitúan en un rango entre el 0,366% y el 0,685%

Los ejercicios en los que se espera que los flujos de efectivo de la permuta financiera ocurran (ya que se liquidan mensualmente) y afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias son los siguientes:

Ejercicio 2017	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						Total
	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	
Derivado de cobertura	2.295	1.740	686	89	(170)	-	2.345	4.640
Total	2.295	1.740	686	89	(170)	-	2.345	4.640

Ejercicio 2016	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						Total
	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	
Derivado de cobertura	2.463	2.229	1.797	1.039	479	43	5.587	8.050
Total	2.463	2.229	1.797	1.039	479	43	5.587	8.050

La Sociedad ha traspasado durante el ejercicio 2017 desde patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 2.482 miles de euros por efecto de la cobertura de tipo de interés (2.356 miles de euros en 2016). Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros al igual que la partida cubierta. Al 31 de diciembre de 2017 quedaron pendientes de pagar 162 miles de euros (163 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Adicionalmente, la Sociedad ha registrado un saldo en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 828 miles de euros debido a la ineficiencia de las coberturas (ningún saldo a 31 de diciembre de 2016 por este concepto).

Acreeedores Varios

El saldo pendiente al 31 de diciembre de 2017, se corresponde fundamentalmente a la deuda pendiente con entidades Barceló por el incentivo especial que se ha devengado tras la firma del acuerdo de extinción del contrato de accionistas de la filial Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. por importe de 27.500 miles de euros más sus impuestos indirectos correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2017 también se encuentra pendiente de pago la deuda mantenida con Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A.U por importe de 5.088 miles de euros (4.450 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) y a otras facturas pendientes de recibir por operaciones corrientes de la Sociedad.

Deudas a corto plazo con empresas de grupo

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene una deuda por importe de 48.550 miles de euros con empresas del grupo correspondiéndose con el importe de tesorería que ha recopilado de las mismas el último día del ejercicio con motivo del acuerdo de cash-pooling firmado con ciertas entidades bancarias con las cuales mantienen abiertas ciertas cuentas corrientes. Al 31 de diciembre de 2016 no existía dicho acuerdo de cash-pooling.

El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2016 recogido en este epígrafe se correspondía íntegramente con aportaciones acordadas y pendientes de desembolsar a la sociedad del grupo Sahara Propco, por importe de 20.774 miles de euros, desembolsadas íntegramente durante el ejercicio 2017.

Garantías concedidas

Como consecuencia de la fusión por absorción de Hispania Real (Nota 1), la Sociedad es garante al 31 de diciembre de 2017 (al igual que lo era a 31 de diciembre de 2016) de las obligaciones y responsabilidades de pago que la sociedad del Grupo Hespérides Bay, S.L.U tenía contraídas como consecuencia del préstamo hipotecario suscrito el 25 de noviembre de 2015, por importe de 67 millones de euros, el cual había sido dispuesto en su totalidad durante el ejercicio 2015 y 2016, quedando un principal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2017 por importe de 64.550 miles de euros (65.900 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). Adicionalmente, la Sociedad es garante de un nuevo préstamo formalizado en el ejercicio 2017 por la sociedad Hespérides Bay, S.L.U., quedando un importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2017 de 22.000 miles de euros.

12. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas del balance de situación es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Activos por impuesto corriente	-	114
Créditos con Administraciones Públicas		
IVA e IGIC	4.651	3.368
Retenciones y pagos a cuenta	478	395
Total Saldos Deudores	5.129	3.877
Pasivos por impuesto corriente	169	-
Deudas con Administraciones públicas		
H.P. Acreedora por retenciones practicadas	5	13
Total Saldos Acreedores	174	13

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde 2014 (fecha de su constitución) para todos los impuestos que le son aplicables. Adicionalmente y con motivo de la fusión con las sociedades Hispania Real (constituida en 2014) e Hispania Fides descrita en la Nota 1, la Sociedad mantiene abiertos a inspección los 4 últimos ejercicios relativos a todos los impuestos que le fueron aplicables a mencionadas entidades. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

El 11 de mayo de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción para la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI para el período impositivo iniciado el 1 de enero de 2016 y sucesivos. Los Administradores y asesores fiscales de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

Impuesto de sociedades

A continuación se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto después de las diferencias temporarias:

	31 de diciembre de 2017			
	Miles de Euros			
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
Resultado antes de impuestos	(107.039)	9.276	-	(97.763)
Diferencias permanentes	634	(43)	-	591
Diferencias temporarias	6.466	-	-	6.466
Amortización no deducibles	(40)	-	-	(40)
Gastos financieros no deducibles	6.506	-	-	6.506
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(2.308)	-	(2.308)
Base imponible definitiva	(99.939)	6.925	-	(93.014)

	31 de diciembre de 2016		
	Miles de Euros		
	Estado del resultado	Estado total de cambios en el PN	Total
Resultado antes de impuestos	37.952	(8.705)	29.247
Diferencias permanentes	16	-	16
Diferencias temporarias	(7.181)	-	(7.181)
Amortización no deducibles	(272)	-	(272)
Gastos no deducibles	(6.909)	-	(6.909)
Base imponible definitiva	30.787	(8.705)	22.082

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI desde el ejercicio 2015. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para rentas que cumplen con el régimen de SOCIMI.

A continuación detallamos la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos:

	31 de diciembre de 2017		
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	(107.039)	9.276	-
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	2.319	-
Gastos no deducibles	-	(11)	-
Compensación de bases imponibles	-	(577)	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	1.731	-

El cálculo del impuesto sobre sociedades a pagar o a devolver es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Impuesto corriente	1.731	-
Retenciones	(150)	(114)
Pagos a cuenta	(1.412)	-
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	169	(114)

Al 31 de diciembre, el detalle de las bases imponibles pendientes de compensar, después de deducir las aplicadas en el ejercicio, es el siguiente:

(Miles de euros)	Ejercicio de generación	2017	2016
2012		12.957	15.265
2013		1.856	1.856
2014 (*)		42.096	42.096
2015 (*)		18.604	18.604
		75.513	77.822

(*) BINS generadas tras el acogimiento al Régimen Fiscal SOCIMI de las Sociedades Hispania Real e Hispania Fides

12.1 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre:*

No existen ni en 2017 ni en 2016.

b) *Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la indicada ley*

b.1) *Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general:*

En 2017: 9.233 miles de euros

En 2016: -

b.2) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%:

En 2017: -

En 2016: -

b.3) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%:

Los resultados procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo 0% en 2017 son pérdidas.

Beneficios del 2016 propuestos a reservas: 34.157 miles de euros en el ejercicio 2016.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la indicada Ley

c.1) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general:

En 2017: -

En 2016: -

c.2) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 18% y el 19%

En 2017: -

En 2016: -

c.3) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%:

En 2017: -

En 2016: Distribución de dividendos del 2016: 34.157 miles de euros. (17.000 miles de euros entregados a cuenta en el ejercicio 2016).

d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas:

No existen ni en 2017 ni en 2016.

d.1) Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general: -

d.2) Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%: -

d.3) Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%: -

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:

Los dividendos del 2016 se aprobaron en Junta General de Accionistas de fecha 6 de abril de 2017.

f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:*

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Hotel Guadalmina	Hotel en Marbella	15 de abril de 2014	SI
Viviendas Isla del Cielo	167 viviendas y plazas de parking Barcelona	12 de mayo de 2014	SI
Edificio Glories - Diagonal	Edificio de oficinas en Barcelona	27 de junio de 2014	SI
Edificio Glories - Gran Vía	Edificio de oficinas en Barcelona	27 de junio de 2014	SI
Edificio Comandante Azcárraga, 3	Edificio de oficinas en Madrid	9 de julio de 2014	SI
Hotel NH Madrid Sur	Hotel en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Edificio Arcis	Edificio de oficinas en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Edificio Talos	Edificio de oficinas en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Edificio Av. de Bruselas	Edificio de oficinas en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Hotel NH San Sebastián de los Reyes	Hotel en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Edificio Rafael Morales	Edificio de oficinas en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Edificio ON	Edificio de oficinas en Barcelona	12 de septiembre de 2014	SI
Viviendas SS de los Reyes	84 viviendas situadas y 112 plazas de parking en Madrid	17 de septiembre de 2014	SI
Viviendas Majadahonda	115 viviendas y 115 plazas de parking situadas en Madrid	29 de octubre de 2014	SI
Hotel Hesperia Ramblas	Hotel en Madrid	27 de octubre de 2014	SI
Viviendas Sanchinarro Fase I, II y III	234 viviendas y plazas de parking en Madrid	27 de marzo de 2015	SI
Edificio Príncipe de Vergara	Edificio de oficinas en Madrid	27 de marzo de 2015	SI
Hotel Vincci Málaga	Hotel en Málaga	14 de enero de 2015	SI
Edificio Foster Wheeler	Edificio de oficinas en Madrid	25 de junio de 2015	SI
Edificio Cristalia Play	Edificio de oficinas en Madrid	25 de junio de 2015	SI
Edificio Aurelio Menéndez	Edificio de oficinas en Madrid	30 de septiembre de 2015	SI
Edificio Pl. Les Gloriès	Edificio de oficinas en Barcelona	30 de septiembre de 2015	SI
Edificio Altamar	Edificio de oficinas en Alcobendas	15 de diciembre de 2015	SI
Edificio Cristal	Edificio de oficinas en Barberá del Vallés	15 de diciembre de 2015	SI
Edificio América	Edificio de oficinas en Madrid	15 de diciembre de 2015	SI
Viviendas Hispanidad	91 viviendas y 146 plazas de garaje en Madrid	18 de marzo de 2016	SI
Edificio Pechuán (*)	Edificio de oficinas en Madrid	30 de octubre de 1996	SI
Edificio Mizar (*)	Edificio de oficinas en Madrid	24 de julio de 2001	SI
Edificio Ramírez de Arellano (*)	Edificio de oficinas en Madrid	16 de diciembre de 2005	SI
Edificio Orense (*)	Edificio de oficinas en Madrid	4 de septiembre de 1998	SI
Edificio Torre 30 (*)	Edificio de oficinas en Madrid	24 de septiembre de 1999	SI
Edificio Avenida de Burgos (*)	Edificio de oficinas en Madrid	28 de mayo de 1996	SI
Edificio Málaga Plaza (*)	Edificio de oficinas en Málaga	22 de julio de 1999	SI
Edificio Comandante Azcárraga, 5 (*)	Edificio de oficinas en Madrid	28 de diciembre de 1999	SI
Edificio Murano (*)	Edificio de oficinas en Madrid	31 de octubre de 1995	SI
Hotel NH Málaga	Hotel en Málaga	8 de febrero de 2017	SI
Terreno San Miguel Can Marsá	Terreno sin edificar en Ibiza	21 de junio de 2017	SI
Guadalmina Beach	Complejo hotelero en Marbella	22 de diciembre de 2017	SI

(*) Inmuebles incorporados al balance de situación de la Sociedad tras la fusión con Hispania Fides (Nota 1) con efectos contables a partir del 1 de enero de 2016. Este ejercicio corresponde al primero de aplicación del régimen de socimi para estos activos.

g) *Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley*

Sociedad dependiente	Fecha de adquisición	Acogida al régimen de SOCIMI	Fecha de aplicación del Régimen
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	(*)	SI	1 de enero de 2015
Hesperides Bay, S.L.U	(*)	SI	1 de enero de 2015
Eco Resort San Blas, S.L.U (**)	19 de noviembre de 2015	SI	1 de enero de 2016
Sáhara Propco, S.L.U	30 de diciembre de 2016	SI	1 de enero de 2017
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U	2 de febrero de 2016	SI	1 de enero de 2017

(*) Participaciones en empresas del Grupo incorporadas al balance de situación de la Sociedad tras la fusión con Hispania Real (Nota 1) con efectos contables a partir del 1 de enero de 2016.

(**) Participación vendida a la empresa del Grupo BAY con fecha 13 de noviembre de 2017.

- h) *Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la mencionada Ley:*

Los indicados en los puntos f y g.

- i) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que procedan dichas reservas:*

A 31 de diciembre de 2017 existe una reserva legal dotada por importe de 3.795 miles de euros que fueron generadas en el ejercicio 2016.

12.2 Otra información requerida por la legislación vigente

A las fusiones descritas en la Nota 1, le resulta de aplicación el régimen fiscal especial establecido en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, en cumplimiento del artículo 86 de la mencionada ley se detalla a continuación la siguiente información:

- a) Período impositivo en el que la entidad transmitente adquirió los bienes transmitidos: Los bienes transmitidos por Hispania Real fueron adquiridos durante los ejercicios 2014 y 2015 tal y como indican las Cuentas Anuales de la mencionada sociedad. Los bienes transmitidos por Hispania Fides fueron adquiridos en los ejercicios indicados en la nota 12.1.f. anterior.
- b) Último balance cerrado por la entidad transmitente: El último balance cerrado de las entidades fusionadas coincide con el incluido en la Nota 1.
- c) Relación de bienes adquiridos que se han incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación: Ninguno.

Asimismo, se destaca que dichos activos y pasivos no disfrutaron en la entidad transmitente de ningún beneficio fiscal, por el que deban cumplirse los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 84 de la anteriormente mencionada Ley.

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos por importe de 33.615 miles de euros (31.358 miles de euros en 2016) y los ingresos por dividendos aprobados en 2017 de empresas del Grupo por 18.961 miles de euros así como ingresos por intereses de los saldos mantenidos con empresas del Grupo por importe de 1.033 miles de euros (236 miles de euros en 2016) (Nota 13.9).

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad por actividades se relaciona a continuación:

Actividades	Miles de euros	
	2017	2016
Arrendamientos de Edificios de Oficinas	21.765	18.836
Arrendamiento de Viviendas	5.158	6.249
Arrendamiento de Hoteles	6.692	6.273
Ingresos financieros grupo	19.994	37.175
Total	53.609	68.533

El total de los ingresos de la sociedad son realizados en España.

La distribución de los ingresos por arrendamientos se centra, básicamente, en Madrid, Barcelona, Málaga y Tenerife, se detalla a continuación:

Mercados Geográficos	Miles de euros	
	2017	2016
Barcelona	7.313	8.670
Madrid	21.692	18.549
Málaga	4.578	2.062
Tenerife	-	2.077
Islas Baleares	32	-
Total	33.615	31.358

13.2 Otros ingresos

Los importes registrados bajo el epígrafe “otros ingresos” se corresponden principalmente con ingresos devengados en 2017 por prestación de servicios a terceros, por importe de 1.328 miles de euros (7.250 miles de euros principalmente en 2016), así como los ingresos derivados de la repercusión de gastos a otras sociedades del Grupo por importe de 4.494 miles de euros (2.939 miles de euros en 2016) (Nota 13.9).

13.3 Servicios Exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Arrendamientos y cánones	2	2
Reparaciones y conservación	2.339	1.997
Servicio de profesionales independientes	116.574	17.395
Primas de seguro	271	347
Servicios bancarios y similares	53	58
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	217	112
Suministros	1.294	1.119
Otros servicios	838	800
Retribución consejeros (Nota 15)	440	440
Total Servicios exteriores	122.028	22.270

Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrado por importe de 18.897 miles de euros la parte fija de la comisión de la gestora Azora Gestión, S.G.I.I.C, S.A.U. (14.476 miles de euros en 2016), así como por la parte variable de la comisión de gestión por importe de 95.000 miles de euros, la cual se ha registrado como provisión a largo plazo tal y como se describe en la Nota 14. Así mismo, se encuentran los servicios prestados por Azzam Gestión Inmobiliaria, S.L. por importe de 349 miles de euros (532 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) (Ver Nota 13.9).

El importe registrado bajo este epígrafe se presenta neto de los ingresos devengados por la repercusión de gastos a los inquilinos de mencionados inmuebles, por importe de 4.369 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 (4.141 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

13.4 Tributos

Este epígrafe recoge, fundamentalmente, los gastos por el Impuesto de Bienes Inmuebles que ha devengado en el ejercicio cada uno de los inmuebles que son propiedad de la Sociedad, por importe de 3.403 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (3.420 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Este importe se presenta neto de los ingresos devengados por la repercusión de los tributos a los inquilinos de mencionados inmuebles, por importe de 947 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 (861 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

13.5 Otros gastos de gestión corriente

Tras la adquisición del 23,9% de las acciones de la sociedad de Grupo Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. al grupo Barceló, ambas partes acordaron la terminación del contrato entre accionistas de la citada sociedad, y la liquidación del incentivo especial de las entidades Barceló incluido en dicho contrato por importe de 27.500 miles de euros. El pago de dicho importe ha sido aplazado y será abonado con fecha 28 de febrero de 2018 (ver Nota 11.2).

13.6 Amortización

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Inmovilizado intangible	20	10
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	8.214	7.649
	8.234	7.659

13.7 Ingresos financieros

Los ingresos financieros del ejercicio correspondientes a los intereses devengados por los saldos en cuentas corrientes de la Sociedad han ascendido a 57 miles de euros (110 miles de euros en 2016) y por imposiciones a plazo fijo por importe total de 114 miles de euros (168 miles de euros en 2016).

13.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros a 31 de diciembre es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Intereses por deudas con terceros	189	264
Intereses de deudas con entidades bancarias (Nota 11.1)	4.664	5.089
Intereses de deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13.9)	11	-
Gasto de formalización de préstamos (Nota 11.1)	725	1.043
Intereses de derivados (Nota 11.1)	2.482	2.356
Ineficiencia de las coberturas (Nota 11.2)	828	-
Otros	-	6
Total	8.899	8.758

13.9 Saldos y transacciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2017 y 2016, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Bay Hotels and Leisure SOCIMI, S.A.	Empresa del Grupo
Real Estate San Miguel, S.A.U.	Empresa del Grupo
Europroyectos Pitiusos, S.L.U	Empresa del Grupo
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	Empresa del Grupo
Sahara Propco, S.L.U.	Empresa del Grupo
Mangareva Development, S.L.U.	Empresa del Grupo
Eco Resort San Blas, S.L.U.	Empresa del Grupo
Leading Hospitality, S.L.U	Empresa del Grupo
Hospitia, S.L.U.	Empresa del Grupo
Hespérides Bay, S.L.U.	Empresa del Grupo
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U	Empresa del Grupo
Bay Hotels Canarias, S.L.U	Empresa del Grupo
Poblados de Vacaciones, S.A.U	Empresa del Grupo
Hispania Hotel Management, S.L.U.	Empresa del Grupo
Armadores de Puerto Rico, S.A.U	Empresa del Grupo
Later Deroser, S.L.U.	Empresa del Grupo
Milenial Business 21, S.L.U	Empresa del Grupo
Topaz Eurogroup, S.L.	Empresa del Grupo
Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U.	Parte Vinculada
Azora Altus, S.L.	Parte Vinculada
Azzam Gestión Inmobiliaria, S.L.	Parte Vinculada

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2017	Miles de Euros		
	Empresas del Grupo	Partes Vinculadas	Total
Cientes (Nota 8.2)	1.194	-	1.194
Créditos a empresas del Grupo a corto y largo plazo (Nota 8.2)	89.062	-	89.062
Otros activos financieros	-	2.618	2.618
Deudas con empresas del Grupo a corto y largo plazo (Nota 11.2)	(48.550)	-	(48.550)
Proveedores	-	(5.292)	(5.292)
Provisiones a largo plazo (Nota 15)	-	(95.000)	(95.000)

Ejercicio 2016	Miles de Euros		
	Empresas del Grupo	Partes vinculadas	Total
Cientes (Nota 8.2)	1.263	-	1.263
Créditos a empresas del Grupo a corto y largo plazo (Nota 8.2)	29.971	-	29.971
Otros activos financieros	900	2.618	3.518
Deudas con empresas del Grupo a corto y largo plazo (Nota 11.2)	(20.774)	-	(20.774)
Proveedores	-	(4.550)	(4.550)

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2017	Miles de Euros		
	Empresas del Grupo	Partes vinculadas	Total
Ingresos por arrendamiento (Nota 6.1)	235	-	235
Ingresos por dividendos (Nota 7)	18.961	-	18.961
Ingresos por intereses (Nota 8.2)	1.033	-	1.033
Otros ingresos (Nota 13.2)	4.369	-	4.369
Gastos por intereses (Nota 13.8)	(11)	-	(11)
Servicios exteriores (Nota 13.3)	-	(114.246)	(113.896)
Adquisición de Inversiones Inmobiliarias	-	(3.100)	(3.100)

Ejercicio 2016	Miles de euros		
	Empresas del Grupo	Partes vinculadas	Total
Ingresos por arrendamiento (Nota 6.1)	804	-	804
Ingresos por dividendos (Nota 7)	36.939	-	36.939
Ingresos por intereses (Nota 8.2)	236	-	236
Otros ingresos (Nota 13.2)	2.939	-	2.939
Servicios exteriores (Nota 13.3)	-	(15.008)	(15.008)

14. PROVISIONES A LARGO PLAZO

El detalle de las provisiones a largo plazo es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Provisión remuneración variable de la Gestora (Nota 13.3)	95.000	-
Total	95.000	-

La Dirección tiene como objetivo que la rentabilidad obtenida desde la salida a bolsa de Hispania hasta el término del periodo de desinversión supere el 10% de tasa interna de retorno fijada en el Contrato de Gestión, lo que supondría en tal caso que la Sociedad tuviera que hacer frente al pago de los Honorarios de Incentivo.

De acuerdo con lo recogido en el Contrato de Gestión, los Honorarios de Incentivo sólo se devengarán contra distribuciones de efectivo percibidas por los accionistas. Por lo tanto, en ningún caso la Gestora recibirá ningún pago por este concepto en base a cálculos contables.

Las distribuciones de fondos podrán producirse tanto por el abono de dividendos, como por la devolución de los fondos obtenidos de las desinversiones. Estas desinversiones, pueden ser realizadas a través de ventas de activos o través de la venta de las acciones de la Sociedad siempre que suponga un cambio de control en la misma. Dichas distribuciones, podrán producirse durante todo el periodo de vigencia del Contrato de Gestión cuya fecha de vencimiento es el 14 de marzo de 2020.

La Dirección considera que, a fecha de las presentes cuentas anuales, aun cuando existen factores e incertidumbres futuros que no están bajo su control y cuyas variaciones cuantitativas y temporales podrían afectar significativamente al importe de los Honorarios de Incentivo, es probable que se produjera en el futuro una salida de recursos para la Sociedad, por lo que se ha registrado una provisión por importe de 95.000 miles de euros.

Dicha provisión se ha calculado sobre la base de las siguientes asunciones: (i) distribuciones de fondos ya realizadas hasta la fecha de las presentes cuentas anuales, (ii) EPRA NNAV a 31 de diciembre de 2017, (iii) dividendos y otras distribuciones que se esperan distribuir durante el ejercicio 2018, (iv) dividendos futuros (estimados como los dividendos esperados del año 2018 incrementados con la inflación).

Dado que el pago de los Honorarios de Incentivo puede producirse en cualquier momento durante todo el periodo de vigencia del Contrato de Gestión, el valor de la provisión se ha estimado utilizando el Método del Valor Esperado de acuerdo con la norma de valoración según se describe en Nota 4.8. Para ello, se han considerado escenarios alternativos semestrales desde junio de 2018 hasta la fecha de finalización del contrato, habiéndose asignado diferentes probabilidades en función de la mejor estimación de los Administradores. Finalmente, el valor esperado obtenido ha sido actualizado a valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos basada en el coste del capital propio.

En este sentido, la Dirección seguirá actualizando estos cálculos a fecha de cada cierre y, siguiendo en principio una metodología similar, siempre y cuando no existan razones que lleven a la Dirección a considerar que se requiera un cambio en esta metodología en aras a mejorar la razonabilidad de la estimación.

15. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LOS MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN

Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2017 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 440 miles de euros (440 miles de euros en 2016). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Remuneraciones percibidas por los consejeros		
Retribución Consejeros ¹⁾	310	310
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	50	50
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	50	50
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	30	30
Total	440	440

¹⁾ Se incluye la retribución del Secretario no consejero de la Sociedad

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o

potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2017, no habido remuneración que corresponda a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora (tampoco hubo en el ejercicio 2016).

Durante el ejercicio 2017 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 35 miles de euros (39 miles de euros en el ejercicio 2016).

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los consejeros deben comunicar al consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el consejero no podrá realizarla sin la aprobación del consejo.

Durante el ejercicio 2017, se han producido 2 ocasiones en las que dos de los consejeros se han abstenido de intervenir y votar en la deliberación de asuntos en las sesiones del Consejo de Administración o de sus comisiones (3 ocasiones en 2016).

El desglose de los (2) casos del ejercicio 2017 es el siguiente: (i) en una ocasión se debió asuntos relacionados con la revisión estratégica de Hispania, y en otra (ii) en relación con la operación de adquisición del complejo Guadalmina Beach Club.

El desglose de los 3 casos del ejercicio 2016 fue el siguiente: (i) en una ocasión se debió a asuntos relacionados con una propuesta de contratación de servicios, en otra (ii) a la ejecución de operaciones en las que interviene una sociedad en la que dos de los consejeros mantienen intereses y, finalmente, (iii) en relación con asuntos tratados por el Consejo de Administración sobre la Propuesta de Puesta en Valor de la Sociedad presentada por la Gestora.

16. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad gestiona el capital y su estructura financiera, así como el de las sociedades participadas, con el fin de asegurar que cada una de ellas sea capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a su accionista.

La Sociedad adicionalmente de la actividad de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 7). Las cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas Sociedades Dependientes. La Sociedad elabora Estados Financieros Consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con los Estados Financieros Consolidados preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el total de reservas consolidadas junto con la prima de emisión, los valores propios, los otros instrumentos de patrimonio y los ajustes por cambios de valor de los instrumentos financieros derivados y de los activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2017 asciende a un importe de 1.662.142 miles de euros (1.444.235 miles de euros en 2016), el

resultado consolidado atribuible asciende a 222.829 miles de euros (308.572 miles de euros en 2016), y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios (ingresos por arrendamientos y prestaciones de servicios) ascienden a 2.666.742 y 156.575 miles de euros (2.382.280 y 142.867 miles de euros en 2016), respectivamente.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad y sus sociedades dependientes vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y con la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos de rentas.
- **Riesgo de liquidez:** A la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio (Ver Nota 19).
- **Riesgo de mercado:** Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de los mismos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

17. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Con fecha 23 de junio de 2017 la Sociedad anunció públicamente que se había alcanzado un acuerdo para la venta de su edificio de oficinas Aurelio Menéndez por un precio total alcanzado de 37.500 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2017 el inmueble cumplió con las condiciones necesarias para encontrarse disponible para su venta, y por ello los Administradores de la Sociedad decidieron clasificar mencionado activo junto con los pasivos vinculados al mismo como grupo enajenable mantenido para la venta al cierre del ejercicio.

	31 de diciembre de 2017
(Miles de euros)	
Inversión inmobiliaria (Nota 6)	22.943
Activos Mantenidos para la Venta	22.943
Deudas con entidades de crédito	(10.851)
Derivados de cobertura	(180)
Anticipo de clientes	(7.600)
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	(18.631)
Activos netos directamente asociados al grupo enajenable	4.312

La Sociedad mantiene hipotecado este activo como garantía de un préstamo por importe nominal de 10.961 miles de euros. El préstamo devenga un tipo de interés de mercado. La Sociedad ha recibido 7.600 miles de euros como anticipo de mencionada operación de compra-venta.

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados a 31 de diciembre por los servicios prestados por el auditor de cuentas, así como por otros servicios de asesoramiento, prestados por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas, han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2017	2016
Servicios de auditoría y Relacionados	188	462
Servicios de auditoría	188	212
Otros servicios de verificación	-	250
Servicios de asesoramiento	40	32
Otros Servicios	40	32
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Total	228	494

18.2 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2017	2016
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	59	59
Ratio de operaciones pagadas	68%	97%
Ratio de operaciones pendientes de pago	32%	3%
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	70.615	53.821
Total pagos pendientes	33.230	1.830

19. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 14 de febrero de 2018 la Sociedad comunicó el ejercicio de la opción de compra que había firmado en 2017 para la adquisición de siete hoteles situados en Baleares y Canarias descrita en Nota 8.2.

Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad comenzó a estudiar las alternativas disponibles para obtener la exclusión de negociación de las acciones de la sociedad del grupo BAY del M.A.B., incluyendo en particular la posibilidad de solicitar una exclusión directa de este mercado o, en su defecto, la posibilidad de acometer una fusión con la Sociedad. Se acordó introducir una orden sostenida de compra en el mercado, a un precio de siete euros con setenta y cinco céntimos de euro (7,75 euros) por acción dirigida a todos los accionistas de BAY distintos de la Sociedad.

Al 20 de febrero de 2018 se ha ejecutado la compra del 100% de las acciones en manos de los accionistas minoritarios a través de GVC Gaesco Beka, S.V., S.A., alcanzando Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. el 100% de la propiedad de BAY.

Con fecha 26 de febrero de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad ha informado que es intención del mismo aprobar un reparto de dividendo a cuenta del resultado de 2018 por importe de 45.000 miles de euros en el próximo Consejo a celebrar el día 2 de marzo de 2018. El pago del mencionado dividendo a cuenta se haría efectivo el día 5 de marzo de 2018

Con fecha 26 de febrero de 2018, la Sociedad ha suscrito una financiación corporativa, sin garantía hipotecaria adicional, con un vencimiento entre cuatro y cinco años, y por un importe máximo de 745.384 miles de euros, con varias entidades financieras nacionales e internacionales con los siguientes tramos:

- (i) Tramo A1 y A2 de inmediata disposición por importe conjunto de 250.000 miles de euros destinado al pago de diversos conceptos relacionados con la adquisición del 23,9% de las acciones de BAY y el ejercicio de la opción de compra de siete hoteles situados en Baleares y Canarias.
- (ii) Tramo A3 de inmediata disposición por importe aproximado de 220.383 miles de euros destinado al repago de los importes debidos bajo los contratos de financiación otorgados a Bay Hotels & Leisure Socimi S.A. y sus filiales con fecha de 31 de julio de 2015.
- (iii) Tramo B1 por importe aproximado de 225.000 miles de euros destinado a la financiación de inversiones en curso en los diferentes activos del Grupo.
- (iv) Tramos B2 por importe aproximado de 50.000 miles de euros destinado a necesidades corporativas del Grupo.

Los tramos B1 y B2 serán disponibles una vez hayan sido amortizados los tramos A1, A2 y A3. La Sociedad tiene la intención de emitir un bono corporativo o financiación alternativa en los próximos meses para acometer dicha amortización

El contrato de financiación establece determinados ratios financieros habituales en este tipo de operaciones, que el Grupo ha de cumplir durante la vigencia del mismo.

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

Informe de gestión

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

1. Entorno macroeconómico y análisis por sector de actividad

La Comisión Europea (CE) ha elevado la tasa de crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) de España para el ejercicio 2018 al 2,6%, tras registrar en 2017 un crecimiento interanual del 3,1%.

Ha revisado al alza sus previsiones respecto a España tras observar un crecimiento interanual del 0,8% en el tercer trimestre de 2017 y del 0,7% en el cuarto trimestre, crecimiento proveniente del consumo privado, la inversión en equipos y las exportaciones.

Para el año 2019, la Comisión Europea espera que el crecimiento sea del 2,1% anual, a la espera de cómo puedan solucionarse los acontecimientos en Cataluña.

La fortaleza mostrada por el consumo privado, a pesar de que normalizará su aceleración a medida que se modere la creación de empleo, se prevé que siga siendo el principal motor del crecimiento del PIB español.

Mientras tanto, la Comisión Europea espera que otros factores que respaldaron el crecimiento del consumo familiar en los últimos años, pierdan algo de peso. Tales como la mejora en las condiciones financieras o las exportaciones que, pese a su crecimiento sostenido, se espera que continúen creciendo más rápido que las exportaciones.

La revisión al alza de las previsiones para España se contextualiza en una expansión sólida y duradera en la Unión Europea, cuyas tasas de crecimiento, tanto de la zona del euro y de la UE, han rebasado las expectativas. Se prevé que estos buenos resultados continúen durante 2018 y 2019, con unas tasas de crecimiento del 2,3% y el 2,0% en la zona del euro y en la UE, respectivamente.

En este contexto, España continuará siendo uno de los principales motores de crecimiento en la UE, junto con Alemania que crecerá un 2,3% en 2018 y un 2,1% en 2019; Francia, que lo hará un 2% este año y un 1,8% en 2019; Países Bajos que incrementará su PIB un 2,9% en 2018 y un 2,5% en 2019, e Italia que se elevará un 1,5% y un 1,2%, respectivamente.

Finalmente, desde la Comisión Europea creen que la inflación media en España se situará en torno al 1,6% en 2018.

Mercado Hotelero

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

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

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

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

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

Durante el año 2017 se ha registrado un importante incremento de turistas provenientes de América, incrementando la diversidad de la procedencia del turismo en España. Cabe destacar que a pesar del referéndum de Reino Unido, los turistas británicos han registrado un crecimiento del 6% frente al año 2016 así como un incremento del 8% en el gasto total comparado con el ejercicio anterior. Por otro lado, el resto de los mercados siguen registrando notables aumentos como el mercado suizo con un crecimiento del 21%, el nórdico con un 14%, o el mercado ruso con un 14%. Alemania continúa siendo uno de los principales destinos emisores de turismo en España con incrementos del 6% y casi 12 millones de turistas.

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

Según los últimos datos reportados por el INE del año 2017, se ha observado un crecimiento de RevPar del 6% en los hoteles de Canarias y del 8% en Baleares. Estos crecimientos de la rentabilidad en los hoteles vacacionales, especialmente de costa vienen derivados principalmente por un aumento en los precios, que han registrado un crecimiento del 7% en Canarias y del 6% en Baleares comparado con el año 2016.

Mercado de Oficinas

Según el informe de JLL, el mercado de oficinas ha continuado su senda alcista durante el año 2017 registrando un crecimiento interanual del 21% en la superficie total contratada en España. De acuerdo a los datos del informe de Savills Aguirre Newman, dicho crecimiento se refleja especialmente en Madrid y Barcelona donde el volumen de contratación durante 2017 ha

superado los 630.000m² en Madrid, con un crecimiento interanual del 28% y los 340.000m² en Barcelona, con un crecimiento interanual del 4%.

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

Durante 2017, las rentas de alquiler de ambas ciudades han continuado creciendo. Según Savills Aguirre Newman, en Madrid siguen su senda alcista comenzada en 2013 alcanzando una media a cierre de 2017 de 30€/m²/mes en el distrito central de negocios, lo que representa un crecimiento interanual del 7,4%. En Barcelona, el crecimiento ha sido de un 12,9% interanual, con rentas medias en el distrito central de negocios de 19€/m²/mes.

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

Mercado Residencial

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

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

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

2. Estructura organizativa y funcionamiento de la Sociedad

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

Véase apartado C del Informe de Gobierno Corporativo en lo relativo a la Estructura de la Administración.

3. Evolución de la actividad del Grupo

Principales operaciones societarias

- Con fecha 7 de abril de 2017, la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Milenial Business 21, S.L.U (en adelante, “Milenial”) y el 10% de las participaciones de la sociedad Topaz Eurogroup, S.L. (en adelante “Topaz”). La sociedad dependiente Milenial posee el 90% restante de las participaciones de Topaz. Topaz es propietaria de un terreno en el municipio de Corralejo (Fuerteventura).
- Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad ha adquirido a las entidades Barceló el 23,9% de la participación en el capital social de BAY por un importe total de 139.422 miles de euros, de los cuales han quedado pendientes de pago 59.422 miles de euros al 31 de diciembre de 2017. Con motivo de la operación, las partes han acordado proceder a la extinción del Contrato entre Accionistas relativo a BAY y a novar determinados términos del Contrato de Inversión suscrito en el contexto de la entrada de Hispania en el capital social de BAY. La Sociedad ha constituido un derecho real de prenda sobre las 22.314.828 acciones adquiridas en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones asumidas en dicha transacción, las cuales deben de ser cumplidas tanto por Hispania como por BAY, según corresponda, antes o a fecha de 28 de febrero de 2018.

Los principales aspectos a destacar en las Cuentas Anuales al cierre del ejercicio 2017 son el resultado negativo por importe de 99.494 miles de euros, consecuencia del resultado obtenido en la gestión de los activos inmobiliarios de la Sociedad, que provienen tanto de rentas de alquiler de edificios, así como de los dividendos recibidos de las participaciones en las empresas del Grupo Hispania por importe de 18.961 miles de euros y de la estimación de honorario de incentivo registrada por importe de 95.000 miles de euros.

Los gastos de explotación corresponden a los gastos de gestión y funcionamiento de los activos inmobiliarios, así como a los propios del funcionamiento de la Sociedad, incluida la comisión de gestión y la estimación de la comisión de incentivo a favor de Azora Gestión SGIIC, S.A. así como los gastos asociados a los procesos de inversión que no han sido incorporados como mayor valor de dichos activos.

El resultado financiero asciende a -5.630 miles de euros, proviene principalmente del neto de los ingresos por inversiones financieras de la tesorería excedentaria y los gastos de financiación de la Sociedad.

4. Evolución previsible del mercado y del Grupo

Mercado Hotelero

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

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

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

Mercado de Oficinas

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

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

Mercado Residencial

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

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

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

Evolución del Grupo

La adecuada implementación del plan de inversiones para el reposicionamiento y mejora de los activos aún pendientes de ejecución, será una de las áreas principales de foco de la Sociedad durante el 2018, así como la consolidación de los activos reformados durante años anteriores, de cara a maximizar los niveles de ocupación, rentas y consiguiente revalorización de su cartera.

5. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A fecha de cierre el Grupo tenía un importe pendiente de pago a más de 60 días de 0 miles de euros.

6. Sistemas de control y gestión de riesgos

Véase apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2017 y Nota 16 de cuentas anuales adjuntas.

7. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las actividades del Grupo y de su estructura, no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

8. Acciones Propias

Véase Nota 10 de las cuentas anuales adjuntas.

9. Hechos posteriores

Véase Nota 19 de las cuentas anuales adjuntas.

10. Informe anual de Gobierno Corporativo

A los efectos del artículo 540 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual del Gobierno Corporativo del ejercicio 2017 forma parte del presente Informe de Gestión y se incluye en el mismo como sección separada.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2017
--	------------

C.I.F.	A86919271
---------------	-----------

DENOMINACIÓN SOCIAL

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

C/ SERRANO, 30 - 2º IZQ. 28001 MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
23/12/2016	109.169.542,00	109.169.542	109.169.542

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí

No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
BANK OF MONTREAL	0	3.290.794	3,01%
TAMERLANE, S.A.R.L.	6.542.530	0	5,99%
FMR LLC	0	7.653.876	7,01%
BW GESTAO DE INVESTIMENTOS LTDA	0	3.979.229	3,64%
SOROS FUND MANAGEMENT LLC	0	18.207.296	16,68%
BLACKROCK INC.	0	3.597.135	3,29%
AXA INVESTMENTS MANAGEMENT GROUP	0	3.312.204	3,03%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
BANK OF MONTREAL	THAMES RIVER CAPITAL LLP	3.290.794
FMR LLC	FMR CO., INC	5.425.726
FMR LLC	OTROS	2.228.150
BW GESTAO DE INVESTIMENTOS LTDA	NOVO VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	3.979.229
SOROS FUND MANAGEMENT LLC	QP SFM CAPITAL HOLDING LIMITED	13.872.174
SOROS FUND MANAGEMENT LLC	QPB HOLDINGS, LTD	4.335.122
BLACKROCK INC.	LENT SECURITIES	10.916
BLACKROCK INC.	BLACKROCK INC.	3.586.219
AXA INVESTMENTS MANAGEMENT GROUP	AXA INVESTMENTS MANAGEMENT GROUP	3.312.204

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
AXA INVESTMENTS MANAGEMENT GROUP	25/02/2017	Se ha superado el 3% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	13.125	0	0,01%
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	21.858	0	0,02%
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	13.125	0	0,01%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,04%
--	-------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No se han producido modificaciones o rupturas de pactos o acuerdos o acciones concertadas.

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí No

Observaciones

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
198.006	0	0,18%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

El día 6 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas acordó autorizar expresamente 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, en las siguientes condiciones:

- a) Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de las sociedades de su Grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante operaciones de compraventa, permuta o cualquier otra permitida por la ley.
- b) El valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento.
- c) El precio mínimo de adquisición de las acciones será su valor nominal y el precio máximo será el más alto de (i) el cambio medio ponderado de las acciones de la Sociedad en la sesión inmediatamente anterior a aquella en que vaya a realizarse la operación, según dicho cambio aparece reflejado en el Boletín Oficial de Cotización de la Bolsa de Madrid, o (ii) el 105% del precio de las acciones de la Sociedad en el mercado continuo en el momento de su adquisición.
- d) El plazo máximo de vigencia de la autorización será de cinco (5) años desde la adopción de este acuerdo.

Por otro lado, se acordó autorizar expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar en la Comisión Ejecutiva o en cualquiera de los Consejeros del Consejo de Administración, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 249 bis I) de la Ley de Sociedades de Capital las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean delegables.

Conforme a los términos acordados por la Junta General, la autorización concedida se extiende a la eventual adquisición de acciones de la Sociedad por cualquiera de sus filiales. Asimismo, se prevé expresamente que las acciones propias adquiridas al amparo de esta autorización puedan destinarse tanto a su enajenación como a su amortización.

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	99,82

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí

No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí

No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

Para que la Junta General pueda acordar válidamente cualquier modificación de los Estatutos Sociales, incluidas el aumento y la reducción del capital, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital social suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento del capital social suscrito con derecho de voto. Si el capital presente o representado superase el cincuenta por ciento, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital, presente o representado, en la Junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento del capital social suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

Cuando la modificación de los Estatutos Sociales implique nuevas obligaciones para los accionistas, el acuerdo deberá adoptarse con el consentimiento de los afectados.

Se votarán de forma separada en la Junta General cada Artículo o grupos de Artículos de los Estatutos Sociales que tengan autonomía propia.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores o, de resultar procedente, los accionistas autores de la propuesta, deberán redactar el texto íntegro de la modificación estatutaria que proponen y un informe escrito justificativo de la misma. Asimismo, conforme a lo previsto en el Artículo 287 de la Ley de Sociedades de Capital, en el anuncio de convocatoria de la Junta General, deberán expresarse con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y hacer constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos. Adicionalmente, por aplicación de lo dispuesto en el Artículo 518 de la Ley de Sociedades de Capital, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en su página web el texto completo de la referida modificación propuesta así como el correspondiente informe justificativo.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
05/05/2016	0,29%	71,98%	1,86%	0,00%	74,13%
06/04/2017	0,09%	69,70%	3,13%	0,00%	72,92%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí

No

B.6 Apartado derogado.

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

Gobierno corporativo: <http://www.hispania.es/gobierno-corporativo/>

Información sobre Juntas Generales: <http://www.hispania.es/junta-general-de-accionistas/>

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA		Independiente	CONSEJERO	18/02/2014	05/05/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO		Independiente	PRESIDENTE	18/02/2014	05/05/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA M ^a CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAIOCHEA		Otro Externo	CONSEJERO	18/02/2014	05/05/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO		Otro Externo	CONSEJERO	18/02/2014	05/05/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA		Independiente	CONSEJERO	18/02/2014	05/05/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN		Independiente	CONSEJERO	18/02/2014	05/05/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON BENJAMIN D. BARNETT		Dominical	CONSEJERO	06/04/2017	06/04/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	7
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON BENJAMIN D. BARNETT	SOROS FUND MANAGEMENT LLC

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	14,29%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA

Perfil:

Don Joaquín Ayuso García es Máster Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (1980).

Don Joaquín Ayuso García es miembro del Consejo de Administración de Ferrovial, S.A. desde 2002, siendo actualmente Vicepresidente en dicha sociedad. Cuenta con más de 30 años de experiencia dentro del grupo Ferrovial, ostentando varios cargos dentro de la sociedad, desde Director General de Construcción, Vicepresidente de Cintra, S.A. y Consejero Delegado del Grupo (2002-2009).

Don Joaquín Ayuso García también es Consejero de Bankia, S.A. y de National Express PLC, Presidente del Consejo de Administración de AUTOPISTA de la Costa del Sol, S.A. (AUSOL), miembro del Consejo Asesor del Instituto Universitario de Investigación en Estudios Norteamericanos "Benjamin Franklin" de la Universidad de Alcalá de Henares de Madrid y del Consejo Asesor de Transyt (Centro de Investigación del Transporte de la E.T.S.I. Caminos, Canales y Puertos), miembro de la Junta de Directiva del Círculo de Empresarios y miembro del Consejo Asesor para España de A.T. Kearney, S.A. Además, ha sido Consejero de Holcim España, S.A., BAA (UK), Budimex (Polonia) y ETR 407 (Canadá).

Nombre o denominación del consejero:

DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO

Perfil:

Don Rafael Miranda Robredo es ingeniero industrial por la Universidad de Comillas (1973) y tiene además un máster en gestión por el Instituto de Organización Industrial (E.O.I.).

Cuenta con una amplia experiencia empresarial e institucional en España, Europa y Latinoamérica, siendo actualmente presidente de Acerinox S.A., así como de la Asociación para el Progreso de la Dirección (APD), del Consejo Español del INSEAD de Fointanebleu y presidente de Honor de Eurelectric (Asociación de empresas eléctricas europeas).

Es también miembro de varios Consejos de Administración y de diversos Consejos Asesores de empresas nacionales e internacionales, como Saica S.A., Brookfield Asset Management (Canadá), A.T. Kearney o Banco de Sabadell Urquijo.

Cuenta con más de 40 años de experiencia profesional, de los que 23 estuvo vinculado a Endesa, donde desempeñó la posición de primer ejecutivo como Director General y Consejero Delegado desde 1987 a 2009. Ha ocupado cargos directivos en Tudor S.A. (11 años) y Campofrío (3 años), habiendo desempeñado a lo largo de su vida profesional un gran número de cargos como Presidente y Consejero de empresas e instituciones en España, Europa y Latinoamérica.

Nombre o denominación del consejero:

DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA

Perfil:

Don José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo es licenciado en Derecho (con premio nacional de carrera) por la Universidad Complutense de Madrid (1963).

Don José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo es un reconocido árbitro y abogado en procedimientos tanto nacionales como internacionales y en transacciones que afectan tanto a compañías españolas como multinacionales.

Diplomático y letrado de las Cortes, Don José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo, jugó un papel destacado en la vida política española, siendo, entre otros, diputado por Madrid de la UCD, Presidente del Grupo Parlamentario Centrista en el Congreso y uno de los siete ponentes de la Constitución Española. Fue Ministro de la Presidencia de Gobierno y Relaciones con las Cortes, Ministro de Administración Territorial y Ministro de Asuntos Exteriores. Durante esta última etapa comenzó las negociaciones para la adhesión de España a la Unión Europea, fue el impulsor de la entrada de España en la OTAN.

Tras retirarse de la vida política funda el despacho Pérez-Llorca en 1982, donde hoy en día ejerce principalmente en el área del arbitraje.

Don José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo es miembro de diversas asociaciones profesionales, incluyendo la Corte de Arbitraje de la Cámara Oficial de Comercio e Industrial de Madrid, la Corte Civil y Mercantil de Arbitraje (CIMA), la Cámara de Comercio Internacional (CCI), el Instituto de Derecho Privado de Ámsterdam y la Corte de Arbitraje Internacional de Londres (LCIA). Adicionalmente es Presidente del Patronato Museo del Prado.

Nombre o denominación del consejero:

DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN

Perfil:

Don Luis Alberto Mañas Antón es licenciado en Derecho y Económicas (con premio nacional de fin de carrera) por la Universidad Autónoma de Madrid (1983). Además, es Master (M.A.) y Doctor (Ph.D.) en Economía por la Universidad de Chicago (1986).

El Sr. Mañas dirige, desde 2006, diversas empresas del Grupo Arbitrage dedicadas a consultoría y asesoramiento en las áreas financiera y energética y de gestión de fondos. Entre sus principales mandatos, hay que destacar el asesoramiento desde 2007 al gobierno mexicano (Secretaría de Hacienda y Crédito Público) y a Pemex en la reforma del sector petrolero.

Es Consejero de dos empresas cotizadas en el MAB como son Promocinver SICAV y ARCA Select SICAV y Consejero independiente de la compañía de seguros Santa Lucía, S.A. Compañía de Seguros y Reaseguros.

El Sr. Mañas cuenta con casi 20 años de experiencia ejecutiva en Repsol, donde desempeñó puestos como director general Financiero y miembro del Comité Ejecutivo, y director general de Planificación. Anteriormente, trabajó como economista en Washington en el Fondo Monetario Internacional y en el Banco Mundial, así como en el Ministerio de Economía y Hacienda español.

Número total de consejeros independientes	4
% total del consejo	57,14%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

No aplicable

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero:

DOÑA M^a CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAICOECHEA

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:

AZORA GESTIÓN, S.G.I.I.C., S.A.

Motivos:

Doña María Concepción Osácar Garaicoechea es accionista indirecto de control de la sociedad cabecera del Grupo Azora.

Recibe la consideración de otros Consejeros externos por cuanto, conforme a lo previsto en el Artículo 5.3 del Reglamento del Consejo de Administración, no reúne las condiciones para ser considerado Consejero dominical (en la medida en que no representará a un accionista significativo de la Sociedad), Consejero ejecutivo (en la medida en que no es empleado de la Sociedad o del Grupo Hispania) o Consejero independiente (en la medida en que está vinculado a la Gestora, Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U.).

Nombre o denominación social del consejero:

DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:

AZORA GESTIÓN, S.G.I.I.C., S.A.

Motivos:

Es accionista indirecto de control de la sociedad cabecera del Grupo Azora.

Recibe la consideración de otros Consejeros externos por cuanto, conforme a lo previsto en el Artículo 5.3 del Reglamento del Consejo de Administración, no reúne las condiciones para ser considerado Consejero dominical (en la medida en que no representará a un accionista significativo de la Sociedad), Consejero ejecutivo (en la medida en que no es empleado de la Sociedad o del Grupo Hispania) o Consejero independiente (en la medida en que está vinculado a la Gestora, Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U.).

Número total de otros consejeros externos	2
% total del consejo	28,57%

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	1	1	1	1	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Total:	1	1	1	1	14,29%	16,67%	16,67%	16,67%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

Tanto la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, como el Consejo de Administración son conscientes de la importancia de fomentar la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres y de la conveniencia de incorporar al Consejo de Administración a mujeres que reúnan los requisitos de capacidad, idoneidad y dedicación efectiva al cargo de Consejero.

En este sentido, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones vela por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeras. Asimismo, el Reglamento del Consejo de Administración, atribuye a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones la función de establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y de elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

Así, con fecha 5 de mayo de 2016, y en el marco de la reelección de los Consejeros de la Sociedad, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó, a propuesta del Consejo de Administración y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la reelección de Doña María Concepción Osácar Garaicoechea como Consejera de la Sociedad. Asimismo, el Consejero D. Benjamin D. Barnett ha sido nombrado a propuesta de uno de los accionistas significativos de la Sociedad.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

En relación con la selección de Consejeros, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene atribuida la competencia de evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo de Administración, definiendo las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cumplir cada vacante y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.

A su vez, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendada la función de velar por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de Consejeras.

En este sentido, con ocasión de la reelección de seis de los siete Consejeros actuales en el ejercicio 2016 y la elección de D. Benjamin D. Barnett, como nuevo Consejero, en el ejercicio 2017, el Consejo de Administración, junto, con la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los Consejeros independientes, examinó la idoneidad de los Consejeros de la Sociedad teniendo en cuenta la adecuación de sus perfiles profesionales a las particularidades del negocio que desarrolla la Sociedad, su experiencia y conocimientos en gestión, liderazgo y estrategia empresarial y, especialmente, en el caso de los Consejeros reelegidos, su nivel de desempeño y dedicación efectiva hasta la fecha; todo ello, al albur de los objetivos actuales y futuros de la Sociedad y de su Grupo. A resultados de la evaluación anterior, se propuso a la Junta General de Accionistas celebrada durante el ejercicio 2016 la reelección de los seis Consejeros entonces existentes y a la Junta General de Accionistas celebrada durante el ejercicio 2017 la elección de D. Benjamin D. Barnett, como nuevo Consejero a petición expresa de Soros Fund Management LLC.

Como se ve, el procedimiento de selección de Consejeros de la Sociedad no adolece de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeras si no que se basa únicamente en la competencia e idoneidad del candidato teniendo en cuenta las necesidades del Consejo de Administración

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

No es aplicable, por no ser ni escaso ni nulo el número de Consejeras.

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones emite anualmente un informe que contiene un resumen de sus actividades durante el ejercicio correspondiente y una valoración del ejercicio de sus funciones, que incluye una descripción de los procesos de selección de Consejeros que se han tramitado en el correspondiente año y por consiguiente una evaluación de la aplicación de la política de selección de los mismos.

La política de selección de Consejeros de la Sociedad, que es acorde con las mejores prácticas de gobierno corporativo en materia de nombramientos, explicita el compromiso de evitar sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeras, que, en la actualidad, representan un 14,29% de los miembros del Consejo de Administración. En este sentido, la política recoge el compromiso de que en el año 2020, el número de Consejeras represente, al menos, un 30% del total de los miembros del Consejo de Administración. No obstante, y dado que está prevista la liquidación de la Sociedad en el 2020, es probable que el compromiso adoptado no llegue a cumplirse o carezca de sentido.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

Con fecha 6 de abril de 2017, la Junta General de Accionista de la Sociedad, a petición expresa de Soros Fund Management LLC, acordó el nombramiento de D. Benjamin D. Barnett, con la categoría de Consejero dominical; todo ello de conformidad con el artículo 529 duodecimos de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 5.3. (b) del Reglamento del Consejo de Administración, atendiendo al hecho de que el Sr. Barnett es actualmente empleado de una sociedad vinculada a dicha entidad, la cual actúa como entidad gestora y representante de varios fondos titulares, en su conjunto, de una participación del 16,68% en el capital de la Sociedad a la fecha del nombramiento del Sr. Barnett.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DOÑA M ^a CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAIOCHEA	BAY Hotels&Leisure SOCIMI, S.A.	Presidenta	NO
DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO	BAY Hotels&Leisure SOCIMI, S.A.	Consejero	NO

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	Bankia, S.A.	CONSEJERO
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	Ferrovial, S.A.	VICEPRESIDENTE
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	National Express, Plc (cotizada en Londres)	CONSEJERO
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Acerinox, S.A.	PRESIDENTE
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Brookfield Asset Management, cotizada en Toronto y Nueva York	CONSEJERO
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	Arca Select, S.I.C.A.V., S.A.	CONSEJERO
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	Promocinver, S.I.C.A.V., S.A.	CONSEJERO
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Nicolás Correa, S.A.	CONSEJERO

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí No

Explicación de las reglas

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 29.4 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros no podrán formar parte, además del Consejo de la Sociedad, de más de ocho (8) Consejos de administración de sociedades mercantiles.

A los efectos del cómputo del número de Consejos a que se refiere el párrafo anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- no se computarán aquellos Consejos de los que se forme parte como Consejero dominical propuesto por la Sociedad o por cualquier Sociedad del grupo de ésta;
- se computará como un solo Consejo todos los Consejos de sociedades que formen una misma unidad de decisión, ya pertenezcan o no al mismo grupo de Sociedades, y ya sea como consecuencia de participaciones accionariales o de acuerdos contractuales de gestión;
- se computará como un solo Consejo todos los Consejos de sociedades que formen parte de un mismo grupo, así como aquellos de los que se forme parte en calidad de Consejero dominical de alguna Sociedad del grupo, aunque la participación en el capital de la Sociedad o su grado de control no permita considerarla como integrante del grupo;
- no se computarán aquellos Consejos de sociedades patrimoniales o que constituyan vehículos o complementos para el ejercicio profesional del propio Consejero, de su cónyuge o persona con análoga relación de afectividad, o de sus familiares más allegados; y
- no se considerarán para su cómputo aquellos Consejos de sociedades que, aunque tengan carácter mercantil, su finalidad sea complementaria o accesoria de otra actividad que para el Consejero suponga una actividad de ocio, asistencia o ayuda a terceros o cualquier otra que no suponga para el Consejero una propia y verdadera dedicación a un negocio mercantil.

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	370
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON BENJAMIN D. BARNETT

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

SOROS FUND MANAGEMENT LLC

Descripción relación:

D. Benjamin D. Barnett es actualmente empleado de Soros Fund Management LLC, entidad gestora y representante de varios fondos titulares en su conjunto de una participación del 16,68% en el capital de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017.

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

No

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Nombramiento y reelección: De acuerdo con el Artículo 35 de los Estatutos Sociales, el Consejo estará compuesto por un mínimo de 5 miembros y un máximo de 15, compitiendo a la Junta determinar su número. A este respecto, según el Artículo 6.2 del Reglamento del Consejo, el Consejo propondrá a la Junta el número que, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano. El nombramiento y reelección de los Consejeros corresponde a la Junta, a propuesta del Consejo o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. No obstante, en virtud del Artículo 34.3(e) de los Estatutos y del Artículo 4.3(e) del Reglamento del Consejo, el Consejo es competente para el nombramiento de Consejeros por cooptación y para la elevación de propuestas a la Junta relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros (previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el caso de Consejeros independientes o previo informe de tal comisión en el caso del resto de Consejeros) así como para la toma de conocimiento de la dimisión de Consejeros. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior. Selección: El proceso de selección de candidatos a Consejero se iniciará con un análisis sobre las necesidades al efecto de la Sociedad y del Grupo, que será preparado por el Consejo con el asesoramiento de la Comisión de Nombramientos y

Retribuciones. Según el Artículo 46.3(b) de los Estatutos y el Artículo 38.4(b) del Reglamento del Consejo, corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones elevar al Consejo las propuestas de nombramiento, reelección o separación de Consejeros independientes para que éste proceda a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta, así como informar sobre las propuestas de los nombramientos, reelecciones o separaciones de los restantes Consejeros. Asimismo, tal como se indica en el Artículo 15.5 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia. Por su parte, de acuerdo con lo indicado en el Artículo 36.1 de los Estatutos, el Consejo, en el ejercicio de sus facultades de propuesta de nombramientos y reelecciones a la Junta, de cooptación para la cobertura de vacantes y de nombramiento de miembros de las comisiones del Consejo, queda obligado a mantener una composición tal que los Consejeros externos representen una mayoría sobre los Consejeros ejecutivos; y ello sin perjuicio del derecho de representación proporcional legalmente reconocido a los accionistas y de las competencias de la Junta.

Duración: Conforme al Artículo 37 de los Estatutos, los administradores ejercerán su cargo, salvo en caso de cese, dimisión, fallecimiento o incapacidad, durante el plazo de 2 años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración salvo por lo que respecta a los Consejeros independientes, que únicamente podrán ser reelegidos por 5 mandatos adicionales a su mandato inicial. El nombramiento de los Consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la siguiente Junta o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Evaluación: Según el Artículo 34.3(i) de los Estatutos y el Artículo 4.3(i) del Reglamento del Consejo, corresponde al Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, evaluar anualmente la actuación del propio Consejo, su Presidente y sus Comisiones. Según el Artículo 46.3(a) de los Estatutos y el Artículo 38.4(a) del Reglamento del Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones queda encargada de evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo así como el tiempo y dedicación preciso para que puedan desempeñar correctamente su contenido. En concreto, los candidatos a Consejero deberán reunir las siguientes condiciones: a) Deberán cumplir los requisitos legales para el desempeño de las funciones de administración de sociedades y estar en condiciones para prestar la dedicación necesaria para el ejercicio de sus funciones; b) Deberán ser personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia profesional, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función, procurando la diversidad de conocimientos y género; c) Para ser Consejero no se requerirá la cualidad de accionista de la Sociedad; d) Deberán ser profesionales íntegros, cuya conducta y trayectoria profesional resulte ajustada a los principios recogidos en el Código de Conducta y a los valores del Grupo.

Cese: Según se establece en el Artículo 17 del Reglamento del Consejo, los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente y cuando renuncien. El Consejo no propondrá el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Además, podrá proponerse el cese de Consejeros Independientes a resultas de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad.

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

Conforme a lo previsto en el Artículo 4.3 (i) del Reglamento del Consejo de Administración y en seguimiento de la Recomendación 36 de la Guía de Buen Gobierno de la CNMV, el Consejo de Administración está llevado a cabo una evaluación de su actividad durante el ejercicio 2017, por Spencer Stuart, en calidad de Consultor Externo. De las primeras reuniones que se han mantenido con los miembros del Consejo de Administración no se prevé recomendaciones significativas que puedan suponer llevar a cabo cambios importantes en la organización interna o procedimientos del Consejo de Administración.

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

El proceso de evaluación del Consejo de Administración, su Presidente y sus Comisiones Delegadas correspondiente al ejercicio 2017, se está realizando por Spencer Stuart, en calidad de Consultor Externo, bajo la supervisión y coordinación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la asistencia de la Secretaría del Consejo de Administración. Para ello, se han mantenido reuniones con todos los miembros del Consejo de Administración y de sus Comisiones Delegadas.

Los principales aspectos analizados en las reuniones han sido:

- Organización, composición y funcionamiento del Consejo;
- Conocimientos e implicación del Consejo;
- Estrategia;
- Organización y funcionamiento de las Comisiones;
- Planificación de la sucesión;
- Papel del Consejo de Administración en la gestión de crisis;
- Evaluación del Presidente; y

- Evaluación del Secretario.

De las reuniones mantenidas se concluye sobre la eficiencia y el adecuado funcionamiento del Consejo de Administración y sus Comisiones Delegadas en el desempeño de su actividad en el ejercicio 2017, así como de su Presidente. No se prevén recomendaciones significativas que puedan suponer cambios relevantes en el funcionamiento del Consejo de Administración.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 17.3 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que en su caso estuviere asociado su nombramiento como Consejero;
- b) cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- c) cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras;
- d) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, en el caso de los Consejeros externos dominicales, cuando el Accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo deberán hacer, en el número que corresponda, cuando dicho Accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de Consejeros externos dominicales;
- e) cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado Consejero; y
- f) cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

No

Materias en las que existe voto de calidad

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 14.3 del Reglamento del Consejo de Administración, en caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

Número máximo de ejercicios de mandato	12
--	----

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 41.2 de los Estatutos y en el Artículo 14.1 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros podrán conferir su representación a favor de otro Consejero. No obstante lo anterior, los Consejeros no ejecutivos únicamente podrán delegar su representación en otro Consejero no ejecutivo. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, incluyendo las oportunas instrucciones, mediante carta dirigida al Presidente. La representación podrá conferirse por cualquier medio postal, electrónico o por fax siempre que quede asegurada la identidad del Consejero y el sentido de las instrucciones.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	13
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
Comisión Ejecutiva	8
Comisión de Auditoría	6
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	5

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	13
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí

No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
AZORA GESTIÓN, S.G.I.I.C., S.A.	Sociedad Gestora

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El Artículo 37.5, apartados l), o), p), q) y r), del Reglamento del Consejo de Administración establecen que la Comisión de Auditoría tendrá, sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo, las siguientes funciones básicas:

l) servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor;

o) establecer las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia frente a la entidad, la Gestora o entidades vinculadas a éstas directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o Sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de auditoría de cuentas;

p) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;

q) supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su publicación, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.

En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior;

r) remitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o Sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la independencia y eficacia de la función de auditoría interna y sobre la adecuación e integridad de la misma, en su condición de instrumento de apoyo a la Comisión de Auditoría.

Por consiguiente, de conformidad con los apartados señalados, corresponde a la Comisión de Auditoría supervisar la información financiera de la Sociedad de manera previa a su aprobación y presentación a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su integridad, e informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación. Siguiendo los procesos establecidos, y en cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Auditoría procedió a la revisión de los siguientes informes:

- Informe financiero anual correspondiente al ejercicio 2017, en su reunión de fecha 22 de febrero de 2017.
- Declaración trimestral correspondiente al primer trimestre de 2017, en su reunión de fecha 9 de mayo de 2017.
- Informe financiero semestral correspondiente al primer trimestre de 2017, en su reunión de fecha 26 de julio de 2017.
- Declaración trimestral correspondiente al tercer trimestre de 2017, en su reunión de fecha 13 de noviembre de 2017.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON JOAQUÍN HERVADA YAÑEZ	

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

En cuanto a la independencia del auditor externo de la Sociedad, de acuerdo con el Artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración, las relaciones del Consejo de Administración con los auditores externos de la Sociedad se encauzarán a través de la Comisión de Auditoría, que, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 37.3 del Reglamento del Consejo de Administración, estará formada mayoritariamente por Consejeros independientes.

La Comisión de Auditoría tiene entre sus funciones fundamentales, según recoge el Artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración, establecer las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

Asimismo, la Comisión de Auditoría tiene como función proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación, examinando, en caso de renuncia del auditor externo, las circunstancias que lo hubieran motivado.

En todo caso, la Comisión de Auditoría deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad, a la Gestora o a entidades vinculadas a éstas directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de auditoría de cuentas.

En cuanto a los mecanismos establecidos para garantizar la independencia de los analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, la Sociedad difunde información al mercado siguiendo los principios recogidos en el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores, especialmente en lo relativo a que la información debe ser veraz, clara, cuantificada y completa, evitando valoraciones subjetivas que induzcan o puedan inducir a confusión o engaño.

Para materializar estos principios en la relación con analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, y siempre dentro del más estricto cumplimiento de la regulación relativa a los Mercados de Valores, la Sociedad ha articulado diversos canales de comunicación, entre los que se incluyen (i) la atención personalizada a analistas, inversores y agencias de calificación; (ii) un correo electrónico en la página web corporativa (www.hispania.es) y teléfono de información al accionista (+34 91 310 63 70); (iii) presentaciones presenciales y retransmitidas; y (iv) envío de comunicados y noticias.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	40	40	80
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	17,54%	11,17%	13,65%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	4	4
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	100,00%	100,00%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No

Detalle el procedimiento

De conformidad con lo establecido en el Artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos, con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

La solicitud de contratación deberá ser comunicada al Presidente de la Sociedad, y, no obstante, podrá ser rechazada por el Consejo, siempre que acredite:

- a) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros externos;
- b) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad;
- c) que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad; o
- d) que puede suponer un riesgo para la confidencialidad de la información que deba ser manejada.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí No

Detalle el procedimiento

De conformidad con lo establecido en el Artículo 21.1(a) del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros quedan obligados a informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo de Administración y, en su caso, de los órganos delegados a los que pertenezcan.

Para ello, el Artículo 13.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la convocatoria de sus reuniones se curse con una antelación mínima de cinco (5) días, salvo que existan razones de urgencia y lo convoque el Presidente con cuarenta y ocho (48) horas de antelación. Junto con la convocatoria, que incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión, se remitirá o pondrá a disposición del Consejero la información que se juzgue necesaria.

Adicionalmente, el Artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración, a fin de cumplir satisfactoriamente con su obligación de información, establece que todo Consejero podrá solicitar información sobre cualquier aspecto de la Sociedad y examinar sus libros, registros, documentos y demás documentación. El derecho de información se extiende a las Sociedades participadas siempre que ello fuera posible.

La información que se facilita a los Consejeros con anterioridad a las reuniones se elabora específicamente para preparar estas sesiones y está orientada para este fin. Asimismo, en opinión de los miembros del Consejo de Administración, la información remitida o puesta a su disposición es completa y se facilita con antelación suficiente para la correcta preparación de las sesiones.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

No

Explique las reglas

Según lo expuesto en el Artículo 17.3 (b), (c), y (f) del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión cuando:

- b) cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- c) cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras; o
- f) cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.

Con el objetivo de evitar las situaciones arriba expuestas, según se queda establecido en el Artículo 29.3 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán informar a la Sociedad de aquellas circunstancias que le afecten y puedan perjudicar al crédito o reputación de la Sociedad, en especial, de las causas penales en que aparezcan como imputados y de sus vicisitudes procesales de importancia. El Consejo de Administración podrá exigir al Consejero, después de examinar la situación que éste presente, su dimisión y esta decisión deberá ser acatada por el Consejero.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

El 21 de febrero de 2014, la Sociedad y Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A.U., suscribieron un contrato de gestión (el "Contrato de Gestión") con el objeto de delegar a esta última entidad la gestión ordinaria de la Sociedad (contrato que ha sido objeto de novaciones). En su versión novada y vigente, el Contrato de Gestión contempla el derecho de la Gestora a terminar el mismo en caso de que un único accionista o varios accionistas actuando en concierto se vean obligados a lanzar una oferta pública de adquisición obligatoria en los términos del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

En el caso de que el Contrato de Gestión incluido en el párrafo anterior se resuelva anticipadamente por la Gestora, en atención a alguna de las causas de terminación establecidas o automáticamente por incumplimiento de la Sociedad de un término esencial, la Gestora tendrá derecho a recibir unos honorarios de terminación consistentes en:

a) la totalidad del Honorario Base que se hubiera devengado hasta el final del plazo de duración del Contrato de Gestión: Los Honorarios Base se abonarán a la Gestora al final de cada trimestre. Los Honorarios Base equivaldrán a un cuarto (1/4) del 1,25% anual (0,3125% trimestral del EPRA NAV del trimestre correspondiente. En relación con los Honorarios Base, la Sociedad ha sido informada de la decisión de la Gestora de renunciar unilateralmente a parte de los Honorarios Base a los que tendría derecho en las siguientes situación: (i) cuando el último valor neto de los activos (NAV) reportado de la Sociedad supere 1.200 millones de euros, los Honorarios Base a pagar a la Gestora por cualquiera de dichos excesos se calculará por referencia a un 1,00% anual (0,25% por trimestre); y (ii) cuando, en el último día hábil del trimestre en cuestión, menos del 50% de los fondos obtenidos han sido comprometidos, los Honorarios Base a pagar a la Gestora por el Aumento de Capital se calculará por referencia al 0,625% anual (0,15625% trimestralmente).

b) los Honorarios de Incentivo que le corresponderían a la Gestora si la totalidad de los activos de la Sociedad en esa fecha fueran puestos a la venta y se distribuyera todo el efectivo disponible entre los accionistas (neto de la parte correspondiente de la Gestora).

La estructura de honorarios de incentivo acordada no depende de referencias contables o de las plusvalías latentes de la Sociedad sino de los beneficios materializados y distribuidos a los accionistas como flujos de efectivo. La estructura de honorarios de incentivo está diseñada para garantizar que: (i) la Gestora sólo tendrá derecho a recibir los Honorarios de Incentivo una vez los accionistas hayan obtenido una rentabilidad anual acumulada del 10% sobre los fondos brutos aportados a la Sociedad, (ii) una vez alcanzada esa rentabilidad, cualquier retorno adicional se distribuirá entre la Gestora y los accionistas al 50% y (iii) una vez la Gestora haya recibido el equivalente a un 20% del retorno total, cualquier rentabilidad adicional se distribuirá en un 80% para los accionistas y un 20% para la Gestora.

El Honorario Base y los Honorarios de Incentivo serán calculados por la Gestora. En caso de discrepancia en el cálculo de los Honorarios de Incentivo, la Sociedad podrá revisarlo mediante la contratación de un experto independiente.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

No hay ningún acuerdo

Descripción del Acuerdo:

No hay ningún acuerdo

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	No	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión Ejecutiva

Nombre	Cargo	Categoría
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	PRESIDENTE	Independiente

Nombre	Cargo	Categoría
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	VOCAL	Independiente
DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO	VOCAL	Otro Externo

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Comisión Ejecutiva está contemplada tanto en el Artículo 44 de los Estatutos Sociales como en el Artículo 36 del Reglamento del Consejo de Administración y su regulación es la que se describe a continuación.

Organización

La Comisión Ejecutiva, estará integrada por el número de Consejeros que decida el Consejo, con un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) Consejeros, siendo la mayoría Consejeros externos independientes.

La designación de miembros de la Comisión Ejecutiva y la delegación de facultades a su favor se efectuarán por el Consejo con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros. El Presidente del Consejo formará parte, en todo caso, de la Comisión Ejecutiva. Las reuniones de la Comisión Ejecutiva serán presididas por el Presidente del Consejo y en defecto de aquel, por un Consejero miembro de la Comisión Ejecutiva. Actuará como secretario el del Consejo y, en su defecto el Consejero que la Comisión Ejecutiva designe de entre sus miembros asistentes.

El Consejero que sea nombrado miembro de la Comisión Ejecutiva lo será por el plazo restante de su mandato de Consejero, sin perjuicio de la facultad de revocación que corresponde al Consejo de Administración. En caso de reelección como Consejeros de un miembro de la Comisión Ejecutiva, sólo continuará desempeñando este último cargo si es expresamente reelegido al efecto por acuerdo del Consejo.

Funcionamiento

La Comisión Ejecutiva se reunirá con la frecuencia que sea necesaria, a juicio de su Presidente, para el ejercicio de sus competencias. Asimismo, se reunirá cuando lo soliciten, como mínimo, dos (2) de los Consejeros integrantes de la comisión. La Comisión Ejecutiva podrá adoptar acuerdos sobre cualquier asunto de la competencia del Consejo que, a juicio de la propia Comisión Ejecutiva, deba ser resuelto sin dilación, con las únicas excepciones de los que, de acuerdo con la ley o los Estatutos, sean indelegables.

Los acuerdos de la Comisión Ejecutiva se adoptarán por mayoría absoluta de sus miembros presentes o representados en la reunión. En caso de empate, el presidente de la Comisión Ejecutiva no tendrá voto dirimente.

El Presidente de la Comisión Ejecutiva informará al Consejo de los asuntos tratados y de los acuerdos adoptados en sus sesiones en la primera reunión del Consejo posterior a las de la comisión.

Responsabilidades atribuidas

La Comisión Ejecutiva tendrá todas las facultades del Consejo de Administración excepto aquellas que legal o estatutariamente sean indelegables. En particular, se requerirá la aprobación por mayoría de los miembros de la Comisión Ejecutiva para adoptar decisiones sobre:

- inversiones minoritarias (pero que permitan adquirir a la Sociedad una influencia significativa) en el capital de Sociedades inmobiliarias, o en cualquier tipo de instrumento vinculado a activos inmobiliarios susceptibles de generar flujos de ingresos en forma de deuda híbrida, deuda mezzanine, deuda subordinada y/o deuda senior en sociedades inmobiliarias o con garantías sobre bienes inmuebles;
- inversiones, desinversiones o financiaciones externas de activos donde el valor de dichas inversiones, desinversiones o financiaciones sobrepasen 50 millones de euros y no superen 75 millones de euros;
- la contratación de servicios con terceros (incluyendo servicios de gestión patrimonial) cuyo precio por contrato sobrepase 500.000 euros pero no supere 1.500.000 euros (o cuando sobrepase los 3.000.000 euros pero no supere los 5.000.000 euros en el caso de contratación de servicios con terceros en relación con inversiones de mejora, reposicionamiento, conservación o mantenimiento); y
- la constitución, modificación y cancelación de cualquier depósito o garantía no relacionadas con una financiación, cuando sobrepase los 2.000.000 euros pero no supere los 5.000.000 euros.

Indique si la composición delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su categoría:

Sí

No

Comisión de Auditoría

Nombre	Cargo	Categoría
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	PRESIDENTE	Independiente
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	VOCAL	Independiente

Nombre	Cargo	Categoría
DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	100,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Comisión de Auditoría está contemplada tanto en el Artículo 45 de los Estatutos Sociales como en el Artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración y su regulación es la que se describe a continuación.

Organización

La Comisión de Auditoría estará formada por Consejeros externos en el número que determine el Consejo, entre un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5). Los miembros de la Comisión de Auditoría serán en su totalidad Consejeros no ejecutivos, en su mayoría independientes, serán nombrados por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y se designarán, con mención particular al Presidente, teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

La Comisión designará de su seno un Presidente. El Presidente será un Consejero externo independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido, una o más veces, una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese. Asimismo designará un Secretario y podrá designar un Vicesecretario, pudiendo ambos no ser miembros de la misma. En caso de no efectuar tales designaciones, actuarán como tales los del Consejo.

Funcionamiento

La Comisión de Auditoría será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de dos (2) miembros de la propia Comisión. En todo caso la Comisión de Auditoría se convocará y reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral, a fin de revisar la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, el Consejo haya de remitir a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo haya de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

Responsabilidades: Las indicadas en el Artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración.

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN
Nº de años del presidente en el cargo	4

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA	PRESIDENTE	Independiente
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	VOCAL	Independiente
DOÑA M ^a CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAICOEHEA	VOCAL	Otro Externo

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está contemplada tanto en el Artículo 46 de los Estatutos Sociales como en el Artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración y su regulación es la siguiente:

Organización

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por Consejeros no ejecutivos, en su mayoría independientes, en el número que determine el Consejo, con un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán nombrados por el Consejo teniendo presentes sus conocimientos, aptitudes y experiencia.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de su seno un Presidente. El Presidente será un Consejero independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegido una o más veces por periodos de igual duración máxima.

Funcionamiento

En cuanto a su funcionamiento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de dos (2) miembros de la propia Comisión.

Responsabilidades: las indicadas en el Artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión Ejecutiva	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Auditoría	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	1	33,33%	1	33,33%	1	33,33%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

La organización y funcionamiento de las comisiones del Consejo de Administración se regulan en los Artículos 43 a 46 de los Estatutos Sociales y en los Artículos 35 al 38 del Reglamento del Consejo de Administración. Ambos documentos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la Sociedad (www.hispania.es). El Reglamento del Consejo de Administración ha sido modificado en el ejercicio 2016 con el fin de atribuir parte de las competencias que anteriormente desempeñaba la Comisión de Auditoría a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Así, se acordó atribuir las facultades (u), (v), (w), (x), (y), (z) y (bb) del punto 6º del Artículo 37 (La Comisión de Auditoría) del Reglamento del Consejo de Administración a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones mediante su inclusión como apartados (s), (t), (u), (v), (w), (x) e (y) del apartado 5 del Artículo 38 (La Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

De conformidad con lo previsto en la normativa interna de la Sociedad, tanto el Consejo de Administración como la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han elaborado una memoria anual sobre sus actividades.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPU

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración conocerá y, en su caso, aprobará las operaciones que la Sociedad realice, directa o indirectamente, con consejeros, accionistas significativos o representados en el Consejo de Administración, o con personas a ellos vinculadas, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría. En caso de que, por razones de urgencia, la autorización deba ser acordada por la Dirección del Grupo, deberá darse cuenta de ello en la próxima reunión del Consejo de Administración que se celebre. Los Consejeros a los que afecte el acuerdo no podrán delegar su voto y deberán ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo de Administración delibera y vota sobre el mismo.

Las operaciones anteriores se valorarán desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, y se informarán en la documentación pública periódica de la Sociedad que venga exigida, en los términos previstos en la Ley.

No obstante lo anterior, la autorización del Consejo de Administración no será precisa en los siguientes supuestos:

- a) cuando se trate de operaciones ordinarias hechas en condiciones estándar y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad;
- b) cuando se trate de operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres (3) condiciones siguientes:
 - a. que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
 - b. que se realicen a precios o tarifas establecidas con carácter general por quien actúe como administrador del bien o servicio del que se trate; y
 - c. que su cuantía no supere el uno por ciento (1%) de los ingresos anuales de la Sociedad.

No obstante lo dispuesto anteriormente, en coherencia con el Artículo 32.3 del Reglamento del Consejo de Administración, el Artículo 37.5 (t) del Reglamento del Consejo de Administración recoge entre las funciones de la Comisión de Auditoría la supervisión del cumplimiento de la normativa respecto de las Operaciones Vinculadas. En particular, velará por que se comunique al mercado la información sobre dichas operaciones, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004, e informar sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés y, en general, sobre las materias contempladas en el Artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

23.267 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

De conformidad con la Política de Tratamiento de Conflictos de Interés y Operaciones Vinculadas, la Comisión de Auditoría tiene la obligación de supervisar el cumplimiento de la normativa respecto a los conflictos de interés y, en particular:

- a) Informará, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre las operaciones con partes vinculadas que se produzcan en el Grupo.
- b) En caso de conflicto de interés entre varias sociedades pertenecientes al Grupo, elaborará al Consejo de Administración la decisión final.
- c) Supervisará e informará al Consejo de Administración que el valor de mercado aplicado en la realización de las operaciones vinculadas, se ha establecido aplicando alguno de los métodos para la determinación del mismo recogido en la Ley de Impuesto sobre Sociedades.
- d) Velará por que se comunique al mercado la información sobre operaciones vinculadas, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004, e informará sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés.

Asimismo, la persona que se encuentre en cualquier situación de conflicto de interés deberá comunicarlo al Consejo de Administración, así como al Director de Cumplimiento Normativo, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.

Una vez que el Grupo ha conocido de la existencia de un conflicto de interés, bien por sí mismo, o bien por comunicación de la persona afectada, se ejecutarán las siguientes medidas:

- a) No se proporcionará información adicional sobre la operación o situación en cuestión a la persona afectada. En caso de que la decisión sobre la operación o situación que ha dado lugar a dicho conflicto dependa de la persona afectada, se modificará el proceso de decisión.
- b) En caso de que la operación o situación que ha dado lugar a un conflicto de interés deba decidirse por acuerdo del Consejo de Administración o de cualquiera de sus Comisiones, se indicará explícitamente la existencia del conflicto de interés, al convocar la sesión de que se trate, en el Orden del Día y se dejará constancia en Acta del conflicto de interés.
- c) El Consejero deberá ausentarse de la reunión durante la deliberación y votación de aquellos asuntos en los que se halle interesado personalmente, descontándose los votos de los Consejeros afectados por el conflicto a efectos del cómputo de la mayoría.

Asimismo, la Sociedad informará en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en la memoria de las situaciones de conflicto de interés en que se encuentren los Consejeros.

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta, cualquier duda sobre la posible existencia de un conflicto de intereses deberá ser consultada al Director de Cumplimiento Normativo antes de llevar a efecto cualquier actuación que pudiera entenderse interferida por dicho conflicto de interés. El Director de Cumplimiento Normativo, en vista de la índole de la información, decidirá sobre si informar de la situación a la Secretaría del Consejo de Administración, que, en su caso, adoptará las medidas necesarias, y, si lo considera necesario y siempre que resultare procedente de conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración, solicitará el informe de la Comisión de Auditoría.

Por otra parte, las operaciones entre la Sociedad con sus Consejeros o con partes vinculadas, deberán respetar las reglas previstas en el apartado D.1 anterior.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

BAY Hotels&Leisure SOCIMI, S.A.

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Sí No

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

La relaciones de negocio entre las sociedades del grupo están claramente definidas en el Folleto Informativo de BAY Hotels&Leisure SOCIMI, S.A., publicado en el MAB.

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

Las Sociedades tienen un reglamento interno de conducta que resuelve los posibles conflictos de interés que pudieran presentarse, resultando asimismo de aplicación las previsiones contenidas en los artículos 228 y 229 de la Ley de sociedades de Capital por lo que respecta a las obligaciones de información y abstención en caso de conflicto de interés.

Además, a todas las sociedades del grupo le son de aplicación los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos detallados en el apartado D.6 del presente Informe.

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

En virtud de lo establecido en el Artículo 4.3. (l) del Reglamento del Consejo de Administración, Hispania tiene establecida una Política de Gestión de Riesgos aprobada por su Consejo, cuyos principales objetivos son los siguientes:

- Definir los principios para identificar, analizar, evaluar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa de Hispania, asegurando un marco general adecuado de gestión de las amenazas e incertidumbres inherentes a los procesos del negocio y al entorno en el que opera.
- Definir las directrices a seguir para mantener los riesgos dentro de los límites de tolerancia fijados y facilitar los elementos para decidir sobre el nivel de riesgo aceptable en Hispania.
- Establecer periódicamente los parámetros para dar cumplimiento a la estrategia definida por Hispania de acuerdo a los recursos disponibles que se focalizarán en (i) proteger la solidez financiera, reputación y la sostenibilidad de Hispania; (ii) defender los derechos de los accionistas y de cualquier otro grupo de interés significativo de Hispania; y (iii) facilitar el desarrollo de las operaciones en los términos de seguridad y calidad previstos.

En aplicación de esta Política, se formalizó desde el ejercicio 2014 el Sistema de Gestión de Riesgos (SGR), basado en el estándar metodológico COSO II, metodología de gestión de riesgos generalmente aceptada en el mercado y que ha sido adaptada a las necesidades de Hispania. Esta metodología permite identificar, crear, captar y sostener el valor de la gestión del riesgo en los distintos niveles del Grupo. Cada Área/Departamento identifica anualmente:

- Los procesos y subprocesos principales.
- Los riesgos y controles clave asociados a esos procesos y subprocesos.
- La valoración de los riesgos, que establecen el mapa de riesgos del Grupo.

En virtud de lo establecido en el Artículo 37.5. (d) del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría revisa periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

El Artículo 4.3. (l.) del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, en particular, la aprobación de la Política de Gestión de Riesgos.

Dicha Política aprobada por el Consejo de Administración establece en su apartado segundo que el SGR es un proceso que afecta a todos los niveles de la Organización y es llevado a cabo por todas las Áreas/Departamentos de la Sociedad. Las principales funciones relativas al SGR de Hispania se resumen en que su existencia es responsabilidad del Consejo de Administración y su supervisión de la Comisión de Auditoría, a través de la Dirección de Auditoría. Para ello, anualmente, se realiza la evaluación del cumplimiento de los controles clave y se identifican las principales áreas de mejora.

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

En el desarrollo de su actividad, Hispania está expuesta a una variedad de riesgos inherentes a las diferentes líneas de negocio que desarrolla. Los riesgos se categorizan según diferentes tipologías, de acuerdo con el modelo implantado:

1. Riesgos Estratégicos: relacionados con la estrategia de negocio y son gestionados de manera prioritaria. Se incluyen también los riesgos reputacionales, riesgos de inversión y riesgos de información.
2. Riesgos Operativos: relacionados con la gestión operativa y la cadena de valor de cada uno de los negocios donde opera el Grupo.
3. Riesgos de Cumplimiento: afectan al cumplimiento regulatorio interno y externo. Entre ellos, los relativos al cumplimiento de la Prevención de Riesgos Penales, fraude y sistemas de información.
4. Riesgos financieros: asociados a los mercados financieros, la generación y la gestión de la tesorería, así como los riesgos fiscales.

Los riesgos clave del ejercicio 2017 identificados en Hispania, relativos a la consecución de los objetivos de negocio y atendiendo a sus categorías de riesgo son:

- Riesgos estratégicos: reputacional e imagen corporativa, evolución negativa del mercado inmobiliario, inadecuado análisis de desarrollo corporativo, inadecuado análisis y/o ejecución de alternativas de desinversión e inadecuada planificación y/o aprobación de inversiones/desinversiones.
- Riesgos operativos: dependencia de terceros e inadecuada gestión de licencias, seguros, decisiones comerciales y de potenciales compradores / inquilinos.
- Riesgos de cumplimiento: incumplimiento del contrato de gestión, normativa técnica y fuga de información clave.
- Riesgos financieros: de crédito y de liquidez.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

Hispania cuenta con criterios uniformes de identificación, evaluación y priorización de riesgos, basados en el concepto de tolerancia al riesgo como herramienta clave.

Para la evaluación de los riesgos se analizan los mismos y se valora su probabilidad de ocurrencia una vez considerados los controles implantados para mitigar el riesgo y el posible impacto en la consecución de los objetivos estratégicos y operativos de Hispania.

Se considerarán riesgos clave aquellos cuyo impacto y probabilidad superan la tolerancia al riesgo aprobada por el Consejo de Administración.

Para cada uno de los riesgos identificados, Hispania asigna un responsable de alinear el riesgo aceptado y la tolerancia al mismo, así como de realizar la monitorización oportuna a través de los controles identificados. La tolerancia es actualizada periódicamente y, al menos, cada vez que se realizan modificaciones en la estrategia del Grupo.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

En el ejercicio se han materializado riesgos consustanciales al modelo de negocio, la actividad del Grupo y al entorno de mercado, derivados de las circunstancias propias del desarrollo de negocio y la coyuntura económica, si bien ninguno ha tenido una incidencia significativa en la Organización.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

En el proceso anual de supervisión y actualización de riesgos y controles, Hispania ha identificado las áreas de mejora dirigidas a reducir el impacto y la probabilidad de materialización de los riesgos identificados en el Sistema de Gestión de Riesgos, incluyendo los riesgos clave detallados en el punto E.3., y a mejorar el nivel de preparación ante la ocurrencia del riesgo.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Artículo 4.3. (l.) del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, en particular, el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

El Artículo 37.5. (m) del Reglamento del Consejo de Administración indica que la Comisión de Auditoría ejercerá la función de revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.

En virtud del Contrato de Gestión que Hispania tiene formalizado con la Gestora, esta última es la encargada de la gestión diaria de la Sociedad, por lo que la Gestora dedicará el personal necesario para el cumplimiento de sus funciones. La Política de Control Interno de la Información Financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero las funciones y responsabilidades del SCIIF, en concreto, la Dirección Financiera tiene la responsabilidad de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del SCIIF del Grupo.

El diseño, desarrollo e implantación del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) se realizó progresivamente durante los ejercicios anteriores, estando al cierre del ejercicio 2017 completamente desarrollado y en funcionamiento. Los procesos aplicables en el ejercicio 2017 son: (i) Cierre y Consolidación; (ii) Tesorería; (iii) Compras; (iv) Ventas; (v) Financiación; y (vi) Fiscal.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

La Política de Control Interno de la Información Financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero la estructura organizativa necesaria que permita el seguimiento mediante la delegación de dicha tarea en la Comisión de Auditoría. De esta forma, la Comisión de Auditoría asegura el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas a la Gestora en el Contrato de Gestión relativa al SCIF de la Sociedad.

La Dirección Financiera, entre sus funciones, es la responsable de: (i) el diseño, implementación, evaluación y seguimiento global del SCIF; (ii) reportar sobre el funcionamiento eficaz del SCIF; (iii) que existan y se difundan correctamente dentro del Grupo las políticas y procedimientos de control interno necesarios para garantizar que el proceso de elaboración de la información financiera sea fiable; y (iv) planificar las fechas clave y las revisiones a realizar por cada área responsable.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

La Sociedad dispone de un Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración de Hispania a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en virtud del Artículo 38.4.(s) del Reglamento del Consejo de Administración.

El Código de Conducta está accesible a los Administradores, empleados de la Gestora y demás Grupos de Interés a través de la página web de la Sociedad (www.hispania.es). En dicho Código se incluyen los principios básicos de comportamiento (cumplimiento normativo, principio de colaboración, igualdad de oportunidades – no discriminación, responsabilidad social y medioambiental, integridad y ética profesional, conflicto de intereses, control interno y prevención de la corrupción, protección de activos, uso y seguridad de la información y protección de datos personales). En el Código de Conducta existe una mención específica a la elaboración de información financiera: "Hispania establecerá un entorno de control adecuado, para evaluar y gestionar los riesgos del Grupo, especialmente los relacionados con el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIF), con el fin de asegurar que todas las transacciones de Hispania sean reflejadas con claridad y precisión en los archivos y registros contables de la Sociedad, así como en la elaboración de la información financiera".

El Órgano responsable de velar por el cumplimiento, actualización y difusión del Código de Conducta es la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El incumplimiento de las normas y principios de Hispania será sancionado con arreglo a la normativa vigente, sin perjuicio de otras responsabilidades administrativas o penales que, en el caso concreto, pudieran también concurrir, incluyendo la finalización de la relación contractual. En todo caso, el procedimiento sancionador que tuviera lugar estará regido por el riguroso respeto de los derechos fundamentales y garantías inherentes a todo procedimiento sancionador.

Por último, cabe mencionar que la Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los mercados de valores, aprobado por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Reglamento Interno de Conducta es aplicable a (i) los Administradores, así como al Secretario y, en su caso, Vicesecretario del Consejo de Administración de la Sociedad y de los órganos de administración de las sociedades del Grupo Hispania; (ii) los Asesores Externos; (iii) cualquier otra persona que pudiera tener acceso a Información Privilegiada o a Información Relevante en el ámbito de la Sociedad y el Grupo Hispania; y (iv) cualquier otra persona o grupo de personas que queden incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento por decisión del Consejo de Administración de la Sociedad o de su Director de Cumplimiento Normativo, a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Tal y como se establece en el apartado tercero del Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración, los incumplimientos relacionados con el Código de Conducta podrán denunciarse a través del formulario de denuncias que figura en la página web de Hispania (www.hispania.es).

Cualquier persona sujeta al Código de Conducta o tercero que tenga conocimiento de un acto presuntamente ilícito o de un acto de incumplimiento de este Código debe comunicarlo a través del Canal de denuncias. No se permitirán denuncias infundadas, inciertas o falsas.

Tras recibirse una denuncia, salvo que ésta carezca manifiestamente de fundamento o se refiera a cuestiones ajenas al ámbito del Código, la Comisión de Auditoría iniciará una investigación interna en la que recabará toda la información y documentación que considere oportuna. Todas las denuncias serán tratadas con confidencialidad.

Hispania no adoptará represalias o cualquier tipo de consecuencia negativa por haber formulado una denuncia. Sin embargo, esto no impedirá la adopción de las medidas sancionadoras que procedan cuando la investigación interna determine, en su caso, que la denuncia es falsa y/o ha sido formulada de mala fe.

El funcionamiento del Canal de Denuncias está reglado en un procedimiento corporativo, aprobado por el Consejo de Administración, y accesible por cualquier empleado de la Gestora.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Durante el ejercicio 2017, se han realizado varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles en el Grupo Hispania. Asimismo, se ha impartido una sesión de formación a todo el personal de la Sociedad Gestora para revisar las políticas de control interno formalizadas durante los ejercicios anteriores y el Sistema de Gestión Riesgos. Adicionalmente se indicaron las implicaciones de las actualizaciones en la normativa general aplicable a Hispania: Abuso de Mercado, Prevención de Riesgos Penales, Prevención de Blanqueo de Capitales y la Protección de Datos, entre otras.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

Para cada uno de los procesos y subprocesos identificados en la matriz de alcance del SCIIF se ha de mantener actualizada la siguiente documentación:

- Narrativo: Descripción escrita del proceso / subproceso y de sus actividades de control.
- Flujograma: Representación gráfica del flujo de actividades de control.
- Matriz de riesgos y controles: Identificación, para cada proceso / subproceso, de los riesgos inherentes y los controles clave diseñados para mitigarlos, así como el propietario único de cada uno de ellos.
- Matriz de oportunidades de mejora: Identificación de las oportunidades de mejora definidas para cubrir riesgos sin control y controles defectuosos.

La Dirección Financiera conservará y custodiará durante un plazo de 5 años desde la fecha de actualización del alcance del SCIIF los siguientes documentos acreditativos del procedimiento de mantenimiento del alcance del SCIIF: (i) determinación del alcance a nivel sociedad y epígrafe contable, (ii) análisis comparativo a nivel de epígrafes contables por sociedad y (iii) entrada en el perímetro de consolidación.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

Tal y como se establece en la Política de Control Interno de la Información Financiera, la finalidad principal del SCIIF es garantizar la fiabilidad de la información financiera que se difunde en el mercado. Que la información sea fiable implica el cumplimiento de los siguientes objetivos de control:

- Existencia y ocurrencia (EO): Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- Integridad (I) de la información: La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- Adecuada valoración (V): Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C): Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O): La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Tras la identificación de los controles existentes asociados a los riesgos sobre la fiabilidad de la información financiera, se ha realizado una evaluación del diseño e implantación de los procesos formalizados, con objeto de detectar las debilidades de control y las oportunidades de mejora correspondientes recogidas en la matriz de riesgos y de controles.

Los responsables de los distintos procesos del SCIIF, han mantenido actualizada la documentación de los mismos, que ha sido revisada durante el ejercicio 2017.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

La Dirección Financiera es la responsable de delimitar el perímetro de consolidación atendiendo tanto a la participación efectiva como al grado de influencia en cada sociedad participada. Asimismo, es la responsable de informar a la Comisión de Auditoría y al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del SCIIF. Para obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría supervisa la adecuada delimitación del perímetro de consolidación.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

La Dirección Financiera es la responsable de identificar los riesgos de error o fraude en la información financiera mediante la matriz de alcance del SCIIF y de documentar el diseño de los controles.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El proceso de supervisión del sistema de control interno se realiza de forma continuada en el tiempo. El alcance de la evaluación del sistema de control interno sobre la información financiera es aprobado cada año por la Comisión de Auditoría basándose en los objetivos y riesgos de la información financiera.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

Tal y como se establece en el Artículo 37.5. (q) del Reglamento del Consejo de Administración de Hispania, la Comisión de Auditoría es la responsable de revisar, antes de su aprobación por el Consejo de Administración, las Cuentas Anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión.

En este sentido, la Dirección Financiera presenta ante la Comisión de Auditoría previa a su publicación y a su aprobación por el Consejo, tanto las cuentas anuales como la información financiera periódica que se presenta a los mercados, haciendo hincapié en los principales juicios y estimaciones realizadas en aquellas áreas más complejas o en las que el impacto contable es más relevante.

El alcance de los procesos a incluir en el SCIIF se revisa anualmente por la Dirección Financiera mediante la consideración de factores cuantitativos y cualitativos. Para cada una de las cuentas y desgloses significativos se han definido los procesos y subprocesos clave asociados a los mismos, y se han identificado los riesgos que pudieran generar errores y/o fraude en la información financiera, cubriendo la totalidad de los objetivos de la información financiera. El Grupo tiene documentados a través de procedimientos aquellos procesos que considera con riesgo de impacto material en la elaboración de la información financiera. El SCIIF de Hispania para el ejercicio 2017 ha incluido los siguientes procesos: (i) Cierre y consolidación; (ii) Tesorería; (iii) Compras; (iv) Ventas; (v) Financiación; y (vi) Fiscal.

La descripción de los procesos del SCIIF se realiza por la Dirección Financiera, en colaboración con las Áreas/ Departamentos involucrados, y se presenta a la Comisión de Auditoría para su revisión. Las Áreas/Departamentos identifican los controles en los procesos críticos para asegurar la fiabilidad de la información financiera.

La Sociedad presenta de forma periódica a la Comisión de Auditoría el avance de los trabajos realizados en relación al diseño, implantación de las propuestas de mejora y mantenimiento del SCIIF. Para el seguimiento de los planes de acción se solicita periódicamente a los departamentos involucrados el envío de información actualizada sobre las diferentes acciones de mejora del ámbito de su responsabilidad.

El proceso de "cierre y consolidación" recoge los aspectos relevantes que afectan a la información financiera: (i) normativa y calendario de cierre; (ii) cierre contable de sociedades; (iii) revisión del cierre individual; (iv) revisión y actualización del perímetro de consolidación; (v) consolidación; (vi) preparación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (vii)

formulación y publicación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (viii) reporte de cierres de gestión trimestrales; (ix) reporte de la información financiera a la Comisión de Auditoría, Consejo de Administración y Mercado; y (x) reporte a inversores y analistas.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo Hispania utiliza como sistema de gestión de la información financiera uno de los ERPs líderes del sector inmobiliario que contempla todos los mecanismos de control y seguridad de accesos y segregación de funciones de la información financiera y de gestión.

El acceso a la información financiera y de gestión de Hispania está sometido a la aprobación de la Dirección de Cumplimiento y de la Dirección Financiera.

Asimismo, para poder tener acceso a los sistemas del Grupo se requiere que el usuario haya sido informado y se haya comprometido al cumplimiento del Código de Conducta del Grupo.

Una vez autorizado, los accesos a los sistemas son gestionados de manera independiente por un tercero que no tiene relación alguna con la información financiera del Grupo, habiéndose establecido un procedimiento de alta y baja de usuarios que es monitorizado por la Dirección de Cumplimiento.

La asignación de roles y perfiles de usuarios se realiza teniendo en cuenta las matrices de riesgos y controles establecidas en el SCIF del grupo en el que se identifican los responsables de cada función que puede afectar de forma significativa a la información financiera. Partiendo de esta información, de la petición de acceso del usuario y atendiendo las necesidades organizativas establecidas por el responsable del Área/Departamentos solicitante, la Dirección de Cumplimiento y la Dirección Financiera autorizan en su caso dicho acceso.

La publicación de información financiera está limitada a la Dirección de Cumplimiento y a la Dirección de Relación con Inversores, con el objetivo de asegurar la segregación de funciones entre las Áreas/Departamentos de elaboran la información financiera.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

En virtud del Contrato de Gestión que Hispania tiene formalizado con la Gestora, ésta última presta los servicios de gestión contratados tanto directamente, por medio de sus propios empleados, como indirectamente mediante el personal y los recursos de otras entidades del Grupo Azora, en los términos del citado contrato de gestión.

Asimismo, el Contrato de Gestión prevé la posibilidad de que la Gestora pueda subcontratar con terceros, en nombre y por cuenta de la Sociedad, (i) servicios contables, legales, de valoración, de intermediación, financieros, Due Diligence, publicidad, servicios de secretaría, incluyendo servicios de gestión inmobiliaria, (ii) servicios de desarrollo, construcción y reforma, o (iii) servicios de cualquier otra naturaleza en relación con los activos de la Sociedad, la Sociedad o empresas del Grupo.

En este sentido, y entre otras medidas para asegurar el correcto cumplimiento de los trabajos subcontratados por la gestora con terceros, el propio Contrato de Gestión establece determinadas cautelas. Así, con anterioridad a la contratación de terceros, la Gestora debe constatar que el proveedor seleccionado presenta los suficientes conocimientos y experiencia para poder realizar el trabajo.

Adicionalmente, debe recibir la aprobación previa del Consejo de Administración o de la Comisión Ejecutiva, en función del importe total de los trabajos subcontratados. En concreto, conforme al Reglamento del Consejo de Administración (Artículos 4.4 (h) y 36.1(c), respectivamente) y a los términos del propio Contrato de Gestión, la contratación de servicios con terceros cuyo precio por contrato exceda de 500.000 euros debe ser aprobada por la Comisión Ejecutiva y, a partir de 1.500.000 euros, se requiere la aprobación previa del Consejo de Administración. El consentimiento previo del Consejo de Administración de Hispania se requerirá además en todo caso, independientemente del importe de la contratación, cuando la Gestora decida subcontratar la prestación de tales servicios a empresas de su propio Grupo.

El Contrato de Gestión establece por otra parte la obligación de la Gestora de mantener informada de forma periódica a la Comisión Ejecutiva sobre los servicios contratados a terceros. Además, en caso de estimarlo necesario, los Órganos de Gobierno de la Sociedad pueden solicitar que sean los propios terceros quienes presenten periódicamente las conclusiones de sus trabajos a las distintas Comisiones del Consejo de Administración.

Dicho lo anterior, la principal actividad subcontratada susceptible de afectar de modo material a los estados financieros del Grupo Hispania es la relativa a la valoración de activos (que la Sociedad acomete con periodicidad anual y actualiza semestralmente). Para el seguimiento concreto de esta subcontratación, la Gestora mantiene reuniones de trabajo periódicas

a las que asisten las Direcciones de Negocio, la Dirección Financiera y la Dirección General. Además, una vez realizado el trabajo valorador, las valoraciones resultantes son revisadas por el auditor externo de la compañía para garantizar que los criterios y estimaciones realizadas por el tercero independiente son razonables.

Cabe destacar que durante el ejercicio 2017 Grupo Hispania adquirió el control de las sociedades: (i) Milenial Business 21, S.L.U., (ii) Topaz Busines 21, S.L.U. y (iii) Armadores de Puerto Rico, que han continuado con la gestión administrativa y financiera hasta 31 de diciembre de 2017, pero bajo el control y supervisión del Grupo Hispania. Al cierre del ejercicio 2017, las mencionadas entidades han sido incorporadas al marco del Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo Hispania.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

Hispania dispone de un Manual de Políticas Contables que es revisado y actualizado por la Dirección Financiera junto con el asesoramiento de expertos externos, en su caso. La actualización del Manual de Políticas Contables (sólo cuando el cambio venga motivado por una elección de criterio y la elección del mismo tenga un impacto material en el Grupo), deberá ser aprobada por la Comisión de Auditoría.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Este apartado está regulado en el proceso de Cierre y Consolidación incluido en el SCIIF. Se extractan a continuación los aspectos principales relativos a este punto.

Para la información financiera gestionada en el ERP de la compañía, dicho ERP contiene las estructuras, parámetros y formatos homogéneos en los que se debe introducir la información y del que se obtienen los estados financieros de cada sociedad. Todos los formatos aplican a todas las sociedades gestionadas dentro del ERP del Grupo.

Para las sociedades no gestionadas en el ERP del Grupo, la información financiera es reportada al Departamento Financiero siguiendo los desgloses, formatos detalles y las fechas establecidas en las instrucciones y calendario de reporte que se remite periódicamente.

La Dirección Financiera es el encargado de la preparación de las Cuentas Anuales, tanto individuales como consolidadas.

En este sentido, solicita y recopila la información necesaria de las Áreas/Departamentos implicados en la redacción de las diferentes Notas de la Memoria. Las Notas de la Memoria que incluyan información que preparan o facilitan otras Áreas/Departamentos específicos deberán ser revisadas por el responsable del Departamento afectado. Una vez preparadas las cuentas anuales se remiten a la Dirección Financiera para su revisión, quien, una vez revisadas, las remitirá a la Dirección Financiera del Grupo Azora.

Del mismo modo, los auditores externos, en el proceso de la auditoría de las Cuentas Anuales, si detectan algún error que requiera la modificación de las mismas, lo comunicarán a la Dirección Financiera, quien lo analizará y validará en su caso.

Una vez autorizados los cambios por la Dirección Financiera, el equipo de la Dirección Financiera de Hispania procederá al registro contable de los mismos y a la modificación de la información afectada en las Cuentas Anuales.

Asimismo, la Dirección de Auditoría Interna realiza una revisión de las Cuentas Anuales, y en caso de detectar cualquier necesidad de modificación, se procede del mismo modo que con los auditores externos.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

El Reglamento del Consejo de Administración regula en su Artículo 37 la Comisión de Auditoría.

A continuación se extractan los apartados de dicho artículo que hacen referencia al Sistema de Control Interno de la Información Financiera y a la función de Auditoría Interna.

5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo, la Comisión de Auditoría ejercerá las siguientes funciones básicas:

- (j) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno;
- (k) proponer la selección, designación y sustitución del responsable de los servicios de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajos, asegurándose de que su actividad está enfocada principalmente, hacia los riesgos relevantes de la Sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;
- (m) revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada;
- (n) aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.

En relación a estas funciones durante el 2017 ha presentado el seguimiento periódico del SCIIF a la Comisión de Auditoría, a través de la Dirección de Auditoría Interna y de la Dirección Financiera.

Finalmente, el auditor externo de la Sociedad ha realizado una evaluación del Sistema de Control de la Información financiera cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría.

Dicha revisión ha consistido en aplicar los procedimientos específicos indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido del informe.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El auditor externo de la sociedad ha realizado una evaluación del SCIIF cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría.

De la evaluación del SCIIF por parte del auditor externo de la sociedad no se han puesto de manifiesto deficiencias que pudieran tener impacto en la información financiera.

Como resultado de la revisión del diseño e implantación de los procesos formalizados, la Comisión de Auditoría ha aprobado el plan de auditoría interna del ejercicio 2018 que incluye la supervisión de los procesos SCIIF para asegurar el correcto funcionamiento del SCIIF durante 2018.

F.6 Otra información relevante

N/A

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información del SCIIF ha sido sometida a revisión del auditor externo (ver Anexo).

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

a) Informe sobre la independencia del auditor.

b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

Dada la complejidad técnica y el coste de la transmisión en directo de la junta, no se ha considerado oportuno ofrecer esta facilidad para la última junta. En todo caso, en el futuro esta decisión será considerada individualmente para cada junta.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Cumple parcialmente con el epígrafe b)

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Explique No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple

Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.

b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.

d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.

e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.

- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple Explique No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Cumple parcialmente con el apartado d)

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.

- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que

los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

APARTADO C.1.16.

En la actualidad, Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. presta los servicios de inversión, gestión de activos, administración, contabilidad y corporativos al Grupo Hispania en virtud del Contrato de Gestión formalizado el 21 de febrero de 2014.

La gestora presta los servicios de gestión contratados tanto directamente, por medio de sus propios empleados, como indirectamente mediante el personal y los recursos de otras entidades del Grupo Azora, conforme a los términos del citado contrato de gestión. En este sentido, Azora Capital, S.L. se ha comprometido a poner todos los recursos de sus filiales (incluyendo los recursos humanos) a disposición de la Gestora y de la Sociedad para la correcta ejecución del Contrato de Gestión.

Como consecuencia de lo anterior, la Gestora cuenta con el siguiente equipo gestor, liderado por Dña. María Concepción Osácar Garaicoechea y Don Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño y en el que se incluye además Don Juan Antonio del Rivero Bermejo, Dña. Cristina García-Peri, Don Javier Picón García de Leániz, Don Jean Marc Parnier, D. Javier Rodríguez Heredia, Don Javier Arús Castillo y Dña. Mónica Garay Irizar.

En cuanto a la remuneración total recibida por Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. en el ejercicio 2017 en contraprestación de los servicios de gestión prestados al Grupo Hispania, se hace constar que el importe total abonado asciende a 19.818 miles de euros.

APARTADO H.1.

En respuesta al punto 1, en materia de gobierno corporativo, tanto Dña. M^a Concepción Osácar Garaicoechea como D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño son Consejeros Ejecutivos de la Sociedad Gestora del Grupo Hispania. Además, ambos son accionistas indirectos de control de Azora Altus, S.L., la sociedad cabecera del grupo al que pertenece la Gestora a través de sus sociedades patrimoniales (en el caso de D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño, junto con su esposa). Azora Altus, S.L. mantiene una participación no significativa en Hispania consistente en una participación directa de 166.287 acciones y una participación indirecta de 1.004.060 acciones a través Azora Capital, S.L. (938.435 acciones) y Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (65.625 acciones). Ninguno de los accionistas de Azora Altus, S.L. tiene el control de esta sociedad a efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores.

No existe relación alguna de índole comercial, contractual o societaria entre los titulares de participaciones significativas y la sociedad y/o su grupo. No obstante, Canepa Iberia Holdings, s.a.r.l., sociedad perteneciente al Grupo Canepa y vinculada a Tamerlane, s.a.r.l., titular de 6.494.315 acciones de la sociedad (representativas de un 5,95%) cuenta con una participación del 25% en Azora Capital, S.L., accionista único de Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 26/02/2018.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

**Informe de Auditor Referido a la "Información Relativa
al Sistema de Control Interno sobre la Información
Financiera (SCIIF)" correspondiente al ejercicio 2017**

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

INFORME REFERIDO A LA INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF) DE HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

A los Administradores de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de 18 de septiembre de 2017, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la "Información relativa al SCIIF" adjunta de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

El Consejo de Administración es responsable de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF adjunta e incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación a la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de la Entidad ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales de la Entidad. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual de la Entidad correspondiente al ejercicio que se describe en la Información relativa al SCIIF adjunta. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la entidad en relación con el SCIIF - información de desglose incluida en el Informe de Gestión - y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular nº 7/2015 de la CNMV de fecha 22 de diciembre de 2015.
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la entidad.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, Alta Dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte a la Comisión de Auditoría.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF de la Entidad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.
5. Lectura de actas de reuniones del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y otras comisiones de la Entidad a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido la Ley de Sociedades de Capital y por la Circular nº 7/2015 de fecha 22 de diciembre de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

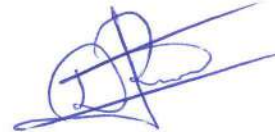
INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S. L.

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/00579
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

.....
Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas
.....



David Ruiz-Roso Moyano

26 de febrero de 2018

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. formuló con fecha 26 de febrero de 2018 las cuentas anuales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 extendidas en 74 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por el Secretario del Consejo.

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. RAFAEL MIRANDA ROBREDO
Presidente del Consejo de Administración
Presidente de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D. JOAQUIN AYUSO GARCÍA
Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Auditoría

JOSE PEDRO PÉREZ-LLORCA Y RODRIGO,
Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión de Auditoría
Presidente de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D.LUÍS ALBERTO MAÑAS ANTÓN.
Vocal del Consejo de Administración
Presidente de la Comisión de Auditoría

D^a. M^a CONCEPCIÓN OSÁCAR
GARAICOECHEA.

Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D. FERNANDO GUMUZIO
ÍÑIGUEZ DE OZOÑO

Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión Ejecutiva

D. BENJAMIN DAVID BARNETT
Vocal del Consejo de Administración