

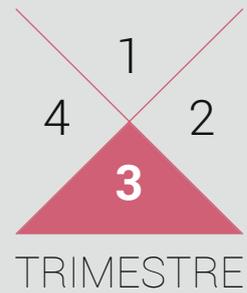


**HISPANIA**

*Activos Inmobiliarios*

2017

INFORME  
TERCER  
TRIMESTRE



*Dunas Don Gregory*



**1** ESTADOS FINANCIEROS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2016  P3

A		Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada	P4
B		Balance de Situación Consolidado	P7
C		Situación de Estado de Flujos de Efectivo	P12
D		Hechos posteriores al cierre	P14

**2** INFORMACIÓN EPRA  P15

**3** ACTIVIDAD DEL PERIODO  P21

H		Hoteles	P22
O		Oficinas	P30
R		Residencial	P33

**4** ANEXOS  P37

A		Resumen de la Cartera de Hoteles	P38
B		Resumen de la Cartera de Oficinas	P42
C		Resumen de la Cartera Residencial	P46
D		Evolución Bursátil	P50
E		Accionariado	P51
F		Glosario	P52

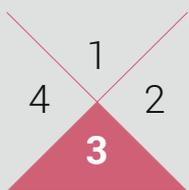
ESTADOS  
FINANCIEROS  
DEL TERCER  
TRIMESTRE DE  
2017

1



HISPANIA  
Activos Inmobiliarios

2017  
INFORME  
TERCER  
TRIMESTRE



TRIMESTRE

Dunas Don Gregory



## A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

RENTAS BRUTAS  
ANUALIZADAS

NOI  
ANUALIZADO

**139,0**

MILLONES DE EUROS\*

**126,7**

MILLONES DE EUROS\*

\*Excluyendo hoteles bajo gestión y edificios en reposicionamiento (ver glosario)

### Importe neto de la cifra de negocios

A cierre, el importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 119 millones de euros (100 millones de euros a cierre del tercer trimestre de 2016). Este importe refleja los ingresos obtenidos por rentas de patrimonio, netos de bonificaciones y descuentos junto con los ingresos brutos obtenidos por la gestión directa de los hoteles Holiday Inn Bernabéu, Hotel Maza y Hotel Iberostar Galeón en los nueve meses del periodo finalizado el 30 de septiembre y el Hotel Guadalmina SPA & Golf Resort y dos de los tres hoteles del Portfolio de San Miguel hasta el 31 de marzo.

El segmento de hoteles ha tenido un buen comportamiento durante los primeros nueve meses, apoyado principalmente por los hoteles situados en Canarias con mejoras del ADR de un 10,2% y del RevPar total en 10,6%, frente a los datos del mismo periodo del ejercicio 2016.

### Estado de resultados consolidado

('000€)	SEP. 2017	SEP. 2016
Hoteles con Renta Fija y Variable	78.920	55.912
Hoteles con Renta Fija	8.002	7.050
Hoteles en Gestión	11.973	18.702
<b>Total Hoteles</b>	<b>98.895</b>	<b>81.664</b>
Total Oficinas	16.062	13.775
Total Residencial	4.104	4.652
<b>IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>119.061</b>	<b>100.091</b>
Hoteles con Renta Fija y Variable	73.095	52.847
Hoteles Renta Fija	7.504	6.625
Hoteles en Gestión	1.210	3.989
<b>Total Hoteles</b>	<b>81.809</b>	<b>63.461</b>
Total Oficinas	12.975	10.936
Total Residencial	2.212	3.109
<b>NOI TOTAL</b>	<b>96.996</b>	<b>77.506</b>
Comision de Gestion	(14.471)	(10.577)
Gastos No Gestionables	(1.679)	(1.536)
Gastos Recurrentes	(1.589)	(1.419)
<b>EBITDA Recurrente</b>	<b>79.257</b>	<b>63.974</b>
Gastos No Recurrentes	(1.704)	(1.638)
<b>EBITDA</b>	<b>77.553</b>	<b>62.336</b>
Resultado Financiero	(12.884)	(15.808)
<b>EBTDA</b>	<b>64.669</b>	<b>46.528</b>
Amortizacion	(799)	(989)
Otros resultados	(4)	(52)
Revalorización de Activos	204.828	112.421
Provisión honorario de incentivo	(56.000)	-
Diferencia negativa de consolidación	120	-
Resultado venta de Activos	1.479	491
<b>EBT</b>	<b>214.293</b>	<b>158.399</b>
Impuestos	(8.082)	(1.919)
<b>BENEFICIO NETO</b>	<b>206.211</b>	<b>156.480</b>
Minoritarios	(27.060)	(19.740)
<b>BENEFICIO ATRIBUIDO</b>	<b>179.151</b>	<b>136.740</b>
Beneficio por Acción	1,64	1,46
Nº medio de acciones del periodo	108.978.559	93.682.570



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Ingresos por rentas por unidad de negocio

('000€)

	Hoteles	Oficinas	Residencial	TOTAL
<b>Ingresos por Rentas 3T 2016</b>	<b>81.664</b>	<b>13.775</b>	<b>4.652</b>	<b>100.091</b>
EPRA Like for Like <sup>1</sup>	6.926	748	(138)	7.536
Proyectos finalizados o en curso <sup>2</sup>	-	1.539	-	1.539
Nuevas adquisiciones 3T 2016 <sup>3</sup>	2.577	-	(52)	2.525
Nuevas adquisiciones post 3T 2016 <sup>4</sup>	15.052	-	-	15.052
Bajas	-	-	(358)	(358)
Cambios en la estructura contractual <sup>5</sup>	(7.324)	-	-	(7.324)
<b>Ingresos por Rentas 3T 2017</b>	<b>98.895</b>	<b>16.062</b>	<b>4.104</b>	<b>119.061</b>
<b>Variación Total (%)</b>	<b>21%</b>	<b>17%</b>	<b>(12%)</b>	<b>19%</b>
<b>Variación Like for Like (%)</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>	<b>(4%)</b>	<b>9%</b>

Ingresos por rentas por localización

('000€)

	Madrid	Barcelona	Andalucía	Canarias	Baleares	Zaragoza	TOTAL
<b>Ingresos por Rentas 3T 2016</b>	<b>18.915</b>	<b>6.544</b>	<b>10.878</b>	<b>46.971</b>	<b>16.404</b>	<b>379</b>	<b>100.091</b>
EPRA Like for Like <sup>1</sup>	2.511	(915)	502	4.735	693	10	7.536
Proyectos finalizados o en curso <sup>2</sup>	1.539	-	-	-	-	-	1.539
Nuevas adquisiciones 3T 2016 <sup>3</sup>	(52)	-	-	1.943	635	-	2.525
Nuevas adquisiciones post 3T 2016 <sup>4</sup>	-	-	935	11.203	2.914	-	15.052
Bajas	(221)	(137)	-	-	-	-	(358)
Cambios en la estructura contractual <sup>5</sup>	-	-	(4.817)	-	(2.507)	-	(7.324)
<b>Ingresos por Rentas 3T 2017</b>	<b>22.691</b>	<b>5.492</b>	<b>7.498</b>	<b>64.852</b>	<b>18.139</b>	<b>389</b>	<b>119.061</b>
<b>Variación Total (%)</b>	<b>20%</b>	<b>(16%)</b>	<b>(31%)</b>	<b>38%</b>	<b>11%</b>	<b>3%</b>	<b>19%</b>
<b>Variación Like for Like (%)</b>	<b>14%</b>	<b>(14%)</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>7%</b>	<b>3%</b>	<b>9%</b>

1. Incluye los activos que han permanecido en la cartera durante el 3T de 2017 y 2016, excluyendo activos en reposicionamiento, según EPRA
2. Efecto en la renta derivado de los inmuebles mantenidos en cartera durante el 3T de 2017 y 2016 que han sido objeto de obras de reposicionamiento
3. Recoge la variación de la renta respecto al 3T de 2016 de los inmuebles adquiridos durante el 3T 2016 que no permanecieron en la cartera los 9 meses de este periodo
4. Recoge la renta generada en el 3T 2017 procedente de los inmuebles adquiridos con posterioridad al 3T 2016
5. Recoge el efecto del cambio en la explotación de los hoteles Guadalmina Golf, Club San Miguel y Hotel Cartago (gestión interna hasta 30.03.2017, y contrato de arrendamiento desde esa fecha)



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

FFO AJUSTADO  
RECURRENTE  
ATRIBUIBLE

**53,2**

MILLONES DE EUROS

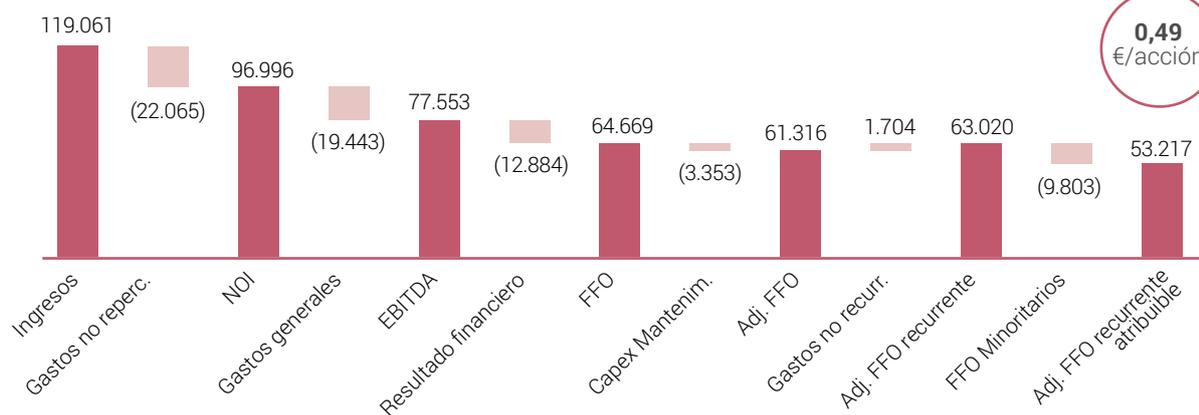
El segmento de oficinas ha cerrado el tercer trimestre con una ocupación del 86%, y una renta media de 13,9€/m<sup>2</sup>/mes. Durante el periodo se ha incrementado la ocupación en el Edificio Príncipe de Vergara, Avenida de Bruselas, Glories Avenida Diagonal, el Edificio ON y Málaga Plaza.

En el segmento residencial se han continuado con las inversiones para reformar las viviendas a "Premium" y proceder con su venta en el mercado minorista. Durante los primeros nueve meses del año se han vendido un total de 46 viviendas, 19 en Isla del cielo y 27 en Sanchinarro.

El ratio de Funds From Operation ajustado recurrente de los primeros nueve meses del 2017 representa un incremento del 40% frente a la cifra registrada en el mismo periodo del año anterior.

Recurring Funds From Operation

('000€)





**B** | **BALANCE DE SITUACIÓN  
CONSOLIDADO**

<b>Activo</b>			<b>Pasivo</b>		
<b>('000€)</b>			<b>('000€)</b>		
	<b>SEP 2017</b>	<b>DIC 2016</b>		<b>SEP 2017</b>	<b>DIC 2016</b>
Inversiones inmobiliarias	2.334.188	2.001.628	Capital	109.170	109.170
Activos financieros no corrientes	34.409	32.701	Reservas	1.318.838	1.039.367
Fianzas y depósitos entregados	12.046	10.324	Acciones propias	(2.378)	(2.177)
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	11.731	11.731	Revalorización	8.484	6.303
			Resultado del periodo	179.151	308.572
			Dividendo a cuenta	-	(17.000)
			Socios externos	143.203	116.337
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.392.374</b>	<b>2.056.384</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.756.468</b>	<b>1.560.572</b>
			Deudas con entidades de crédito	573.509	595.066
			Derivados de cobertura	16.001	23.254
			Otros pasivos financieros no corrientes	26.947	29.919
			Otros pasivos no corrientes	56.000	-
			Fianzas y depósitos recibidos	14.343	12.821
			Pasivos por impuesto diferido	81.257	73.959
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>768.057</b>	<b>735.019</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	40.386	40.634	Deudas con entidades de crédito	24.497	24.221
Créditos con Administraciones Públicas	11.288	11.998	Derivados de cobertura	7.324	7.452
Inversiones financieras corrientes	7.748	5.319	Otros pasivos financieros corrientes	20.901	17.686
Otros activos financieros corrientes	3.747	1.333	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19.135	21.264
Efectivo y equivalentes al efectivo	142.692	266.612	Deudas con Administraciones públicas	1.853	16.066
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>205.861</b>	<b>325.896</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>73.710</b>	<b>86.689</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.598.235</b>	<b>2.382.280</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.598.235</b>	<b>2.382.280</b>



B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

GAV

**2.347**

MILLONES DE EUROS

**Inversiones  
Inmobiliarias**

El valor de los activos inmobiliarios a 30 de septiembre de 2017 según el valorador independiente CBRE a 30 de junio de 2017 más el capex del periodo y menos las desinversiones llevadas a cabo durante el tercer trimestre es de 2.347 millones de euros.

**Evolución del GAV a septiembre de 2017**

('000€)	HOTELES	OFICINAS	RESIDENCIAL	TOTAL
<b>GAV al inicio del ejercicio</b>	<b>1.257.050</b>	<b>521.390</b>	<b>229.550</b>	<b>2.007.990</b>
Incorporaciones al perímetro <sup>1</sup>	76.792	6	-	76.797
Bajas del perímetro	-	(268)	(16.466)	(16.734)
Capex implementado	38.252	17.785	9.380	65.417
Revalorización	143.996	52.997	16.822	213.815
Con impacto en la cuenta de resultados	135.800	52.207	16.822	204.828
Con impacto en reservas <sup>2</sup>	2.180	-	-	2.180
Efecto linealización de rentas <sup>3</sup>	6.016	790	-	6.806
<b>GAV al final del ejercicio</b>	<b>1.516.090</b>	<b>591.909</b>	<b>239.285</b>	<b>2.347.285</b>

(1) GAV de los activos incorporados en el año al perímetro del Grupo, e incluidos costes de transacción

(2) Excluido el impacto fiscal

(3) Incluido en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de acuerdo a la normativa contable



B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

Datos like-for-like

('000€)	HOTELES	OFICINAS	RESIDENCIAL	TOTAL
<b>GAV al inicio del ejercicio</b>	<b>1.257.050</b>	<b>521.390</b>	<b>229.550</b>	<b>2.007.990</b>
Incorporaciones parciales al perímetro <sup>1</sup>	92	6	-	97
Bajas parciales del perímetro	-	(268)	(16.466)	(16.734)
Capex implementado	37.760	17.785	9.380	64.925
Revalorización	142.717	52.997	16.822	212.536
Con impacto en la cuenta de resultados	134.626	52.207	16.822	203.655
Con impacto en reservas <sup>2</sup>	2.180	-	-	2.180
Efecto linealización de rentas <sup>3</sup>	5.911	790	-	6.701
<b>GAV al final del ejercicio Like for Like <sup>2</sup></b>	<b>1.437.619</b>	<b>591.909</b>	<b>239.285</b>	<b>2.268.814</b>

(1) Incluidos costes de transacción

(2) Excluido el impacto fiscal

(3) Incluido en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de acuerdo a la normativa contable

Desglose del CAPEX por finalidad

('000€)	HOTELES	OFICINAS	RESIDENCIAL	TOTAL
Asociado a adquisiciones	492	-	-	492
Asociado a desarrollos	233	4.762	-	4.994
Porfolio like for like <sup>1</sup>	37.528	13.023	9.380	59.931
<b>TOTAL CAPEX</b>	<b>38.252</b>	<b>17.785</b>	<b>9.380</b>	<b>65.417</b>

(1) Integrado por los activos propiedad del Grupo al inicio del ejercicio, exceptuando los activos en desarrollo



**B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO**

EPRA  
NAV

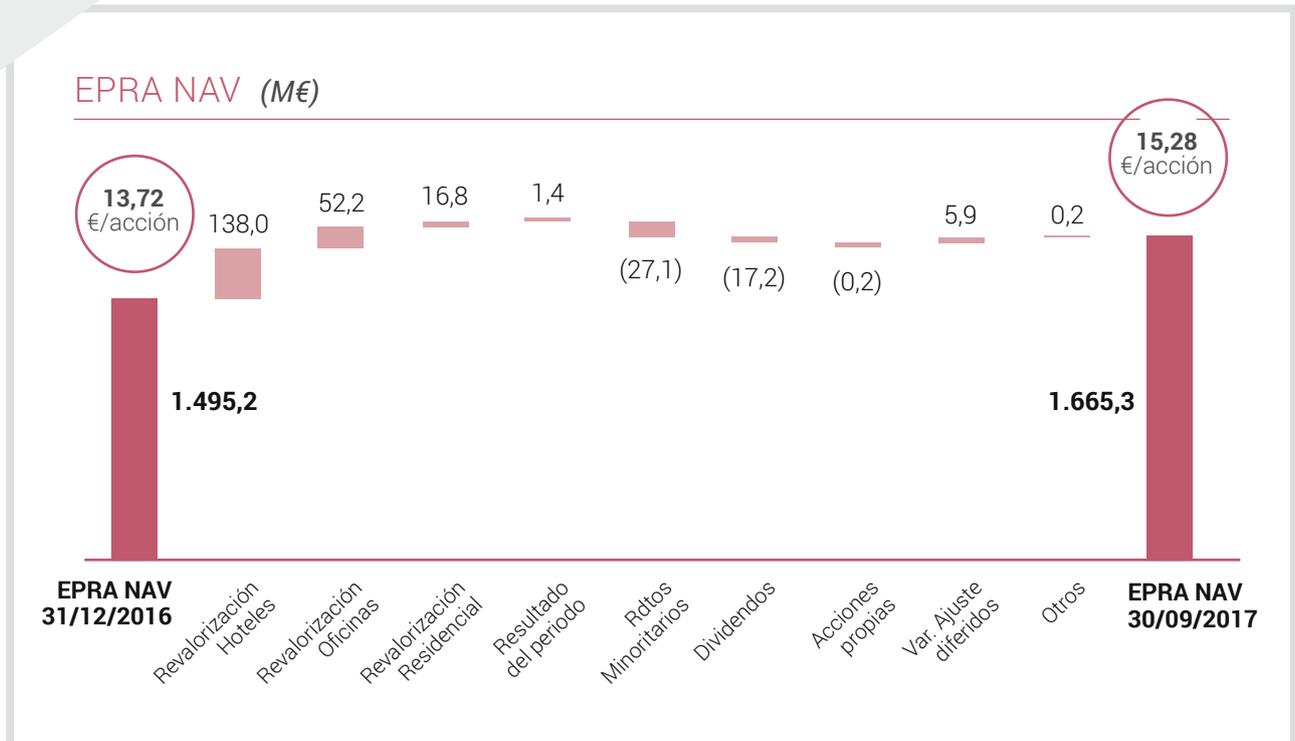


**Patrimonio Neto**

A 30 de septiembre de 2017 el capital social está representado por 109.169.542 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de septiembre de 2017 la Sociedad Dominante posee 199.407 acciones propias, por un importe total que asciende a 2.378 miles de euros.

El NAV según recomendaciones de EPRA supone 1.665,3M€ equivalente a 15,28€/acción, lo que ha supuesto un incremento del 11% desde el inicio del año y un 25% frente al tercer trimestre 2016.





B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

DEUDA  
FINANCIERA

**619,7**

MILLONES DE EUROS

### Endeudamiento

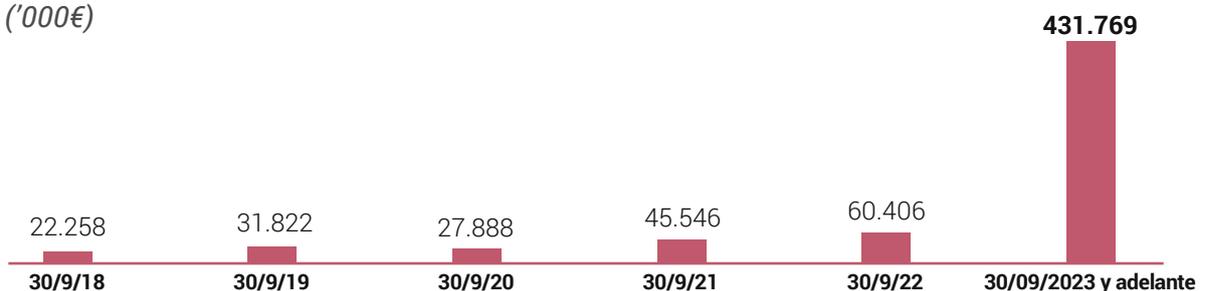
Hispania ha registrado una deuda financiera total de 619,7€ a final del periodo, con un coste medio de 2,6% con el riesgo de tipo de interés de las financiaciones del grupo cubierto mediante la contratación de determinados swaps que cubren el 100% del nominal pendiente de pago durante el periodo de vigencia de los mismos, con un vencimiento entre 5 y 10 años. A 30 de septiembre de 2017 el porcentaje de deuda cubierta sobre el total asciende a un 96%.

La deuda bancaria está compuesta principalmente por financiaciones con vencimientos finales superiores a 10 años. No obstante, dado el calendario de amortizaciones a realizar durante la vida de cada una de estas financiaciones la duración media ponderada del total de la deuda del grupo se sitúa en torno a 6,5 años.

Durante el periodo Hispania ha mantenido su deuda bancaria estable exceptuando las obligaciones de amortización que han sumado un total de 25 millones de euros. A cierre del periodo, Hispania tiene un *Loan to value* bruto de 27% y neto de 20%.

### Calendario de vencimientos de la deuda financiera

('000€)





C | SITUACIÓN DE ESTADO DE  
FLUJOS DE EFECTIVO

SITUACIÓN  
DE TESORERÍA

**142,7**

MILLONES DE EUROS

Estado de flujos de efectivo

('000€)	SEP-17	SEP-16
<b>EBITDA</b>	<b>77.553</b>	<b>62.336</b>
Pagos netos de intereses	(14.427)	(11.929)
Variación neta circulante explotación	(12.723)	(5.101)
Variación neta AAPP	(14.490)	(56)
Variación otros activos y pasivos	49	(7.536)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>	<b>35.961</b>	<b>37.714</b>
Pagos por inversiones inmobiliarias y materiales	(139.054)	(131.761)
Pagos por inversiones financieras	-	(60.640)
Cobros por desinversiones inmobiliarias	18.810	1.878
Cobros por desinversiones de activos financieros	3.920	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>	<b>(116.324)</b>	<b>(190.523)</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	222.131
Otras operaciones con socios externos	(516)	-
Acciones propias	(136)	17
Dividendos	(17.999)	(11.713)
Variación neta deudas entidades de crédito	(24.906)	71.840
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>	<b>(43.557)</b>	<b>282.275</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo de actividades continuadas	266.612	220.690
Efectivo o equivalentes al final del periodo	142.692	350.156
<b>Flujo de caja del periodo de actividades continuadas</b>	<b>(123.920)</b>	<b>129.466</b>

C | SITUACIÓN DE ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CAPEX DEL  
PERIODO

**65,4**

MILLONES DE EUROS

Durante el tercer trimestre del ejercicio el Grupo Hispania ha disminuido su tesorería en 124 millones de euros.

El flujo de efectivo de las actividades de explotación ha supuesto una entrada de efectivo de 36 millones de euros. La variación entre el EBITDA generado y el flujo de caja de las actividades de explotación está motivado principalmente por la liquidación de los compromisos de pago de las sociedades propietarias del portfolio Dunas (15,2M€) y la liquidación de la deuda concursal de Leading Hospitality (5,1M€).

El flujo efectivo de las actividades de inversión ha supuesto una salida neta de caja del Grupo por importe de 116 millones de euros. Esta salida de caja proviene, principalmente, de la adquisición del Hotel NH Málaga (22,6M€), Hotel Fergus Tobago (20,2M€), Hotel Selomar (15,6M€) y Parcelas Las Mirandas y La Mareta así como de la inversión en capex de reposicionamiento y mejora de los activos del Grupo y de la enajenación de 46 viviendas de los complejos residenciales Isla del Cielo y Sanchinarro.

El flujo de efectivo de las actividades de financiación ha supuesto una salida neta de 44 millones de euros siendo los principales desembolsos correspondientes al pago de dividendos por importe de 18 millones de euros y amortización de deuda por importe de 25 millones de euros.

## D | HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

### Venta del Hotel Maza

El 9 de octubre de 2017 Hispania vendió el hotel Maza por un valor total de 2,4 millones de euros tras ejercer el derecho de compra acordado en la adquisición de la sociedad Leading Hospitality.

Esta adquisición de Leading Hospitality incluía la mayoría del hotel Holiday Inn en Madrid y del hotel Maza en Zaragoza.

La venta de este hotel ha generado una plusvalía del 30% sobre GAV y del 33% sobre la inversión inicial acometida en el activo.

Dicho hotel no era un activo estratégico para Hispania dado su pequeño tamaño (54 habitaciones) y su localización.

### Otras operaciones corporativas

BAY, según el acuerdo contemplado en el contrato de accionistas entre Grupo Barceló e Hispania, ha adquirido la totalidad de las participaciones sociales de Eco Resort San Blas, S.L., a Hispania. Dicha sociedad es propietaria del Hotel Sandos San Blas, de categoría 5 estrellas y 331 habitaciones, localizado en el sur de Tenerife.

Las citadas participaciones han sido adquiridas por la propia sociedad por un importe total de 26,6 millones de euros, que han sido desembolsados con fondos propios y préstamos intragrupo.

El precio de adquisición de Eco Resort se ha calculado en base a la valoración del Hotel Sandos San Blas realizada por CBRE con fecha 30 de junio de 2017 y la deuda neta existente en la sociedad.

INFORMACIÓN  
EPRA 2



**HISPANIA**  
Activos Inmobiliarios

2017  
INFORME  
TERCER  
TRIMESTRE



Dunas Don Gregory

## Indicadores \*

('000€)

	30/09/17	30/09/17 (€/acción)	Hoteles	Oficinas	Residencial	2016
EPRA Earnings	(6.753)	(0,06)				35.893
EPRA Adjusted Earnings	49.247	0,45				35.893
EPRA NAV	1.665.294	15,28				1.495.189
EPRA NNNAV	1.601.861	14,70				1.431.497
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,5%		7,6%	3,6%	n.a.	6,5%
EPRA "Topped-up" NIY	6,7%		7,6%	4,0%	n.a.	6,6%
Net Reversion Yield on GAV	7,1%		7,9%	5,0%	n.a.	7,1%
EPRA Vacancy Rate	13,8%		n.a.	13,8%	n.a.	16,9%
EPRA Cost Ratio (incluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos)	29,5%					29,5%
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos)	28,9%					28,2%

\* Ver Glosario para descripción de terminología.



### EPRA EARNINGS - Reconciliación \*

('000€)	30/09/17	30/09/16
<b>Resultado del ejercicio bajo IFRS</b>	<b>179.151</b>	<b>136.740</b>
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(204.828)	(112.421)
Resultado de venta de activos inmobiliarios	(1.479)	(491)
Efecto en resultado por fondo negativo de comercio / deterioro de fondos de comercio	(120)	107
Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas	-	-
Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	623	361
Costes de adquisición de participaciones financieras	400	773
Efecto fiscal de los ajustes EPRA	2.164	-
Intereses minoritarios respecto a los ajustes anteriores	17.337	10.824
<b>Resultado EPRA</b>	<b>(6.753)</b>	<b>35.893</b>
Provisión honorario de incentivo	56.000	-
<b>Resultado EPRA Ajustado</b>	<b>49.247</b>	<b>35.893</b>
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	108.978.559	93.682.570
<b>RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>(0,06)</b>	<b>0,38</b>
<b>RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>0,45</b>	<b>0,38</b>

### EPRA NAV - Reconciliación \*

('000€)	30/09/17	31/12/16
<b>Valor de activos netos según balance de situación</b>	<b>1.613.265</b>	<b>1.444.236</b>
Revalorización de activos "no corrientes"	-	-
Valor razonable de instrumentos financieros	8.463	14.686
Impuesto diferido	43.566	36.267
Valor razonable de instrumentos financieros en empresas asociadas	-	-
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	-
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.665.294</b>	<b>1.495.189</b>
Nº de acciones a cierre del periodo (excluyendo acciones propias)	108.970.135	108.981.421
<b>EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>15,28</b>	<b>13,72</b>

\* Ver Glosario para descripción de terminología.

### EPRA NNAV - Reconciliación \*

('000€)	30/09/17	31/12/16
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.665.294</b>	<b>1.495.189</b>
Valor razonable de instrumentos financieros	(8.463)	(14.686)
Gastos formalización de deuda	(11.404)	(12.739)
Impuesto diferido	(43.566)	(36.267)
Valor razonable de instrumentos financieros en empresas asociadas	-	-
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	-
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1.601.861</b>	<b>1.431.497</b>
Nº de acciones a cierre del periodo (excluyendo acciones propias)	108.970.135	108.981.421
<b>EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>14,70</b>	<b>13,14</b>

### EPRA Vacancy Rate - Reconciliación \*

('000€)				30/09/17	31/12/16
	Hoteles	Oficinas	Residencial	Total	Total
Superficie vacía ERV	n.a.	3.085	n.a.	3.085	3.636
Total ERV	n.a.	22.413	n.a.	22.413	21.506
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	<b>n.a.</b>	<b>13,8%</b>	<b>n.a.</b>	<b>13,8%</b>	<b>16,9%</b>

\* Ver Glosario para descripción de terminología.



EPRA Net Initial Yield (NIY)  
& Topped-up Net Initial Yield - Reconciliación \*

('000€)				30/09/17	31/12/16
	Hoteles	Oficinas	Residencial	Total	Total
Cartera de Activos - en propiedad	1.516.090	591.909	239.285	2.347.285	2.007.990
Cartera de Activos - con JVs/Fondos	-	-	-	-	-
Activos en reposicionamiento	(135.657)	(90.875)	(239.285)	(465.817)	(441.750)
<b>Valoración de la cartera excluidos los activos en desarrollo</b>	<b>1.380.433</b>	<b>501.035</b>	<b>-</b>	<b>1.881.467</b>	<b>1.566.240</b>
Costes estimados de transacción	38.792	17.923	n.a	56.715	48.915
<b>Valoración bruta de la cartera sin activos en desarrollo (A)</b>	<b>1.419.225</b>	<b>518.957</b>	<b>n.a</b>	<b>1.938.182</b>	<b>1.615.155</b>
Rentas brutas pasantes anualizadas	117.689	21.267	n.a	138.956	112.311
Gastos operativos no repercutidos	(9.812)	(2.414)	n.a	(12.226)	(8.050)
<b>Rentas netas pasantes anualizadas (B)</b>	<b>107.877</b>	<b>18.853</b>	<b>n.a</b>	<b>126.730</b>	<b>104.261</b>
Carencias y otros incentivos de arrendamiento	236	2.001	n.a	2.238	2.868
<b>"Topped-up" Rentas netas pasantes anualizadas (C)</b>	<b>108.114</b>	<b>20.855</b>	<b>n.a</b>	<b>128.968</b>	<b>107.129</b>
<b>EPRA Net Initial Yield (NIY) - (B/A)</b>	<b>7,6%</b>	<b>3,6%</b>	<b>n.a</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,5%</b>
<b>"Topped-up" EPRA Net Initial Yield (NIY) - (C/A)</b>	<b>7,6%</b>	<b>4,0%</b>	<b>n.a</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,6%</b>

### EPRA Cost Ratios - Reconciliación \*

('000€)	30/09/17	30/09/16
Gastos de estructura	19.443	15.170
Gastos de explotación netos de refacturaciones	12.196	8.843
Ingreso por comisión de gestión	-	-
Otros ingresos / refacturaciones destinados a cubrir gastos de estructura netos	-	-
Gastos procedentes de participaciones en empresas asociadas	-	-
Excluir (si es parte de lo anterior):		
Depreciación de inversiones inmobiliarias	-	-
Coste de alquiler por concesiones	-	-
Costes operativos incluidos en las rentas pero no facturados por separado	(32)	(15)
<b>EPRA Costs (incluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (A)</b>	<b>31.606</b>	<b>23.998</b>
Costes asociados a activos inmobiliarios vacíos	(689)	(1.042)
<b>EPRA Costs (excluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (B)</b>	<b>30.918</b>	<b>22.955</b>
Ingresos por rentas bajo IFRS	107.088	81.389
Comisiones de servicio	-	-
Ingresos por rentas procedentes de participaciones en empresas asociadas	(32)	(15)
<b>Ingresos por rentas (C)</b>	<b>107.056</b>	<b>81.373</b>
<b>EPRA COST RATIO (INCLUYENDO GASTOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS VACÍOS) (A/C)</b>	<b>29,5%</b>	<b>29,5%</b>
<b>EPRA COST RATIO (EXCLUYENDO GASTOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS VACÍOS) (B/C)</b>	<b>28,9%</b>	<b>28,2%</b>

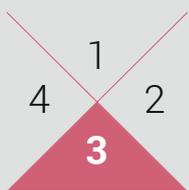
\* Ver Glosario para descripción de terminología.

ACTIVIDAD  
DEL PERIODO **3**



**HISPANIA**  
Activos Inmobiliarios

**2017**  
INFORME  
TERCER  
TRIMESTRE



TRIMESTRE

Dunas Don Gregory



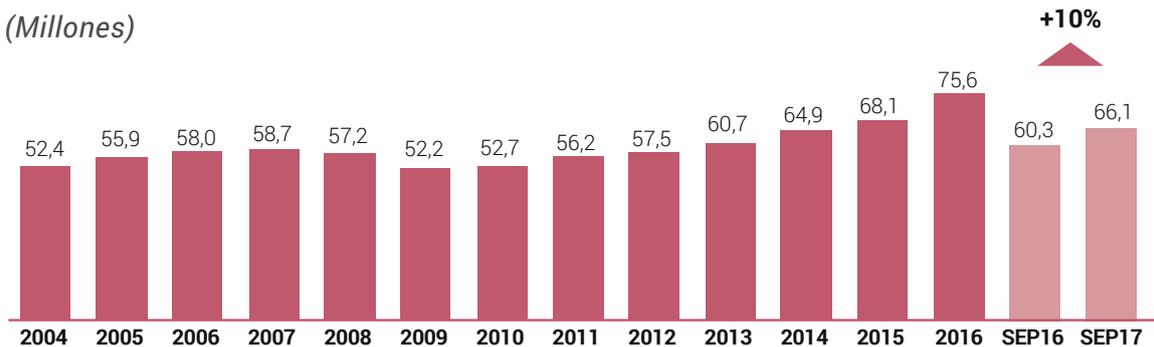
H

## HOTELES

### Evolución del número total de turistas en España

Fuente: INE

(Millones)



*Durante los primeros nueve meses del año el número de turistas se ha incrementado en un 10%*

### Evolución de la Industria Turística

Según el informe de The Travel & Tourism Competitiveness Index 2017, España ha sido otorgada un año más el primer puesto según el índice global T&T competitiveness, categorizando al país como el más competitivo del mundo durante el año 2016, con una calificación de 5,4 puntos sobre 6. Este índice analiza una serie de factores entre los que destacan la oferta de turismo cultural y natural, las infraestructuras, la afluencia de vuelos y conectividad, y el apoyo al turismo por parte del gobierno del país.

Según el informe de Exceltur de octubre de 2017, el PIB Turístico cierra el tercer trimestre con un aumento del 4,2% interanual y una mejora en los resultados de las empresas turísticas españolas del 63,9% respecto de los niveles del tercer trimestre de 2016, continuando con el buen comportamiento del sector registrado en los últimos años.

**H** | HOTELES

CRECIMIENTO  
PIB TURÍSTICO

**4,2%**

Los ritmos de creación de empleo dentro del sector han incrementado un 4,6% en septiembre 2017 respecto de septiembre 2016, situando al sector turístico como el principal motor de la economía española y como el sector con mayor capacidad de generación de empleo, por encima de otros sectores clave como la construcción, la industria o el comercio.

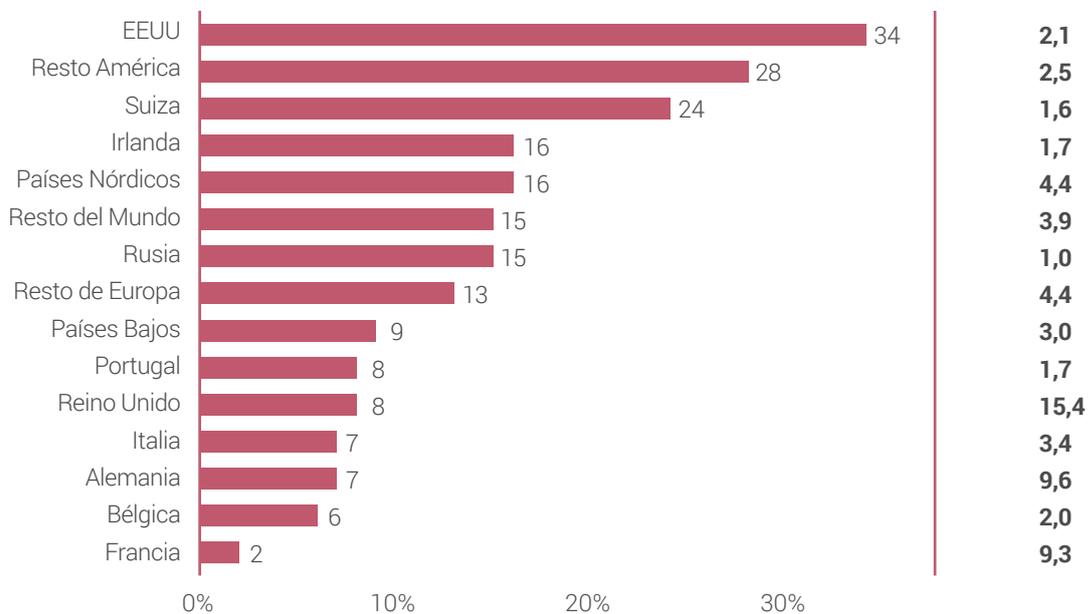
Según un estudio de BNP Paribas, durante los tres primeros trimestres de 2017, el volumen total invertido en el sector inmobiliario español ha alcanzado una cifra de 8.100 millones de euros, un 8% superior a la cifra del año pasado. La cifra alcanzada durante el tercer

Fuente: INE

Incremento de turistas por país de procedencia. ENE-SEP 17 vs 16

(Porcentaje y millones de turistas)

TOTAL MILLONES





Fuente: INE

## Ocupación y rentabilidad

(Porcentaje)

	ADR			Ocupación			RevPar		
	ENE-SEP 2017	ENE-SEP 2016	Crecimiento	ENE-SEP 2017	ENE-SEP 2016	Crecimiento	ENE-SEP 2017	ENE-SEP 2016	Crecimiento
España	86,6	81,1	7%	67,5%	65,8%	2p.p.	59,2	53,9	10%
Madrid	87,0	79,3	10%	72,1%	68,3%	4p.p.	63,5	54,5	17%
Canarias	95,0	88,2	8%	85,5%	85,8%	0p.p.	81,6	76,1	7%
Baleares	89,5	82,7	8%	75,1%	75,9%	(1p.p.)	69,5	64,6	8%

trimestre ha sido de 2.000 millones de euros, de los cuales el 30% ha sido en el sector hotelero.

De acuerdo a los datos registrados en el INE, los turistas extranjeros que llegaron a España durante el periodo de enero-septiembre del 2017 han aumentado en un 10% frente al mismo periodo del 2016, alcanzando un total de 66 millones de turistas. De entre los 66 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, un 71% adquirieron su viaje sin paquete turístico.

Durante los primeros nueve meses del año se ha registrado un importante incremento de los turistas provenientes de América incrementando así la diversidad de la procedencia del turismo en España. Cabe destacar que a pesar del referéndum de Reino Unido, los turistas procedentes de este país han registrado un crecimiento del 7,8% frente al mismo periodo del 2016 así como un incremento del 10% en el gasto total del periodo enero-septiembre comparado con el ejercicio anterior.

Durante el periodo se ha registrado una cierta recuperación de los destinos competidores del Mediterráneo

(Turquía y Egipto), principalmente por la recuperación del turismo procedente de países asiáticos de su entorno y del Este de Europa, especialmente de Rusia (15% del total de la recuperación) debido al levantamiento de las restricciones impuestas a turistas rusos en Turquía en 2016. Los países de Europa Central (principales emisores de turismo a España) siguen registrando una caída en el número de turistas durante los primeros ocho meses del año, como Alemania (-8%) o Reino Unido (-7%) (Datos Instituto Nacional de Turquía).

En el periodo de verano que incluye los meses de junio a septiembre, Baleares lidera los resultados turísticos de 2017 con 110,1€ medios de ADR, habiendo crecido un 7,4% respecto al verano de 2016.

Según los últimos datos reportados por el INE para los meses de enero a septiembre de 2017, se ha observado un crecimiento de RevPar del 7% 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 medio en España del 10% comparado con el mismo periodo del año 2016.



## Evolución del Negocio

El segmento de hoteles de Hispania ha tenido un comportamiento muy positivo derivado del crecimiento en el segmento vacacional y principalmente de los hoteles de Canarias que han registrado unos sólidos resultados al cierre del tercer trimestre de 2017 con un crecimiento en ADR, RevPar y Ocupación del 10,2%, 10,6% y 0,4p.p. respectivamente frente al mismo periodo del ejercicio 2016.

### Ingresos del segmento de hoteles a 30/09/2017

('000€)	Renta fija	Renta Variable	Total renta
Hoteles de Renta Fija y Variable	36.653	42.267	78.920
Hoteles de Renta Fija	8.002	-	8.002
Hoteles Bajo Gestión	-	11.973	11.973
<b>Total Hoteles<sup>1</sup></b>	<b>44.655</b>	<b>54.240</b>	<b>98.895</b>

### Ratios de la cartera de hoteles por localización geográfica<sup>2</sup>

	Hab.	Ocupación		Total ADR <sup>3</sup>		Total RevPar <sup>4</sup>		
		30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	%
<b>Hoteles de Renta Fija y Variable</b>	<b>8.791</b>	<b>87,9%</b>	<b>87,9%</b>	<b>138,8</b>	<b>126,5</b>	<b>122,0</b>	<b>111,2</b>	<b>9,7%</b>
Canarias	5.551	89,2%	88,8%	137,5	124,6	122,6	110,6	10,9%
Baleares	2.492	88,1%	89,1%	137,5	126,0	121,1	112,3	7,8%
Andalucía	748	77,4%	77,5%	153,7	142,6	118,9	110,6	7,5%
<b>Hoteles de Renta Fija</b>	<b>1.099</b>	<b>86,1%</b>	<b>85,3%</b>	<b>163,2</b>	<b>150,7</b>	<b>140,5</b>	<b>128,5</b>	<b>9,4%</b>
Madrid	161	69,9%	65,0%	83,5	81,8	58,3	53,2	9,7%
Barcelona	70	85,5%	85,0%	149,2	135,9	127,5	115,5	10,4%
Tenerife	630	90,4%	90,8%	190,6	174,8	172,4	158,7	8,6%
Andalucía	238	85,7%	84,4%	148,8	137,8	127,5	116,4	9,6%
<b>Hoteles Bajo Gestión</b>	<b>495</b>	<b>76,8%</b>	<b>72,6%</b>	<b>121,5</b>	<b>112,7</b>	<b>93,3</b>	<b>81,8</b>	<b>14,0%</b>
Madrid	313	66,9%	59,7%	114,0	107,2	76,2	64,1	19,0%
Baleares	182	93,8%	94,8%	134,5	122,0	126,1	115,7	9,0%
<b>TOTAL</b>	<b>10.385</b>	<b>87,2%</b>	<b>86,9%</b>	<b>140,6</b>	<b>128,4</b>	<b>122,6</b>	<b>111,6</b>	<b>9,8%</b>

1. Ingreso bruto

2. Datos acumulados a 30 de septiembre. No incluye datos de los hoteles Portinatx, Maza, Selomar y Dunas Don Gregory.

3. Average Daily Rate, Tarifa Media Diaria, incluyendo la tarifa por alojamiento, restauración y otros ingresos.

4. Ingresos totales incluyendo F&B y otros ingresos por habitación disponible.



### Caso Base Inicial Anual<sup>1</sup> de BAY, Atlantis, Dunas y GAT

	3T 2017 Real <sup>2</sup>	3T 2016 Real <sup>2</sup>	% 3T 2017 vs 2016	Caso Base Inicial Anual 2017
<b>Ingresos Totales de los Hoteles</b>	<b>261.994</b>	<b>240.617</b>	<b>9%</b>	<b>275.107</b>
BAY <sup>3</sup>	187.788	168.670	11%	187.731
Atlantis	30.847	27.750	11%	37.533
Dunas	30.534	32.345	(6%)	35.977
GAT	12.825	11.852	8%	13.866
<b>EBITDAR de los Hoteles</b>	<b>97.891</b>	<b>84.440</b>	<b>16%</b>	<b>87.759</b>
BAY <sup>3</sup>	72.467	61.814	17%	62.106
Atlantis	11.241	9.828	14%	14.302
Dunas	10.301	9.500	8%	7.102
GAT	3.883	3.298	18%	4.250
<b>Renta Fija Propiedad</b>	<b>31.997</b>	<b>24.547</b>	<b>n/a</b>	<b>43.626</b>
BAY <sup>3</sup>	22.497	19.765	14%	30.693
Atlantis	5.489	4.782	15%	7.434
Dunas	3.111	n/a	n/a	4.149
GAT	900	n/a	n/a	1.350
<b>Renta Variable Propiedad</b>	<b>41.807</b>	<b>26.651</b>	<b>n/a</b>	<b>34.722</b>
BAY <sup>3</sup>	28.737	22.031	30%	24.624
Atlantis	4.685	4.620	1%	5.323
Dunas	7.011	n/a	n/a	2.598
GAT	1.374	n/a	n/a	2.177
<b>Total Renta Propiedad</b>	<b>73.804</b>	<b>51.198</b>	<b>n/a</b>	<b>78.348</b>

A cierre del tercer trimestre de 2017, los resultados de los hoteles de renta variable han registrado un incremento del 9% en los ingresos frente al mismo periodo del ejercicio anterior, y un 16% en el EBITDAR, medida sobre la cual se calcula la renta de los hoteles con renta fija y variable de Hispania.

Cabe mencionar que durante el periodo, el hotel Dunas Don Gregory y el hotel Dunas Mirador han sido objeto de

un reposicionamiento que ha involucrado el cierre de los hoteles durante un periodo de tiempo, resultando en un empeoramiento de los ingresos de ambos activos.

En la cartera de Atlantis, el hotel Suites Atlantis también ha sido objeto de reforma, afectando negativamente a sus resultados durante la misma.

1. Caso Base Inicial contemplado en el contrato de arrendamiento inicial.  
2. No incluye ingresos de centros comerciales ni derivados de linealizaciones de renta fija.  
3. Excluye Jardines del Teide por ser un contrato fijo.



## Ingresos de hoteles por localización

('000€)	Madrid	Barcelona	Andalucía	Canarias	Baleares	Zaragoza	Total
<b>Ingresos por Rentas 3T 2016</b>	<b>6.349</b>	<b>981</b>	<b>10.580</b>	<b>46.971</b>	<b>16.404</b>	<b>379</b>	<b>81.664</b>
EPRA Like for Like <sup>1</sup>	1.064	(11)	434	4.735	693	10	6.926
Proyectos finalizados o en curso <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-
Nuevas adquisiciones 3T 2016 <sup>3</sup>	-	-	-	1.943	635	-	2.577
Nuevas adquisiciones post 3T 2016 <sup>4</sup>	-	-	935	11.203	2.914	-	15.052
Bajas	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en la estructura contractual <sup>5</sup>	-	-	(4.818)	-	(2.507)	-	(7.324)
<b>Ingresos por Rentas 3T 2017</b>	<b>7.413</b>	<b>971</b>	<b>7.131</b>	<b>64.853</b>	<b>18.139</b>	<b>389</b>	<b>98.895</b>
<b>Variación total (%)</b>	<b>17%</b>	<b>(1%)</b>	<b>(33%)</b>	<b>38%</b>	<b>11%</b>	<b>3%</b>	<b>21%</b>
<b>Variación Like for Like (%)</b>	<b>17%</b>	<b>(1%)</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>	<b>7%</b>	<b>3%</b>	<b>10%</b>

## Proyectos de Reposicionamiento

Hispania lleva invertidos 38 millones de euros en el reposicionamiento de los hoteles.

En el hotel Atlantis Suites de Fuerteventura se completó la reforma de las habitaciones y zonas comunes de restauración y se comenzará en noviembre la reforma de las zonas comunes exteriores, piscinas y lobby que se completará durante los próximos seis meses. Se estima que el coste de reforma total del hotel alcance 12 millones de euros, con lo que se espera obtener un importante crecimiento en el ADR del hotel una vez completada la segunda fase de la reforma.

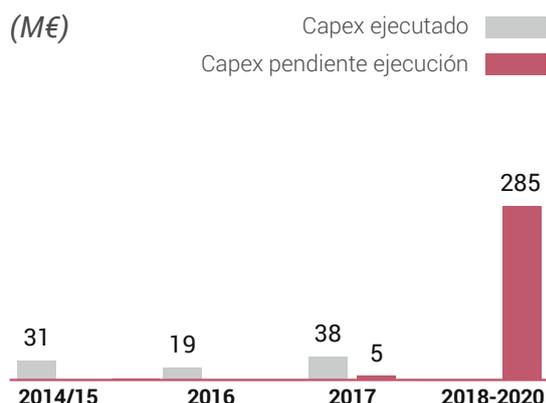
En el hotel Barceló Portinatx, reformado y abierto durante el primer semestre, queda pendiente la segunda fase en la que se realizará una ampliación de la zona de ocio, con un restaurante con vistas al mar y una zona fitness, cuyas obras comenzarán una vez obtenidas las licencias pertinentes solicitadas.

Por lo que respecta a los tres hoteles de la Cala de San Miguel, durante el primer semestre de 2017 se solicitaron las licencias del proyecto. El proyecto contempla la renovación de los hoteles Cartago y Galeón y la demolición y reconstrucción del hotel Club San Miguel. Dichas reformas conllevarán la reconversión de los hoteles Cartago y Galeón a categoría 4\*, y el hotel Club San Miguel a categoría 5\*. Adicionalmente se construirá un Centro de Wellness entre los hoteles Cartago y Galeón así como una zona de restauración a pie de playa. Durante el tercer trimestre se han finalizado las habitaciones piloto.

1. Incluye los activos que han permanecido en la cartera durante el 3T de 2017 y 2016, excluyendo activos en reposicionamiento, según EPRA
2. Efecto en la renta derivado de los inmuebles mantenidos en cartera durante el 3T de 2017 y 2016 que han sido objeto de obras de reposicionamiento
3. Recoge la variación de la renta respecto al 3T de 2016 de los inmuebles adquiridos durante el 3T 2016 que no permanecieron en la cartera los 9 meses de este periodo
4. Recoge la renta generada en el 3T 2017 procedente de los inmuebles adquiridos con posterioridad al 3T 2016
5. Recoge el efecto del cambio en la explotación de los hoteles Guadalmina Golf, Club San Miguel y Hotel Cartago (gestión interna hasta 30.03.2017, y contrato de arrendamiento desde esa fecha)

**H** | HOTELES

Plan de Capex



Principales proyectos de reforma (capex pendiente)

Proyecto	Capex pendiente (M€)
San Miguel	50
Holiday Inn	34
Las Agujas	32
Selomar	19
Guadalmina	18
NH Málaga	18
Fergus Tobago	14
Portinatx	4

En el portfolio de Dunas Hotels & Resort, las obras del hotel Dunas Don Gregory se completaron en agosto habiendo realizado la renovación de todas las habitaciones, y la ampliación de las zonas de restauración y piscina, alcanzando un coste aproximado de 11,5 millones de euros. Por otra parte se inauguró el Hotel Dunas Mirador el pasado 1 de julio.

También cabe destacar que continúan las obras de ampliación del hotel NH Málaga, que se espera finalicen a principios del ejercicio 2019.

Respecto al hotel Holiday Inn de Bernabeu terminada la redacción del proyecto básico durante el trimestre pasado, las licencias para reformar las habitaciones han sido concedidas quedando pendiente la licencia para actuar sobre las zonas comunes del hotel.

Además, se han solicitado las licencias para la reforma del hotel Fergus Tobago. Se va a llevar a cabo una reforma completa estimada en 14 millones de euros para convertir al hotel a la categoría 5\* que conllevará actuaciones sobre sus instalaciones, zonas comunes y habitaciones. Se espera que las habitaciones piloto estén listas para el último trimestre del año.

En el hotel Ponent Playa se ha comenzado el proyecto de reposicionamiento y actualización. Durante este trimestre se ha solicitado la licencia y la inversión estimada es de 13 millones de euros.

Finalmente, en cuanto al proyecto Las Agujas, se llevará a cabo la ampliación del Hotel Bahía Real 5\* Gran Lujo, con 120 habitaciones nuevas en primera línea de playa. Se están realizando las gestiones urbanísticas previas al proyecto básico, cuya inversión estimada es de 32 millones de euros. Se está realizando, además, la actualización del hotel Bahía Real.

El plan de capex de reforma previsto para el portfolio de hoteles asciende a 290 millones de euros para los ejercicios 2017-20.

*La demanda turística internacional en España continuará con su senda alcista*

## Perspectivas del Sector

Según el informe de Exceltur de septiembre de 2017, se estima que el ejercicio 2017 continúe con su tendencia alcista volviendo a marcar un récord. Salvo por el potencial impacto derivado del conflicto institucional en Cataluña, la demanda turística internacional en España seguirá creciendo durante el último trimestre de 2017 en un contexto de fortalecimiento de las economías europeas y creciente conectividad aérea.

El crecimiento del PIB Turístico se estima en el 4,1% a cierre de 2017, frente al crecimiento del PIB Español del 3,1%, según datos del Banco de España. La estimación de crecimiento ha crecido 0,6 p.p respecto a las previsiones iniciales realizadas en abril gracias al elevado crecimiento de la demanda extranjera. Además, este crecimiento de 1 punto por encima de la economía española supondría el octavo año consecutivo en el que el PIB Turístico supera al crecimiento económico español.

Según el informe de Exceltur, los atentados del 17 de agosto en Barcelona han tenido a corto plazo un limitado impacto sobre el turismo en Barcelona, experimentando una rápida y generalizada recuperación en las semanas siguientes.

El dinamismo de la demanda nacional se mantendrá en los últimos meses de 2017 en un favorable contexto macroeconómico.

Según las estimaciones del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, al ritmo registrado hasta ahora, España será receptora de más de 83 millones de turistas a finales de este año, lo que supondría un incremento del 10% respecto a la cifra del año pasado.



**0**

**OFICINAS**

**Evolución del Mercado de Oficinas**

Según el informe de JLL del mercado de oficinas del tercer trimestre, el dinamismo general también se refleja en el mercado de ocupación de oficinas, especialmente en Madrid y Barcelona. El volumen acumulado de contratación en ambas ciudades ha crecido un 20% durante los primeros nueve meses del año. En concreto, en la capital se han ocupado un total de 347.096m<sup>2</sup> en lo que llevamos de año (94.116m<sup>2</sup> en este trimestre), mientras que en Barcelona los niveles de contratación ascienden a 264.621m<sup>2</sup> (51.514 m<sup>2</sup> en este trimestre).

La tasa de disponibilidad en oficinas en Madrid y Barcelona ha continuado decreciendo, situándose a cierre del tercer trimestre en 10,85% en Madrid y en 7,70% en Barcelona según los datos aportados por el informe de JLL.

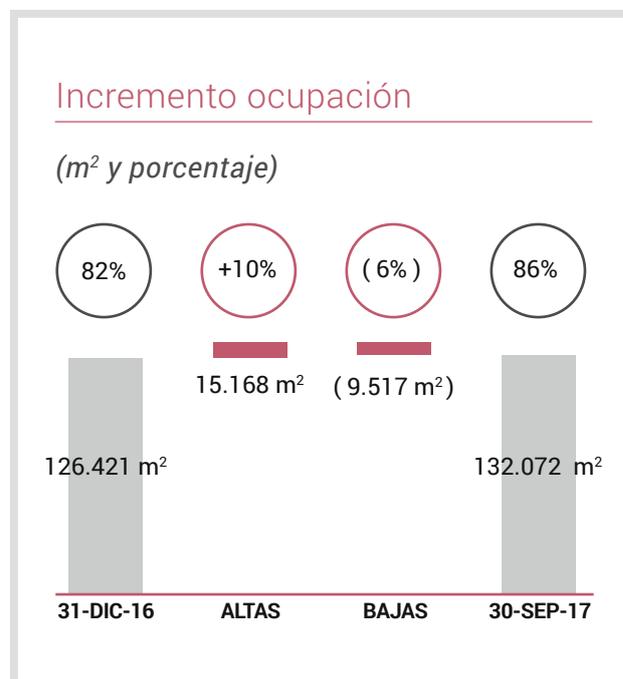
Las rentas de alquiler de oficinas en Madrid siguen su senda alcista comenzada en 2013 alcanzando en el distrito central de negocios, a cierre del tercer trimestre, los 30,75€/m<sup>2</sup>/mes. Por el lado de Barcelona las rentas han llegado hasta 23€/m<sup>2</sup>/mes

De acuerdo al informe de JLL, el volumen de inversión de oficinas en Madrid y Barcelona durante los nueve primeros meses del año ha alcanzado los 1.776 millones de euros, un 15% más que el mismo periodo del año anterior. De dicho volumen, el 59% de la inversión corresponde a Madrid y el 41% a Barcelona. Por su parte las yields se mantienen estables en 3,75% en Madrid y 4% en Barcelona.

**Evolución del Negocio**

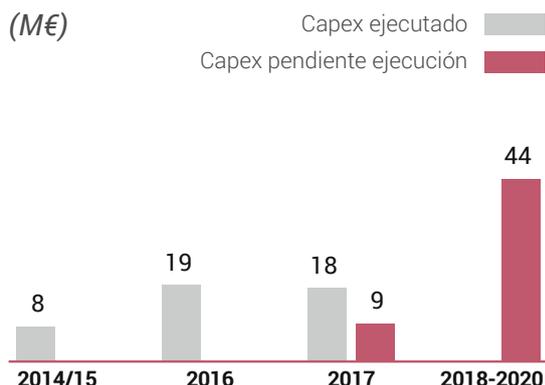
Hispania ha continuado con un intenso esfuerzo de comercialización de los activos, aumentando su ocupación desde el 82% de diciembre de 2016 al 86% con el alquiler bruto de más de 15.000m<sup>2</sup> durante el periodo. Con los últimos alquileres, Hispania tiene casi el 50% de sus edificios alquilados al 100%. Adicionalmente existen otros 9 edificios con una ocupación superior al 70% de su superficie.

Durante el tercer trimestre del 2017, se ha incrementado la ocupación en los edificios de Príncipe de Vergara, Avenida de Bruselas, Glories Avenida Diagonal, Edificio ON y Málaga Plaza.



**0** | OFICINAS

Plan de Capex



Principales proyectos de reforma (capex pendiente)

(M€)

Helios	51
Aurelio Menéndez	2

Hispania continúa con la ejecución de la obra del edificio Aurelio Menéndez, consistente en la reforma interior de las plantas de oficinas y la fachada del edificio. Se está cumpliendo con los plazos previstos para la finalización de la reforma durante el cuarto trimestre de 2017.

En cuanto al proyecto Helios, se han completado las obras de demolición y se están cumpliendo los plazos estimados correspondientes a la ejecución de la obra nueva cuya finalización se estima en el cuarto trimestre de 2018

Durante este tercer trimestre han continuado también las obras de reforma del edificio Foster Wheeler, donde se está llevando a cabo la renovación progresiva de las plantas en función del acuerdo firmado con el arrendatario, que contempla el desplazamiento progresivo de pequeños grupos de trabajo con el fin de no interferir en la operatividad de la compañía. Además se realizará una mejora en la climatización del edificio y la renovación de los acabados de las oficinas. Esta obra se espera que finalice en el cuarto trimestre de 2017.

Continúan también las obras en el edificio América, en el que se están realizando dos obras, la primera contempla la renovación de los acabados de urbanización, el fit-out de las oficinas y la impermeabilización de los sótanos, mientras que la segunda contempla el rediseño del lobby que se completará durante el cuarto trimestre.

En Barcelona se ha finalizado la reforma de las zonas comunes del edificio Glories-Gran Vía.

El plan de capex de reformas pendientes previsto en el portfolio de oficinas asciende a 53 millones de euros para los ejercicios 2017-20.



**0** | OFICINAS

### Ingresos de oficinas por localización

('000€)	Madrid	Barcelona	Andalucía	Total
<b>Ingresos por Rentas 3T 2016</b>	<b>9.765</b>	<b>3.712</b>	<b>298</b>	<b>13.775</b>
EPRA Like for Like <sup>1</sup>	1.218	(537)	68	748
Proyectos finalizados o en curso <sup>2</sup>	1.539	-	-	2
Nuevas adquisiciones 3T 2016 <sup>3</sup>	-	-	-	-
Nuevas adquisiciones post 3T 2016 <sup>4</sup>	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Cambios en la estructura contractual	-	-	-	-
<b>Ingresos por Rentas 3T 2017</b>	<b>12.521</b>	<b>3.175</b>	<b>366</b>	<b>16.062</b>
<b>Variación total (%)</b>	<b>28%</b>	<b>(14%)</b>	<b>23%</b>	<b>17%</b>
<b>Variación Like for Like (%)</b>	<b>13%</b>	<b>(14%)</b>	<b>23%</b>	<b>6%</b>

### Perspectivas del Sector

Según el informe de JLL del tercer trimestre de 2017, se espera que la actividad promotora en Madrid genere más de 244.000 m<sup>2</sup> de oferta en los próximos dos años, cifra muy parecida a la esperada en Barcelona.

Se prevén crecimientos positivos de rentas para el periodo 2017-2021, estimando un aumento interanual del 3,4% en Madrid y 4,1% en Barcelona, situándose ambas ciudades en el Top 5 de crecimiento de rentas en Europa.

Respecto a los proyectos de construcción, se espera que antes de fin de año se entreguen 30.000m<sup>2</sup> y 48.000m<sup>2</sup> en Barcelona y Madrid respectivamente.

Se espera que las tasas de desocupación de oficinas en los mercados de Madrid y Barcelona se sigan reduciendo durante el resto del ejercicio 2017, impulsadas por la mejora de la actividad económica y la escasa salida al mercado de nuevos desarrollos.

1. Incluye los activos que han permanecido en la cartera durante el 3T de 2017 y 2016, excluyendo activos en reposicionamiento, según EPRA

2. Efecto en la renta derivado de los inmuebles mantenidos en cartera durante el 3T de 2017 y 2016 que han sido objeto de obras de reposicionamiento

3. Recoge la variación de la renta respecto al 3T de 2016 de los inmuebles adquiridos durante el 3T 2016 que no permanecieron en la cartera los 9 meses de este periodo

4. Recoge la renta generada en el 3T 2017 procedente de los inmuebles adquiridos con posterioridad al 3T 2016



## RESIDENCIAL

*Durante el tercer trimestre del año la compraventa de viviendas se ha incrementado un 15%*

### Evolución del Mercado Residencial

La compraventa de viviendas en España, ha registrado una variación anual del 15% durante el tercer trimestre de acuerdo al informe de Gesvalt, habiéndose registrado un incremento del 15% en Madrid y del 18% en Barcelona.

Según los últimos datos reportados por Idealista del tercer trimestre de 2017, el precio de compraventa de la vivienda en Barcelona ha sido de 4.335€/m<sup>2</sup> alcanzando una tasa de crecimiento interanual del 18,2%, mientras que Madrid ha registrado un incremento interanual del 8,9% registrando un precio medio en 3.160€/m<sup>2</sup>.

De acuerdo al informe de evolución de los precios de alquiler publicado por Idealista, el precio medio en España se sitúa en 9,4€/m<sup>2</sup>/mes, alcanzando una tasa interanual del 24% siendo la más alta detectada hasta la fecha.

Barcelona se ha convertido en la ciudad española con los alquileres más caros alcanzando una renta media de 18,3€/m<sup>2</sup>/mes (+5,4%) según el informe del tercer trimestre de Idealista. Madrid por otro lado, registra una renta media de alquiler de 15,3€/m<sup>2</sup>/mes (+10,7%).



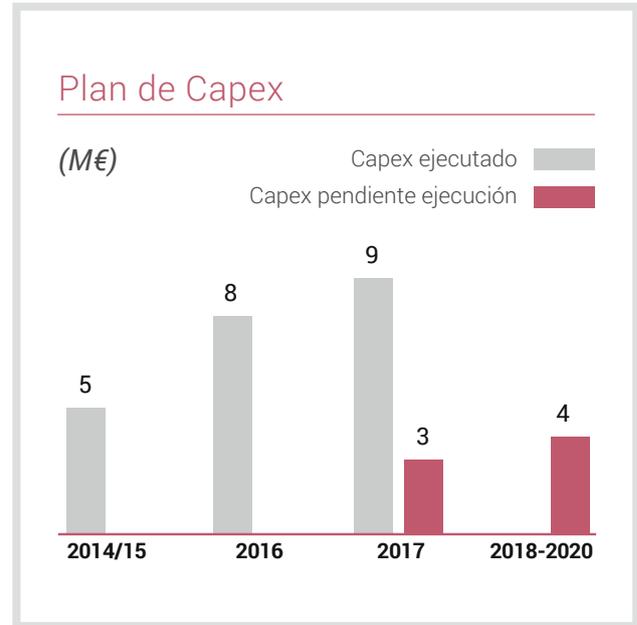
## Evolución del Negocio

El portfolio residencial a cierre del tercer trimestre registró una renta media de 11,1€/m<sup>2</sup> lo que supone un incremento del 6,8% frente al cierre del ejercicio 2016.

A 30 de septiembre de 2017, el complejo de Sanchinarro cuenta ya con un total de 163 viviendas reformadas desde su adquisición, mientras que en el complejo de Isla del Cielo, la cifra total de viviendas reformadas se cifra en 122.

Durante los nueve primeros meses de 2017 se ha continuado con el plan de venta minorista que se comenzó a finales del ejercicio 2016. Hasta el cierre del periodo, se han vendido un total de 47 pisos entre Isla del Cielo y Sanchinarro, adicionales a los 20 pisos que se vendieron en Majadahonda a principios del ejercicio 2016 concluyendo el periodo de protección del edificio. Adicionalmente, a cierre del tercer trimestre se habían firmado contratos de arras sobre 19 pisos adicionales.

El plan de capex de reforma pendiente previsto para el portfolio residencial asciende a 7 millones de euros para los ejercicios 2017-19.





## Ingresos de residencial por localización

('000€)	Madrid	Barcelona	Total
<b>Ingresos por Rentas 3T 2016</b>	<b>2.801</b>	<b>1.850</b>	<b>4.652</b>
EPRA Like for Like <sup>1</sup>	229	(367)	(138)
Proyectos finalizados o en curso <sup>2</sup>	-	-	-
Nuevas adquisiciones 3T 2016 <sup>3</sup>	(52)	-	(52)
Nuevas adquisiciones post 3T 2016 <sup>4</sup>	-	-	-
Bajas	(221)	(137)	(358)
Cambios en la estructura contractual	-	-	-
<b>Ingresos por Rentas 3T 2017</b>	<b>2.757</b>	<b>1.347</b>	<b>4.104</b>
<b>Variación total (%)</b>	<b>(2%)</b>	<b>(27%)</b>	<b>(12%)</b>
<b>Variación Like for Like (%)</b>	<b>11%</b>	<b>(21%)</b>	<b>(4%)</b>

## Perspectivas del Sector

Según el informe de CBRE se espera un incremento de los precios medios de venta para el ejercicio 2017 entre el 4% y el 6% e incluso mayor en las zonas con más demanda, principalmente en Madrid y Barcelona. Las perspectivas y las proyecciones según dicho informe apuntan a la continuidad en la tendencia positiva de la economía para el ejercicio 2017-2019.

Apoiado por el aumento de la demanda, se ha mantenido el impulso en la promoción residencial comenzada durante el 2015. Se espera que esta tendencia continúe a lo largo del 2017, ayudado por las favorables condiciones del mercado de bajos tipos de interés, mejores perspectivas económicas y desapalancamiento privado. A pesar

de registrarse un crecimiento en la promoción de nueva vivienda, esta está aún lejos de la demanda potencial, que se estima superior a las 150.000 unidades anuales a partir del 2018. Existe por tanto recorrido para la construcción de nueva vivienda, ya que los ritmos de producción para los próximos 2 o 3 años previsiblemente no cubrirán la totalidad de la demanda, según afirma CBRE.

Por otro lado, el mercado del alquiler ha seguido su senda alcista y en 2016 alcanzó el 21,8% del parque de viviendas de España, aún lejos de la media europea del 33,6%. Según el informe de CBRE de junio 2017, la rentabilidad bruta media a principios del 2017 era del 4,3% anual, muy superior a la media histórica del 2,5-3%. El desequilibrio entre

1. Incluye los activos que han permanecido en la cartera durante el 3T de 2017 y 2016, excluyendo activos en reposicionamiento, según EPRA

2. Efecto en la renta derivado de los inmuebles mantenidos en cartera durante el 3T de 2017 y 2016 que han sido objeto de obras de reposicionamiento

3. Recoge la variación de la renta respecto al 3T de 2016 de los inmuebles adquiridos durante el 3T 2016 que no permanecieron en la cartera los 9 meses de este periodo

4. Recoge la renta generada en el 3T 2017 procedente de los inmuebles adquiridos con posterioridad al 3T 2016

*Para el ejercicio  
2017 se prevé que el  
mercado del alquiler  
y el de compra-venta  
continúen creciendo*

la oferta y la demanda está teniendo como consecuencia un alza de los precios de alquiler principalmente en las grandes ciudades.

Para el ejercicio 2017 se prevé que el mercado del alquiler y el de compra-venta continúen creciendo, particularmente tras la presentación del nuevo Plan Estatal de la Vivienda que fomentará el alquiler de vivienda. Este plan incluye entre otros:

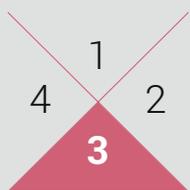
- Ayudas a la compra-venta de viviendas para jóvenes.
- Ayudas al alquiler de viviendas para jóvenes.
- Ayudas para fomentar las reformas y mejora de la eficiencia energética.

# ANEXOS 4



**HISPANIA**  
Activos Inmobiliarios

**2017**  
INFORME  
TERCER  
TRIMESTRE



TRIMESTRE

Dunas Don Gregory



## A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

*Hispania cuenta con 39 hoteles y más de 11.000 habitaciones*

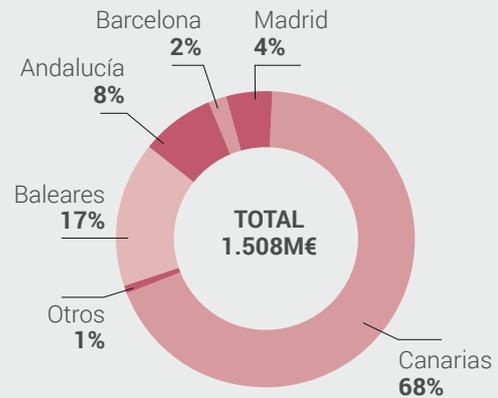
El portfolio de hoteles de Hispania a cierre del tercer trimestre de 2017 incluye un total de 11.059 habitaciones hoteleras distribuidas en 39 hoteles, 2 centros comerciales y tres parcelas.

En la actualidad Hispania gestiona directamente dos activos hoteleros: el Hotel Holiday Inn, y el Hotel Galeón. Esta gestión se realiza a través de la empresa Gestión de Activos Turísticos, S.L. ("GAT") y terminarán cuando se alcance un acuerdo con el futuro operador de los respectivos hoteles.

El resto de los hoteles del portfolio están sujetos a contratos de alquiler con operadores de reconocido prestigio que operan los diferentes activos bajo contratos de arrendamiento a largo plazo.

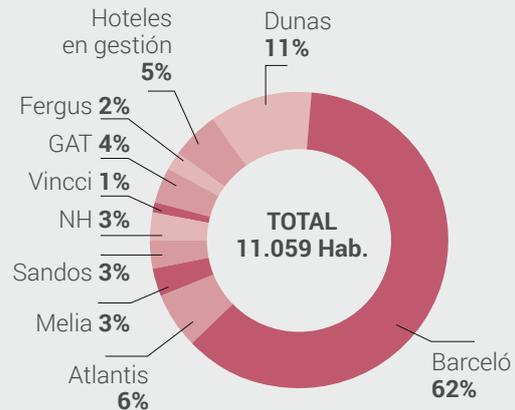
### Distribución del GAV por localización 30/09/17

(Porcentaje)



### Distribución de habitaciones por operador 30/09/17

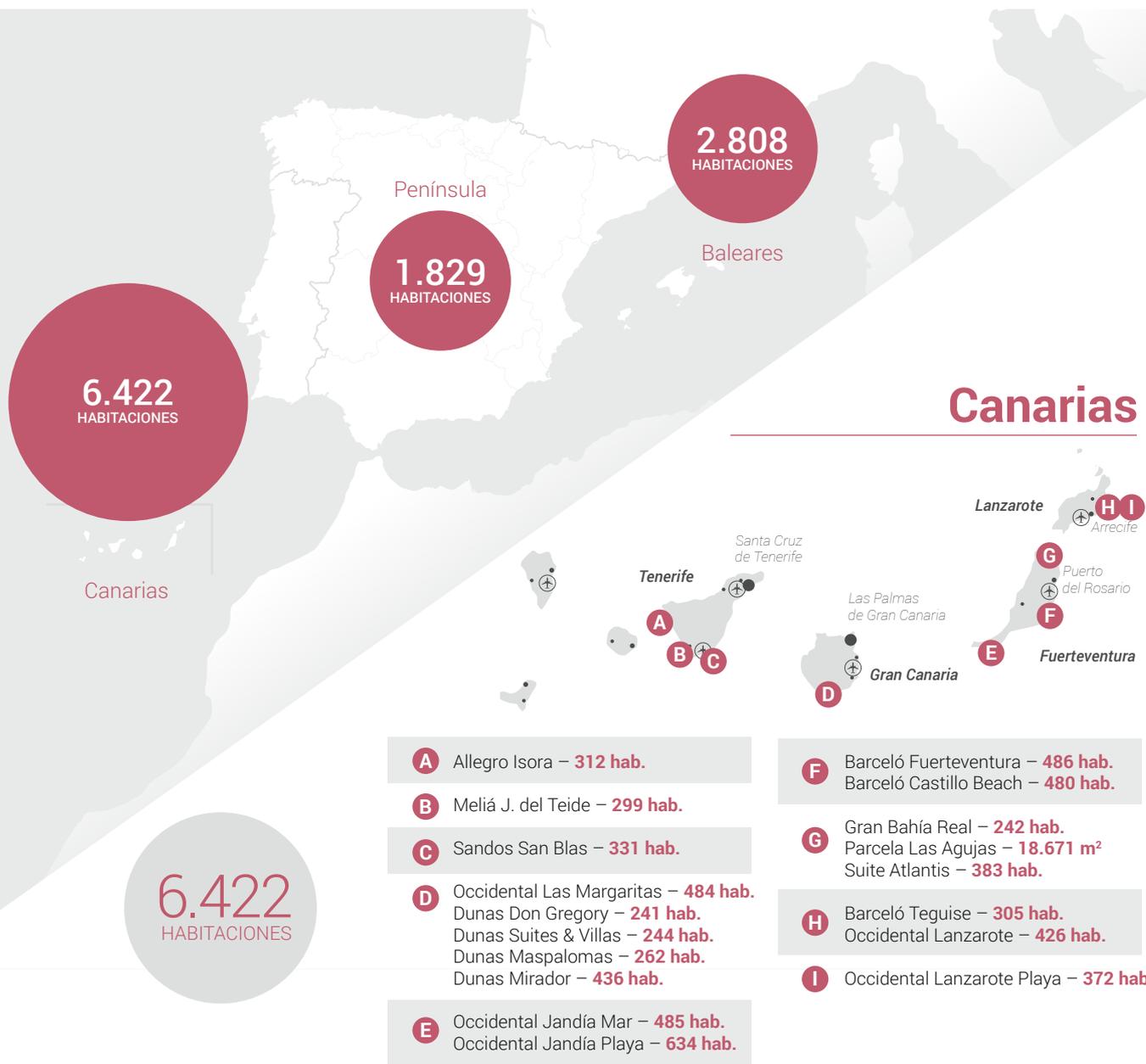
(Porcentaje)





A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

Localización de hoteles



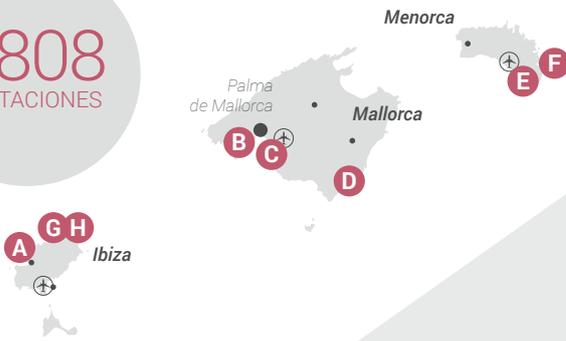


A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

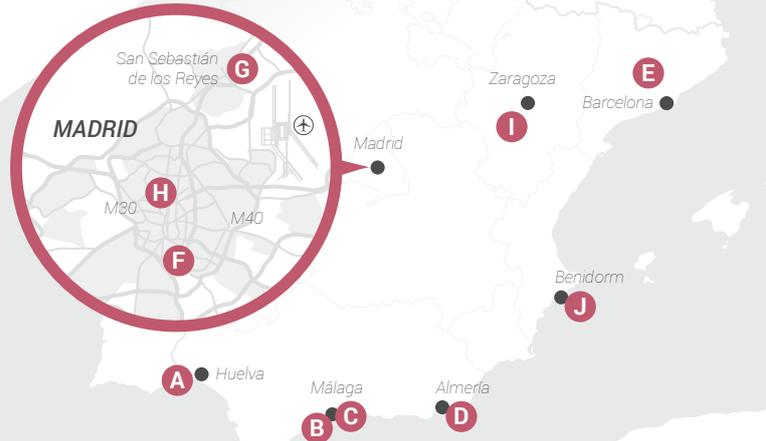
## Baleares

- A** Occidental Ibiza – **346 hab.**
- B** Occidental Cala Viñas – **330 hab.**  
Hotel Fergus Tobago – **275 hab.**
- C** Occidental Playa de Palma – **275 hab.**
- D** Barceló Ponent Playa – **432 hab.**
- E** Occidental Menorca – **374 hab.**
- F** Barceló Hamilton – **158 hab.**
- G** Hotel Club Cartago – **196 hab.**  
Hotel Galeón – **182 hab.**  
Hotel Club San Miguel – **106 hab.**
- H** Hotel Barceló Portinatx – **134 hab.**

**2.808**  
HABITACIONES



## Península



**1.829**  
HABITACIONES

- A** Occidental Isla Cristina – **341 hab.**
- B** Guadalmina – **178 hab.**
- C** NH Málaga – **133 hab.**  
Vincci Málaga – **105 hab.**
- D** Barceló Cabo de Gata – **229 hab.**
- E** Hesperia Ramblas – **70 hab.**
- F** NH Pacífico – **62 hab.**
- G** NH SS de los Reyes – **99 hab.**
- H** Holiday Inn Bernabéu – **313 hab.\***
- I** Hotel Maza – **54 hab.**
- J** Hotel Selomar – **245 hab.**

\* Hispania no es propietaria del 100% de las habitaciones del hotel, pero tiene un contrato de gestión para operar el hotel.



## A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

Parámetros principales de Hoteles a 30 de septiembre de 2017 <sup>1</sup>

	Fecha de adquisición	Fecha de construcción	Fecha de última reforma	Categoría (*)	Hab. (nº)	Nº de hoteles	Operador	Tipo de contrato	Periodo medio de arrendamiento (años)	GAV (Mn €)	GAV (€ /Hab)
Gran Hotel Bahía Real Fuerteventura	Jun-15	2003	2003	5* Deluxe	242	1	Atlantis	Renta Fija (50% BP GOP) + Variable (hasta 89,2% GOP)	5,3 - 20,3	91,6	378.439
Hotel Guadalmina <sup>2</sup> Marbella	Abr-14	1962	1999	4*	178	1	GAT	Renta Fija (450.000 €) + Variable (hasta 79% GOP)	5,3 - 5,3	32,3	181.544
Suite Hotel Atlantis Fuerteventura Resort Fuerteventura	Jun-15	1987	2016	4*	383	1	Atlantis	Renta Fija (50% BP GOP) + Variable (hasta 89,2% GOP)	5,3 - 20,3	69,1	180.350
BAY (Renta Variable)	Oct-15 a Jul-16	1961 - 2013	2008 - 2016	3*/4*	6.603	18	Barceló	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	13,3 - 43,3	829,9	125.679
Portfolio Dunas Gran Canaria	Dic-16	1974 - 1998	2004 - 2011	3-4*	1.183	4	Dunas	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 95% EBITDAR Ajustado)	9,3 - 39,3	145,3	122.784
Hotel Cartago <sup>2</sup> Ibiza	Jun-16	1968	2012	3*	196	1	GAT	Renta Fija (100.000 €) + Variable (hasta 92% GOP)	0,1 - 3,3	17,2	87.537
Hotel Club San Miguel <sup>2</sup> Ibiza	Jun-16	1960	1989	3*	106	1	GAT		0,1 - 3,3	8,4	79.186
Hotel Tobago Mallorca	Jun-17	1972	2006	3*	275	1	Fergus	Renta Fija (514.284 € en 2017) + Variable (hasta 85% GOP)	6,3 - 14,3	21,4	77.659
Terreno anexo al Gran Hotel Bahía Real Fuerteventura	Feb-16	n/a	n.a.	n/a	n/a	-	n/a	n/a	n/a	12,5	n/a
Hotel Selomar Benidorm	Jun-17	n/a	n/a	n/a	245	1	Barceló	n/a	n/a	16,4	n/a
Terrenos La Miranda y La Mareta Fuerteventura y Lanzarote	Jun-17	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	13,3	n/a
<b>TOTAL HOTELES RENTA VARIABLE</b>					<b>9.411</b>	<b>29</b>			<b>11,4 - 38,3</b>	<b>1.257,1</b>	<b>133.581</b>
Hotel Hesperia Ramblas Barcelona	Oct-14	2009	n.a.	3*	70	1	Hesperia	Renta fija + pequeño componente variable (con escalado de rentas crecientes hasta el 2019)	8,4 - 8,4	22,9	326.873
Hotel Meliá Jardines del Teide Tenerife	Sep-14	2001	2015	5*	299	1	Meliá	Renta fija (con escalado de rentas crecientes hasta el 2017)	7,3 - 12,3	58,8	196.520
Hotel NH Málaga Málaga	Feb-17	1999	n.a.	4*	133	1	NH Hoteles	Renta fija	19,4 - 39,4	24,5	184.211
Hotel Sandos San Blas Tenerife	Dic-15	2008	n.a.	5*	331	1	Sandos	Renta fija	3,0 - 3,0	53,9	162.840
Hotel Vincci Málaga Málaga	Ene-15	2006	n.a.	4*	105	1	Vincci	Renta fija + pequeño componente variable	3,3 - 3,3	12,9	122.857
Hotel NH Madrid Sur Madrid	Jul-14	2004	n.a.	3*	62	1	NH Hoteles	Renta fija + pequeño componente variable	1,6 - 6,6	7,5	120.968
Hotel NH SS de los Reyes Madrid	Jul-14	2003	n.a.	3*	99	1	NH Hoteles	Renta fija + pequeño componente variable	1,6 - 6,6	9,1	92.366
<b>TOTAL HOTELES RENTA FIJA</b>					<b>1.099</b>	<b>7</b>			<b>6,3 - 10,9</b>	<b>189,6</b>	<b>172.507</b>
Hotel Holiday Inn Bernabeu Madrid	Oct-15	1984	n.a.	4*	313	1	GAT	n/a	n/a	47,5	151.794
Hotel Galeón Ibiza	Jun-16	1968	2015	3*	182	1	Iberostar	n/a	n/a	20,0	110.100
Hotel Maza Zaragoza	Oct-15	1936	n.a.	2*	54	1	GAT	n/a	n/a	1,8	33.868
<b>TOTAL HOTELES EN GESTIÓN</b>					<b>549</b>	<b>3</b>			<b>n/a</b>	<b>69,4</b>	<b>126.373</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>					<b>11.059</b>	<b>39</b>			<b>10,9 - 35,3</b>	<b>1.516,1</b>	<b>137.091</b>

(1) Ver descripción en Glosario. (2) El 30/03/2017 Hispania firmó un acuerdo de alquiler fijo y variable con GAT para la gestión de estos hoteles. A partir del 2º trimestre se incluye su renta dentro de la categoría de F&V.

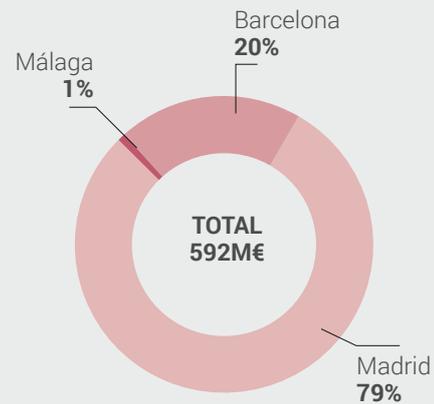
## B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

El portfolio de oficinas cuenta con 186.745 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable (SBA) distribuida entre los 25 activos que gestiona el Grupo. A 30 de septiembre de 2017, el portfolio contaba con una ocupación del 86%. La renta media a final del tercer trimestre era de 13,9€/m<sup>2</sup>.

En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (considerando valoraciones de CBRE a 30 de junio y capex implementado durante el tercer trimestre), suman un valor total de 592 millones de euros.

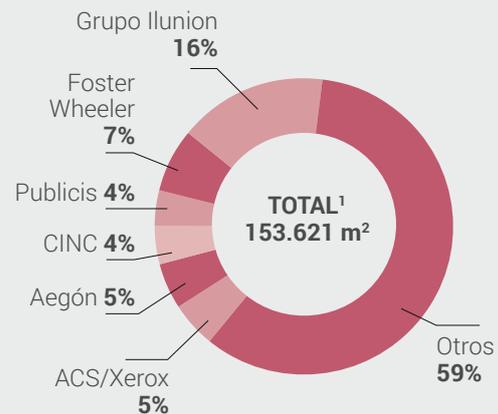
### Distribución del GAV por localización 30/09/17

(Porcentaje)



### Principales inquilinos por m<sup>2</sup> a 30/09/17

(Porcentaje)



(1) No incluye la SBA de Helios



B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Localización de oficinas

**116.852**  
m<sup>2</sup>

Nuevo distrito de negocio

Barcelona

**39.506**  
m<sup>2</sup>

Madrid

**26.100**  
m<sup>2</sup>

Distrito financiero

Málaga

**4.288**  
m<sup>2</sup>

**Madrid**  
Distrito financiero



**26.100**  
m<sup>2</sup>

- |  |  |
|--|--|
| <b>A</b> Ppe. Vergara 108 - <b>6.724 m<sup>2</sup></b> | <b>E</b> C. Azcárraga 5 - <b>3.547 m<sup>2</sup></b> |
| <b>B</b> Aurelio Menéndez - <b>4.815 m<sup>2</sup></b> | <b>F</b> Orense - <b>1.535 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>C</b> C. Azcárraga 3 - <b>5.138 m<sup>2</sup></b>   | <b>G</b> Avda. Burgos - <b>762 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>D</b> Pechuán - <b>3.579 m<sup>2</sup></b>          |  |

Zona Prime Distrito Financiero



B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

**Madrid**

Nuevo distrito de negocio

116.852 m<sup>2</sup>

- A** Cristalia Play – 10.928 m<sup>2</sup>  
Helios Solar – 33.124 m<sup>2</sup>
- B** Torre 30 – 11.417 m<sup>2</sup>  
Mizar – 7.348 m<sup>2</sup>
- C** Foster Wheeler – 11.058 m<sup>2</sup>
- D** Ramírez Arellano – 6.364 m<sup>2</sup>  
Murano – 7.574 m<sup>2</sup>
- E** América – 9.272 m<sup>2</sup>
- F** Altamar – 5.219 m<sup>2</sup>
- G** Arcis – 4.691 m<sup>2</sup>  
Talos – 3.636 m<sup>2</sup>
- H** Av. de Bruselas – 3.458 m<sup>2</sup>
- I** Poeta B. Morales – 2.763 m<sup>2</sup>

39.506 m<sup>2</sup>

- A** ON Building – 6.908 m<sup>2</sup>
- B** Les Glòries – Diagonal – 9.519 m<sup>2</sup>  
Les Glòries – Gran Vía – 8.680 m<sup>2</sup>
- C** Cristal – 11.088 m<sup>2</sup>
- D** Plaza Les Gòries – 3.311 m<sup>2</sup>

**Barcelona**



B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Parámetros principales de Oficinas a 30 de septiembre de 2017 <sup>1</sup>

	Fecha de adquisición	Fecha de construcción	Fecha de última reforma	Superficie Bruta Alquilable (m <sup>2</sup> )	Renta mensual €/ m <sup>2</sup>	Ocupación Total (%)	EPRA Vaccancy (%)	Principales inquilinos	Periodo medio de arrendamiento (años)	GAV - Tasaciones (€ Mn)	GAV (€ / m <sup>2</sup> )
Edificio Aurelio Menéndez <sup>1</sup>	Oct-15	1991	En curso	4.815	n.a.	100%	n.a.	Uría Menéndez	7,7 - 17,7	36,1	7.494
Edificio Príncipe de Vergara	Mar-15	1990	2017	6.724	18,2	92%	8%	Babel Sistemas de Información, EAE Business School, Premier Tax Free, Eltiempo.es, Ambilamp	2,4 - 4,4	41,1	6.109
Edificio Pechuán	Jul-14	1995	2012	3.579	20,9	100%	0%	Grupo Ilunion	11,8 - 11,8	17,9	5.001
Edificio Torre 30	Jul-14	1968	2016	11.417	16,5	100%	0%	Grupo Ilunion	11,8 - 11,8	49,6	4.347
Edificio Orense (planta)	Jul-14	1980	2015	1.535	20,0	100%	0%	Joca	4,3 - 6,3	6,3	4.104
Edificio Ramírez de Arellano	Jul-14	2008	n.a.	6.364	13,5	100%	0%	Publicis	0,7 - 0,7	23,9	3.752
Edificio Mizar	Jul-14	2002	2015	7.348	16,8	100%	0%	Grupo Ilunion, Eysa, Paramount	10,2 - 10,2	27,0	3.676
Edificio Cristalia Play	Jun-15	2011	n.a.	10.928	14,2	67%	33%	Aegon	4,1 - 9,1	40,0	3.660
Edificio Comandante Azcárraga 3	Jul-14	2009	2015	5.138	14,5	84%	16%	NCR, Erhardt, Alpama, Grupo Lobe	3,1 - 7,3	18,6	3.626
Edificio Murano	Jul-14	1997	2015	7.574	13,5	100%	0%	La Liga, Veolia, Manifiesto	3,3 - 7,4	26,0	3.433
Edificio Altamar	Dic-15	2000	2017	5.219	12,0	89%	11%	TNT, Banco Santander, Banca March	2,1 - 2,9	16,8	3.209
Edificio Avenida Bruselas	Jul-14	2000	2016	3.458	11,9	97%	3%	Bosch, Flir, IDL, Portucel, Regus	1,8 - 4,5	10,6	3.077
Edificio Av. Burgos (planta)	Jul-14	1990	2015	762	12,0	100%	0%	MobileOne2One	3,2 - 7,2	2,2	2.887
Edificio Comandante Azcárraga 5	Jul-14	1980	2011	3.547	11,9	100%	0%	Grupo Ilunion	11,8 - 11,8	10,0	2.821
Edificio Foster Wheeler	Jun-15	1991	En curso	11.058	13,9	100%	0%	Foster Wheeler	3,3 - 3,3	30,8	2.785
Edificio América	Dic-15	1994	En curso	9.272	11,3	73%	27%	La Razón, Planeta	2,2 - 2,2	25,6	2.758
Edificio Arcis	Jul-14	2008	2010	4.691	11,8	25%	75%	Quental Technologies, Tarlogic	2,3 - 2,6	12,4	2.636
Edificio Talos	Jul-14	2010	n.a.	3.636	11,0	100%	0%	Escuela Reggio	0,7 - 1,7	9,6	2.635
Edificio Rafael Morales	Jul-14	2003	2016	2.763	9,3	53%	47%	Centro Genética Avanzada, Riso Ibérica, DEB	1,2 - 2,6	5,4	1.943
Desarrollo Helios	Oct-16	En construcción	n.a.	33.124	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	54,8	1.654
<b>TOTAL MADRID</b>				<b>142.951</b>	<b>14,8</b>	<b>88%</b>	<b>11%</b>		<b>5,2 - 6,9</b>	<b>464,6</b>	<b>3.250</b>
Edificio Les Glòries-Avd. Diagonal	Jun-14	1995	2017	9.519	13,4	51%	49%	Bagursa, Vass, Bobst, Adaptive	2,0 - 3,5	36,9	3.876
Edificio Plaza Les Glòries	Oct-15	1995	2016	3.311	13,2	100%	0%	Gore-Tex	7,8 - 7,8	12,8	3.866
Edificio Les Glòries-Gran Vía	Jun-14	1995	2017	8.680	12,0	93%	7%	Atento, Televida, Deretil	1,4 - 3,2	33,1	3.813
Edificio On	Jul-14	2006	2017	6.908	13,9	96%	4%	CINC, Compo, CHR Hansen, Sidel	1,5 - 6,6	24,0	3.475
Edificio Cristal	Dic-15	1994	En curso	11.088	7,1	78%	22%	ACS/Xerox	1,0 - 4,3	12,5	1.129
<b>TOTAL BARCELONA</b>				<b>39.506</b>	<b>11,4</b>	<b>80%</b>	<b>21%</b>		<b>2,1 - 4,8</b>	<b>119,3</b>	<b>3.020</b>
Edificio Málaga Plaza	Jul-14	1993	2016	4.288	12,7	86%	14%	Sequel, Deloitte, Integrated, Janssen	1,5 - 1,9	8,0	1.869
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>				<b>186.745</b>	<b>13,9</b>	<b>86%</b>	<b>14%</b>	-	<b>4,3 - 6,3</b>	<b>591,9</b>	<b>3.170</b>

(1) Descripción de terminología en Glosario.

**C | RESUMEN DE LA  
CARTERA RESIDENCIAL**

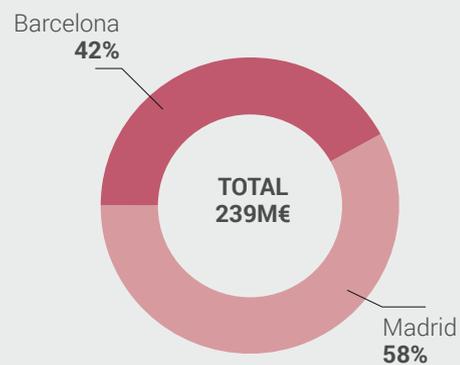
*Hispania ha  
continuado ejecutando  
su plan de venta  
minorista*

Hispania gestiona un portfolio residencial compuesto por un total de 5 activos, uno de ellos en Barcelona y los otros 4 en la comunidad de Madrid. En total, la cartera de activos residenciales de la compañía cuenta con un total de 707 viviendas a cierre de periodo (180 en Barcelona y 527 en Madrid).

En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (según la valoración realizada por CBRE a 30 de junio, capex implementado durante el tercer trimestre y menos desinversiones de periodo), asciende a un valor total de 239 millones de euros.

**Distribución del GAV  
por localización 30/09/17**

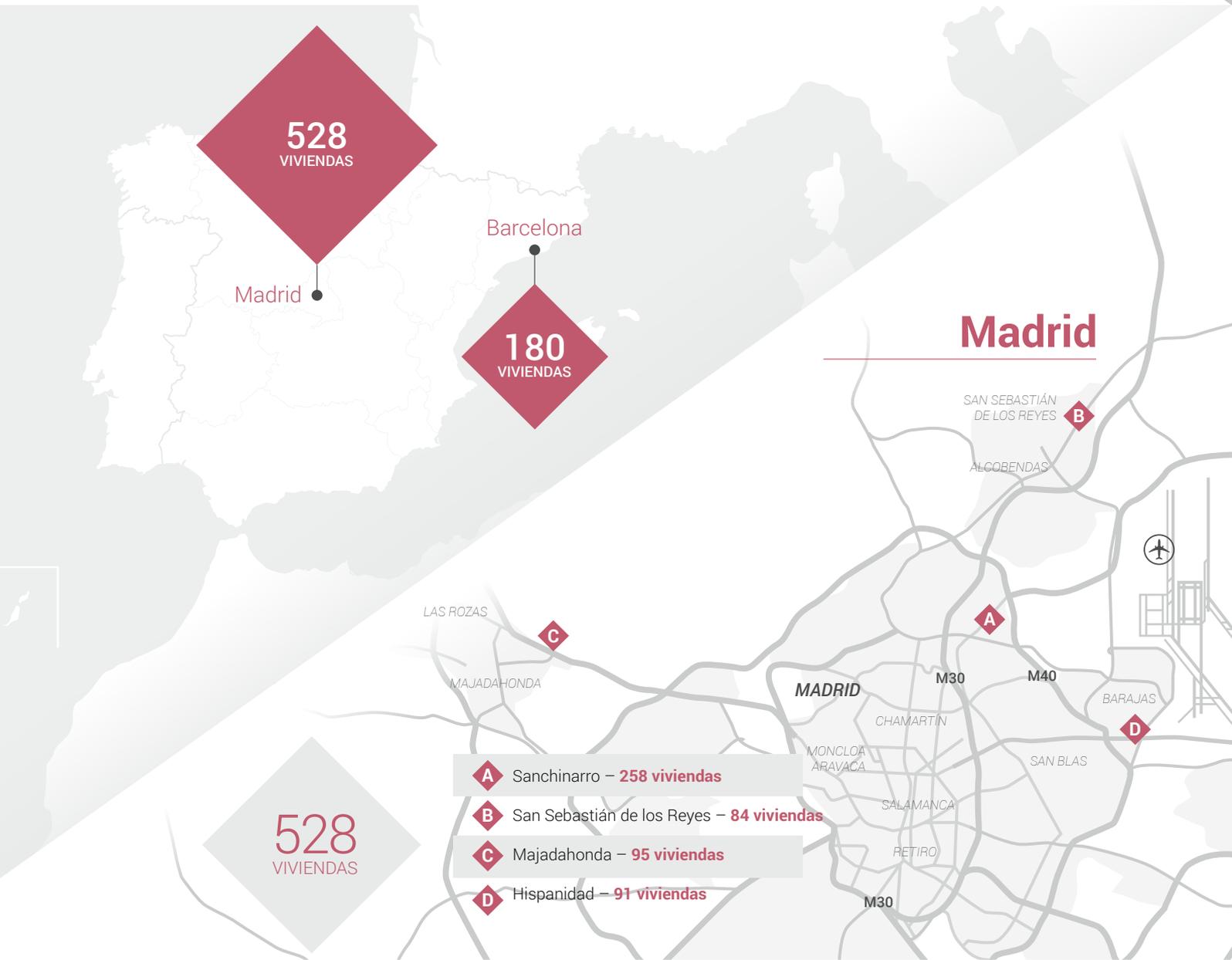
*(Porcentaje)*





C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL

Localización de la cartera residencial





C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL





C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL

Parámetros principales de Residencial a 30 de septiembre de 2017 <sup>1</sup>

	Fecha de Adquisición	Fecha de construcción	Fecha última reforma	Superficie Bruta Alquilable (m <sup>2</sup> )	Viviendas	Renta mensual €/ m <sup>2</sup>	Ocupación (%)	GAV -Tasaciones (Mn€)	GAV(€/ m <sup>2</sup> )
Viviendas Hispanidad	Mar-16	2004	En curso	6.296	91	13,2	45%	20,6	3.268
Viviendas Sanchinarro <sup>2</sup>	Mar-15	2004 - 2005	En curso	22.945 <sup>2</sup>	258	10,6	68%	78,5	3.199 <sup>3</sup>
Viviendas Majadahonda	Jul-14	2005	En curso	8.009	95	7,2	45%	22,8	2.848
Viviendas S.S.Reyes	Jul-14	2006	En curso	8.375	84	8,2	49%	15,7	1.875
<b>TOTAL MADRID</b>				<b>45.625</b>	<b>528</b>	<b>10,1</b>	<b>57%</b>	<b>137,6</b>	<b>2.904<sup>3</sup></b>
Viviendas Isla del Cielo Barcelona	May-14	2003	En curso	20.545	180	14,7	45%	101,7	4.950
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>				<b>66.170</b>	<b>708</b>	<b>11,1</b>	<b>54%</b>	<b>239,3</b>	<b>3.539<sup>3</sup></b>

(1) Ver terminología en Glosario

(2) Adicionalmente, el inmueble tiene 1.083 m<sup>2</sup> de zona comercial

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



**D** | EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Datos de la acción

(€)

**30-SEP-17**

Precio inicio del Periodo	11,20
Precio final del Periodo	15,25
Máximo del Periodo	15,70
Mínimo del Periodo	10,97
<b>Promedio del Periodo</b>	<b>13,79</b>

Cotización del periodo

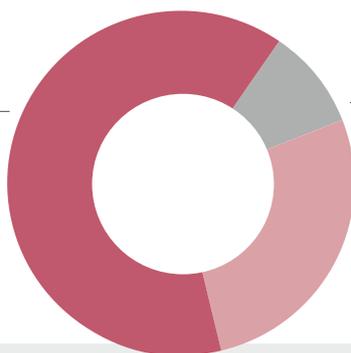


Recomendaciones de analistas financieros

(Porcentaje)

**61%**  
COMPRAR

23 analistas tenían cobertura en Hispania en septiembre de 2017



**9%**

VENDER

**30%**

MANTENER

Precio objetivo de consenso

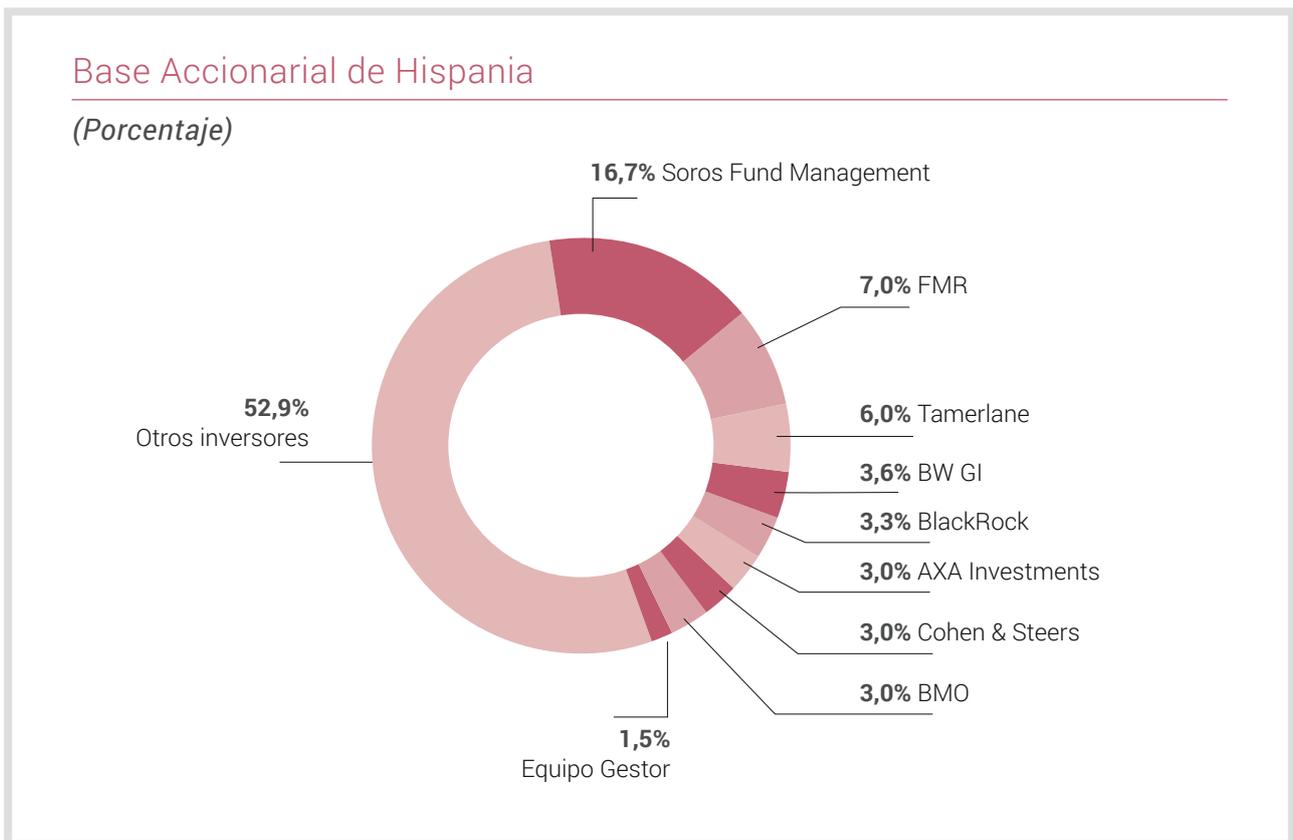
**15,50 €**

A 30/09/2017

- Ahorro Corporación
- Alantra Equities
- Banco Sabadell
- Bankinter
- BBVA
- Beka Finance
- BAML
- Deutsche Bank
- Eva Dimensions
- Fidentis Equities
- Goldman Sachs
- Green Street Advisors
- Hartong Bank
- ING
- Intermoney
- IB Capital Markets
- Kemper & Co.
- Kepler Cheuvreux
- Link Securities
- Mirabaud Securities
- Santander GCB
- Societé Generale
- UBS

**E** | ACCIONARIADO

A cierre de septiembre de 2017 la estructura accionarial de Hispania Activos Inmobiliarios, de acuerdo con las comunicaciones efectuadas a Comisión Nacional del Mercado de Valores por los diferentes inversores que participan en la sociedad, era la siguiente:





## F | GLOSARIO

### Descripción de las principales métricas

Concepto	Descripción
<b>Caso Base Inicial</b>	Caso Base Inicial de Bay, Atlantis, Dunas, Fergus y GAT adjunto a los contratos de arrendamiento de los hoteles y sobre el cual se calcula la renta fija y los excesos a la renta variable
<b>Dunas Portfolio</b>	Portfolio de 4 hoteles (1.183 habitaciones) en Gran Canaria adquirido en diciembre de 2016
<b>Ebitda</b>	Resultado operativo antes de efectos derivados de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
<b>Edificio Torre 30</b>	Edificio previamente denominado Edificio NCR. El inquilino ha ocupado el 100% de la superficie una vez finalizada en el mes de octubre de 2016 la obra de reforma integral.
<b>Edificio Aurelio Menendez</b>	Edificio en reforma integral al 30.09.2017. El inquilino ocupará el 100% de la superficie una vez finaliza la obra en 4T 2017. Edificio previamente denominado Edificio Principe Vergara Auditorio. Renta no descrita por cláusulas de confidencialidad en el contrato de alquiler
<b>Edificio de Oficinas con Reforma completa</b>	Incluye los edificios de Arcis, Av Burgos 8 , Av. Bruselas , C. Azcarraga, 3 , C. Azcarraga, 5 , Cristalia, Málaga , Mizar, Murano , Orense 81 , Pechuán, Pl. les Glòries, Rafael Morales, Torre 30, On Building, Ramirez Arellano, Altamar, Av. Diagonal, Gran Vía y P. Vergara 108
<b>Edificio de Oficinas en fase de reforma</b>	Incluye los edificios de Aurelio Menendez, America, Cristal y Foster Wheeler
<b>Edificio de Oficinas en desarrollo</b>	Formado exclusivamente por el complejo Helios, localizado en Madrid, y adquirido en 4Q 2016.
<b>Edificio de Oficinas sin necesidad de reforma</b>	Incluye el Edificio Talos
<b>Edificios de Oficinas en reposicionamiento</b>	A los efectos del cálculo del EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up Net Initial Yield, y del EPRA Vacancy Rate, se considera que el edificio Aurelio Menéndez y el complejo Helios se encuentran en reposicionamiento al 30.09.2017.
<b>Edificios Residenciales en reposicionamiento</b>	A los efectos del cálculo del EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up Net Initial Yield, y del EPRA Vacancy Rate, se excluyen la totalidad de los edificios residenciales, en la medida en que la estrategia en este segmento se basa en el reposicionamiento de las viviendas aún no reformadas para su posterior venta escalonada.
<b>EPRA Earnings</b>	Resultado después de impuestos, bajo IFRS, atribuible a la sociedad dominante, excluyendo revalorizaciones, deterioros y resultados procedentes de la venta de inversiones inmobiliarias, así como los gastos asociados a la adquisición de participaciones financieras.
<b>EPRA Earnings Ajustado</b>	EPRA Earning ajustado por el Honorario de Incentivo
<b>EPRA Cost Rate</b>	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación), excluyendo el honorario de incentivo, dividido por los ingresos brutos por rentas.
<b>EPRA NAV</b>	Valor de los activos netos según el balance consolidado, bajo IFRS, ajustado por determinados conceptos, como la valoración de los instrumentos financieros y los impuestos diferidos relacionados con la valoración de los activos inmobiliarios, que no se esperan materializar asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.
<b>EPRA NNAV</b>	EPRA NAV ajustado para incluir el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.
<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	Rentabilidad asociada a los flujos de caja netos operativos anualizados generados por los activos inmobiliarios del Grupo en relación a su valor de mercado bruto, que incluye los costes estimados de transacción.

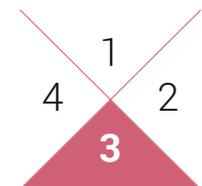


F | GLOSARIO

Concepto	Descripción
<b>EPRA "Topped-up" NIY</b>	EPRA NIY ajustado, considerando la no existencia de ningún tipo de bonificación o descuento en las rentas contratadas.
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	Ocupación económica de los activos, siguiendo la metodología EPRA (superficie ocupadas teniendo en cuenta rentas de mercado / superficie alquilable a renta de mercado).
<b>GAV</b>	Gross Asset Value (Valor brutos de los activos), según tasaciones de CBRE a 30/06/2017, más el valor de las inversiones y capex incurridos en el tercer trimestre
<b>GAT</b>	Gestión de Activos Turísticos. El 30/03/2017 Hispania firmó un acuerdo de alquiler fijo y variable con GAT para la gestión de los hoteles Guadamina, Cartago y Club San Miguel.
<b>GLA</b>	Gross Leasable Area, Superficie bruta alquilable. En oficinas incluye 1.882 m <sup>2</sup> de zona comercial (728 m <sup>2</sup> de en Glories-Diagonal, 559m <sup>2</sup> en P.Vergara 108 y 596m <sup>2</sup> en P.V. Auditorio) y en Residencial 1.083 m <sup>2</sup> de zona comercial.
<b>Holiday Inn Bernabeu</b>	Hispania no tiene la propiedad del 100% de las habitaciones, si bien está negociando con los propietarios la adquisición de las habitaciones remanentes
<b>Hoteles de Renta Fija Variable</b>	Hoteles de Renta Variable con componente fijo. Incluye el portfolio de BAY (incl. 18 hoteles y 2 centros comerciales), el Hotel Tobago, el portfolio Dunas (incl. 4 hoteles), el hotel Gran Bahía Real, el Hotel Atlantis Suites, la Parcela adyacente al Hotel Bahía Real, el Hotel Selomar, y los terrenos Las Mirandas y La Mareta. Desde el segundo trimestre de 2017, se incluyen, adicionalmente, el Hotel Guadalmina Golf y los hoteles Club San Miguel y Cartago.
<b>Hoteles de Renta Fija</b>	Hoteles de Renta Fija. Incluye el NH SS Reyes, NH Madrid Sur, NH Málaga, Hesperia Ramblas, Vincci Malaga, Melia Jardines del Teide, Sandos San Blas.
<b>Hoteles en Gestión</b>	Hoteles en Gestión. Incluye Holiday Inn Bernabeu, Hotel Guadalmina, Hotel Maza, y el Portfolio de San Miguel (Hotel Cartago, Hotel Galeón, Hotel Club San Miguel). El 30/03/2017 Hispania firmo un acuerdo de alquiler fijo y variable con GAT para la gestion de los hoteles Guadalmina, Cartago y Club San Miguel). A partir del 2º trimestre se incluye su renta dentro de la categoría de F&V.
<b>Hoteles en reposicionamiento</b>	A los efectos del cálculo del EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up Net Initial Yield, se considera que los hoteles en Gestión, los hoteles Selomar y Portinatx, y los terrenos de Las Agujas, La Mareta y Las Mirandas se encuentran en reposicionamiento al 30.09.2017.
<b>Inversión Total</b>	Inversión incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 30/09/17
<b>Numero de Unidades</b>	Numero de Unidades para Residencial son viviendas y para Hoteles son habitaciones. En Hoteles Hispania no tiene la propiedad del 100% de Holiday Inn, aunque se tiene la gestion del hotel completo
<b>LTV Bruto</b>	Loan to value, deuda financiera/GAV
<b>LTV Neto</b>	Loan to value, deuda financiera neta/GAV
<b>Ocupación de la Cartera</b>	Ocupación total a 30/09/2017 en oficinas (incl. Zona comercial) y excluido Helios, y de viviendas sin zona comercial (local existente en viviendas alquilado al 100%)
<b>Renta Mensual €/m<sup>2</sup></b>	OFICINAS: Renta media de la superficie ocupada de oficinas y zona comercial sin repercusión de gastos a 30/09/17 RESIDENCIAL: Renta media total de la superficie ocupada (incluyendo repercusion de gastos) a 30/09/17
<b>WALT - Periodo Medio de Arrendamiento</b>	Duración media de los contratos existentes considerando el periodo de obligado cumplimiento y final de contrato sobre la superficie ocupada(o prorrogas existentes en hoteles) (sin considerar el local del Hotel Hesperia Ramblas).

2017

INFORME  
TERCER  
TRIMESTRE



TRIMESTRE



**HISPANIA**

*Activos Inmobiliarios*

Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI S.A. | C/ Serrano 30, 2º izquierda | 28001 Madrid

Coordinación y textos: *Deva*

Diseño: *Una Pareja como la Nuestra*

Fotografía: *Archivo propio Hispania*