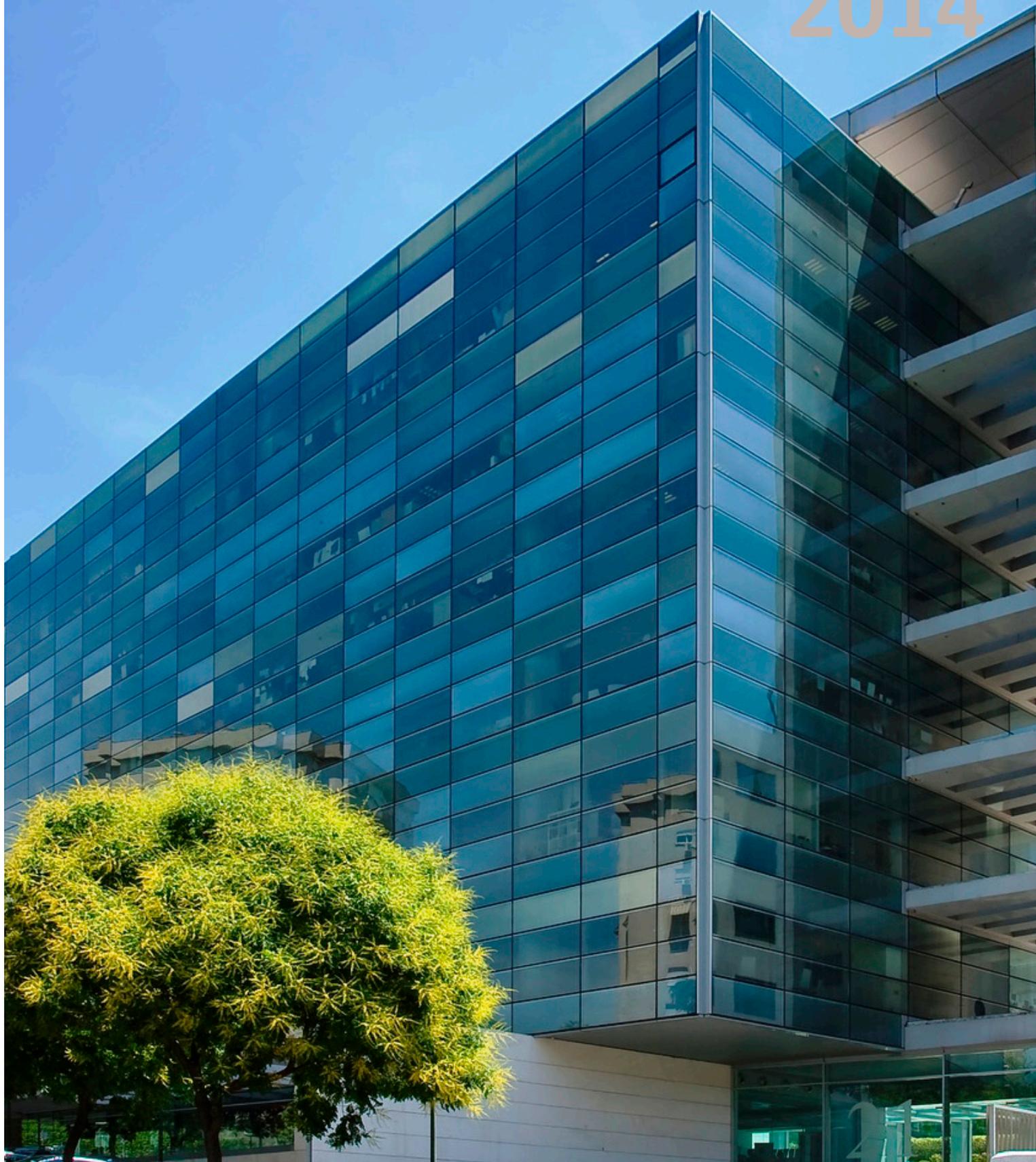


INFORME DE  
RESULTADOS ANUALES  
2014



# ÍNDICE - INFORME DE RESULTADOS ANUALES 2014



<b>I. RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>3</b>
<b>II. ACTUALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES EN CARTERA.....</b>	<b>12</b>
A. Residencial.....	13
B. Oficinas.....	19
C. Hoteles.....	30
D. Hechos Posteriores al Cierre del Ejercicio.....	36
<b>III. RESUMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....</b>	<b>37</b>
A. Balance de Situación Consolidado y Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.....	38
B. Análisis de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2014.....	39
<b>IV. ANEXOS.....</b>	<b>45</b>
A. Estructura Accionarial.....	45
B. Composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones dependientes .....	45

---

## I. Resumen Ejecutivo

---



## Resumen Ejecutivo

### PRINCIPALES ASPECTOS CLAVE

- Desde su salida a Bolsa y hasta el cierre del ejercicio 2014 Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (en adelante, "Hispania") ha invertido en 25 activos un importe consolidado de 408 millones de euros (incluyendo precio de adquisición, costes de adquisición asociados, capex implementado a 31 de diciembre de 2014 y neto de las ventas de viviendas de Isla de Cielo).
- Estas adquisiciones han supuesto un desembolso inicial de fondos propios total de 365 millones de euros (neto de las ventas de viviendas de Isla de Cielo y considerando el 90% de Hispania Fides).
- El valor bruto de los activos en cartera a 31 de diciembre de 2014 (*Gross Asset Value*) asciende a 422 millones de euros, lo que ha supuesto una revalorización de los activos por valor de 14 millones de euros (3,4%).
- El valor neto de los activos según recomendaciones de EPRA asciende a 555 millones de euros (10,08€/acción).
- El Grupo consolidado ha registrado unos ingresos brutos para el ejercicio 2014 de 10,3 millones de euros, un EBITDA consolidado negativo de 2,5 millones de euros y un resultado neto consolidado de 17,5 millones de euros.

### DATOS CLAVE DE LA CARTERA DE ACTIVOS

	TOTAL	RESIDENCIAL	OFICINAS	HOTELES
Valor Bruto de los Activos ('000€) <sup>(1)</sup>	<b>422.365</b>	99.300	229.250	93.815
Valor Adquisición Total ('000€) <sup>(2)</sup>	<b>408.317</b>	92.768	224.680	90.869
Revalorización de los Activos ('000€)	<b>14.048</b>	6.532	4.570	2.946
Revalorización de los Activos (%)	<b>3,4%</b>	7,0%	2,0%	3,2%
Número de Activos <sup>(3)</sup>	25	3	17	5
Num. Unidades <sup>(3,4)</sup>		399	91.216 <sup>(5)</sup>	709
Ocupación Media de la Cartera		88%	73%	n/a
WALT Medio <sup>(6)</sup>		n/a	2,95-3,70 años	6,42-8,40 años
Ingresos Brutos de Rentas ('000€)	<b>10.262</b>	1.671	6.444	2.147

**(1)** Gross Asset Value (Valor Bruto de los Activos), según tasaciones de CBRE a 31/12/14 (miles de €)

**(2)** Coste de adquisición, gastos asociados a la adquisición, capex implementado a 31/12/14 y neto de la venta de las viviendas de Isla de Cielo

**(3)** Adicionalmente, en enero de 2015 se adquirió un hotel en Málaga con 105 habitaciones

**(4)** Unidades para Residencial son viviendas, para Oficinas es Superficie Bruta Alquilable (m<sup>2</sup>) y para Hoteles son Habitaciones

**(5)** SBA de Oficinas (90.488 m<sup>2</sup>) y Zona Comercial (728 m<sup>2</sup>) considerando el 100% de Hispania Fides

**(6)** Duración Media de los contratos existentes. En oficinas teniendo en cuenta el periodo de obligado cumplimiento y final de contrato. En hoteles considerando final de contrato y fin de contrato más prórrogas existentes (sin considerar el local del Hotel Hesperia Ramblas)

## PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS

	<b>31/12/2014</b>
	<i>(000 €)</i>
Ingresos Totales	10.326
EBITDA	-2.508
Resultado Neto	17.526
Deuda Financiera Total	71.888
Tesorería	206.201
Deuda Financiera Neta	-134.313
LTV	n/a
EPRA Net Asset Value	554.902
EPRA Net Asset Value por Accion	10,08

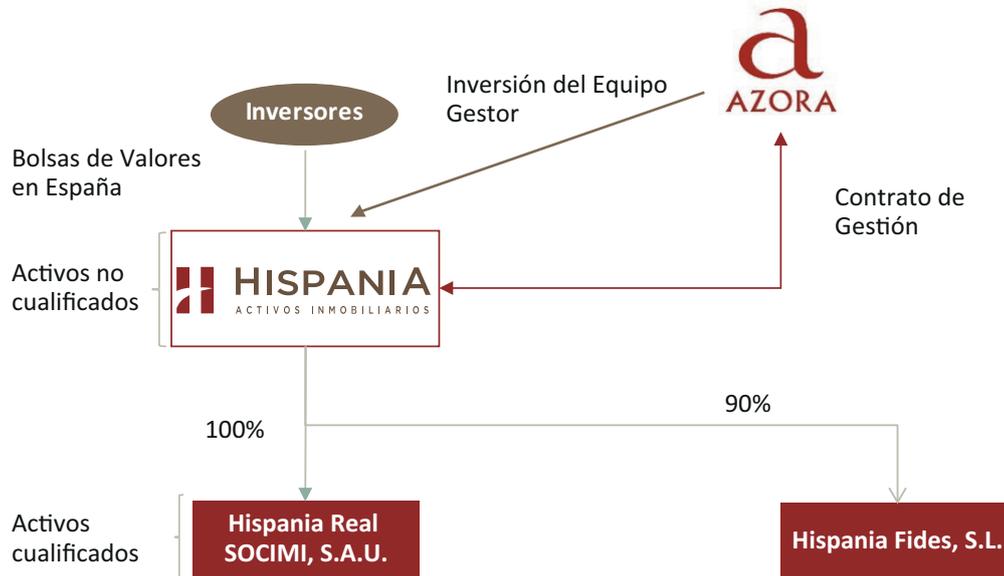
## SOBRE HISPANIA: SALIDA A BOLSA Y ESTRUCTURA SOCIETARIA

El 14 de marzo de 2014 Hispania comenzó a cotizar en el Mercado Continuo bajo el ticker HIS.MC, con un capital inicial de 550 millones de € y el apoyo previo de los siguientes inversores ancla: Quantum Strategic Partners (€92m); Paulson & Co Inc (€92m); Moore Capital (€40m); Canepa (€30m); Cohen & Steers (€30m) y APG (€30m). Desde el 11 de diciembre de 2014 Hispania forma parte del índice Ibex Small Cap.

Hispania se concibió con el objetivo de aprovechar la oportunidad que actualmente presenta el mercado inmobiliario español mediante la creación de un patrimonio de alta calidad, invirtiendo principalmente en los sectores residencial, hotelero y de oficinas. En línea con las mejores prácticas de gobierno corporativo, el Consejo de Administración de Hispania, presidido por Rafael Miranda, está compuesto en su mayoría por consejeros independientes.

Hispania constituyó a mediados de 2014 una sociedad filial al 100%, Hispania Real SOCIMI, S.A.U. (en adelante “Hispania Real”), que se ha acogido al régimen fiscal especial previsto para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) (en adelante y en conjunto Hispania, Hispania Real y cualquier otra filial de Hispania “El Grupo” o “El Grupo Hispania” o “la Sociedad”). Hispania Real es la “Socimi Filial” a la que se refería el folleto informativo elaborado por Hispania con motivo de la admisión a negociación de sus acciones en Bolsa y los activos susceptibles de ser aptos para el régimen de SOCIMIs están siendo adquiridos por esta sociedad. Esta estructura de cotizada “no SOCIMI” y filial al 100% SOCIMI se concibió con el objetivo de dotar al Grupo de una mayor flexibilidad a la hora de invertir, si bien una vez más avanzado el proceso de inversión se espera solicitar la adhesión al régimen fiscal de SOCIMIs por parte de la sociedad matriz del Grupo, Hispania Activos Inmobiliarios, S.A.

**Estructura societaria**



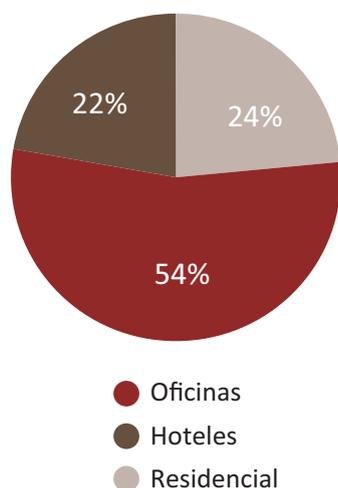
Hispania es un vehículo inversor gestionado externamente por Grupo Azora (en adelante “Azora”) en el marco de un contrato de gestión en virtud del cual Azora ha otorgado absoluta exclusividad a Hispania para todo su flujo de oportunidades de inversión en España, excepto para las referidas a alojamientos para estudiantes.

Con fecha 8 de julio de 2014 el Grupo incorporó al perímetro de consolidación la sociedad Hispania Fides, S.L. (anteriormente Oncisa, S.L.) en la que Hispania participa en un 90%. Esta sociedad ha aportado al Grupo 9 activos inmobiliarios.

**SOBRE AZORA**

Azora es una gestora independiente, líder en España, que comenzó su actividad en 2004 y que en la actualidad gestiona activos inmobiliarios con un valor superior a los 3.000 millones de euros. Azora gestiona Hispania a través de su filial Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A., sociedad gestora regulada por la CNMV. Su plataforma, una de las más importantes en España, cuenta con cerca de 300 profesionales con gran experiencia en todo el espectro del ciclo inmobiliario, incluyendo la originación, estructuración e inversión, nuevos desarrollos y reposicionamientos, gestión integral, alquiler y venta de activos individuales o carteras inmobiliarias. Azora está especializada en cuatro tipologías de activos: residencial, hoteles, oficinas y alojamientos para estudiantes y gestiona en la actualidad la mayor cartera de residencial en alquiler en España, con más de 10.500 viviendas.

### DISTRIBUCIÓN DEL GAV POR TIPOLOGÍA DE ACTIVOS A 31 de diciembre de 2014



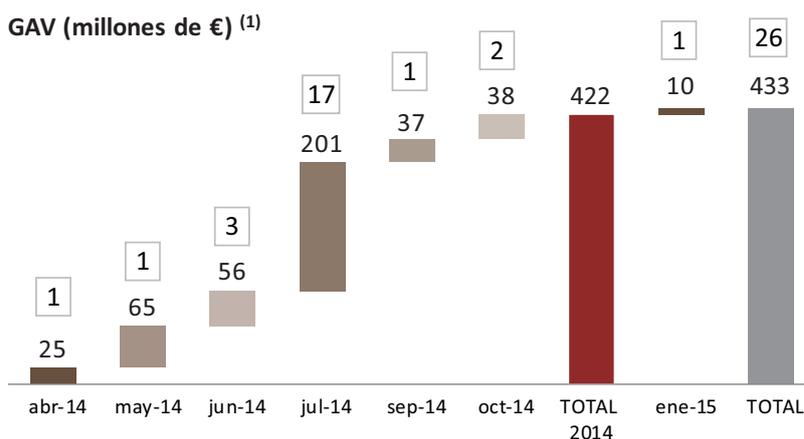
### RESUMEN DE LA ACTIVIDAD INVERSORA

Desde su salida a bolsa el 14 de marzo de 2014 Hispania ha adquirido 25 activos que, según las tasaciones realizadas por CBRE a cierre del ejercicio 2014, acumulan un GAV total de 422 millones de euros.

Sumando la adquisición del Hotel Vincci Málaga, ejecutada con posterioridad al cierre del ejercicio 2014, a fecha de cierre de este informe Hispania acumula un valor bruto de activos de 433 millones de euros.

El GAV total de 422 millones de euros, acumulado desde la salida a Bolsa de Hispania hasta el 31 de diciembre de 2014, se distribuye como se detalla en el gráfico de la izquierda entre las tres categorías de activos principales definidas en la estrategia de inversión de la compañía.

Hispania ha seguido un ritmo inversor constante desde su salida a Bolsa que, a lo largo del 2014, se ha distribuido de la siguiente manera:



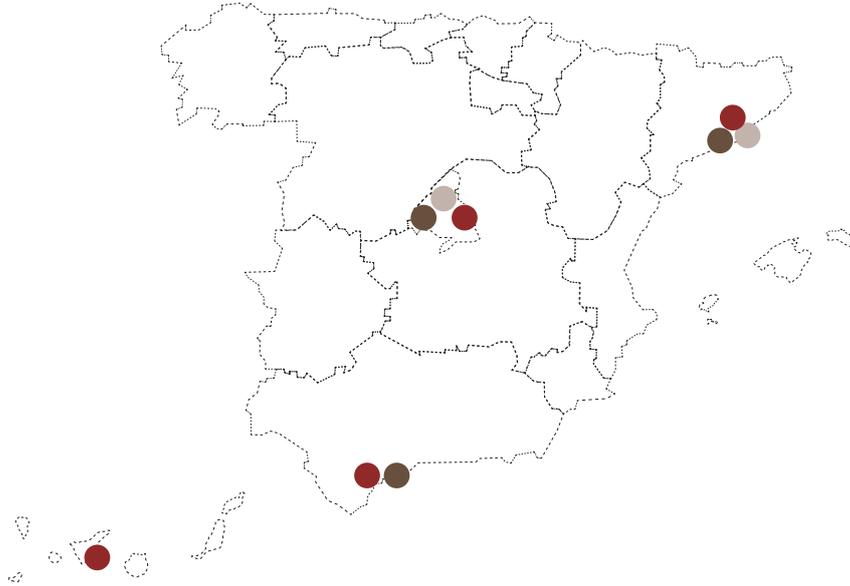
1. GAV en millones de euros, distribuido según fecha de adquisición y según tasaciones de CBRE a 31/12/14, salvo el Hotel Vincci Málaga, que figura a precio de adquisición.

□ Número de Activos

Las tasaciones realizadas por CBRE han supuesto para el Grupo Hispania el reconocimiento de una plusvalía de sus activos de 14 millones de euros. Esta revaloración representa un 5,5% sobre el precio de compra de los activos y un 3,4% sobre el valor contable de los activos al cierre del ejercicio (precio de adquisición más gastos capitalizados y capex a 31/12/14).

El portfolio de activos de Hispania está localizado principalmente entre Madrid y Barcelona, abarcando entre ambas provincias un 84% del GAV total del Grupo a cierre del ejercicio.

LOCALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS ADQUIRIDOS



 OFICINAS

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

 HOTELES

- Hotel NH Pacífico (Madrid)
- Hotel NH SS de los Reyes (Madrid)
- Hotel Guadalmina (Marbella)
- Hotel Meliá Jardines del Teide (Tenerife)
- Hotel Hesperia Ramblas (Barcelona)
- Hotel Vincci Málaga <sup>(1)</sup> (Málaga)

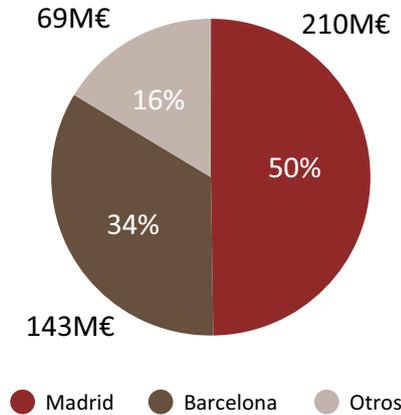
**(1)** Hotel Vincci Málaga adquirido con posterioridad al cierre del ejercicio

 RESIDENCIAL

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

**DISTRIBUCIÓN DEL GAV POR LOCALIZACIÓN**

**A 31 de diciembre de 2014**



El portfolio de **oficinas** cuenta con más de 91.000m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable distribuida entre los 17 activos que gestiona la Sociedad. A cierre del ejercicio, el portfolio tenía una ocupación del 73% y que alcanza el 83% si se excluyen los edificios que serán objeto de reforma integral (Edificio Murano, Edificio NCR, Edificio Orense (planta) y Edificio Av. Burgos (plantas)). La renta media a 31 de diciembre de 2014 del portfolio ocupado era de 12,8€/m<sup>2</sup>. En términos de GAV, el 71% portfolio de oficinas se encuentra en Madrid, el 26% en Barcelona y el 3% en Málaga.

El portfolio **residencial** incluye un total de 399 viviendas, que a cierre del ejercicio estaban ocupadas en un 88% y con una renta media de 8,2€/m<sup>2</sup>. En términos de GAV, el 35% del portfolio residencial se encuentra en Madrid y el restante 65% en Barcelona.

El portfolio **hotelero** incluye un total de 814 habitaciones hoteleras, 105 de las cuales corresponden el Hotel Vincci Málaga, adquirido con posterioridad al cierre del ejercicio. Todos los hoteles están sujetos a contratos de alquiler con operadores de reconocido prestigio que operan los diferentes activos. Los contratos de alquiler son contratos con condiciones de mercado y con una duración a largo plazo, exceptuando el del Hotel Guadalmina, cuyo contrato de gestión finaliza en marzo de 2015. En términos de GAV a cierre del ejercicio 2014, el 14% del portfolio de hoteles se encuentra en Madrid, el 19% en Barcelona y el 67% en la Costa del Sol y Canarias.

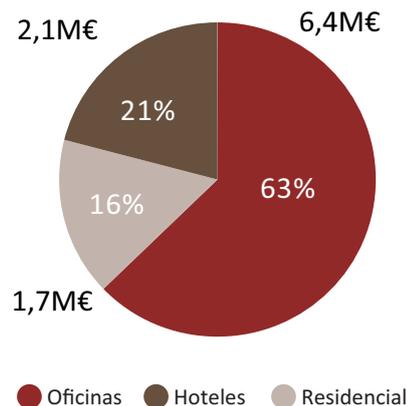
Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014, se ha comunicado la siguiente inversión:

- I. **Adquisición del Hotel Vincci Málaga:** El 14 de enero de 2015 el Grupo Hispania adquirió el Hotel Vincci Málaga, hotel de 105 camas y categoría 4\* ubicado junto al paseo marítimo de Málaga.

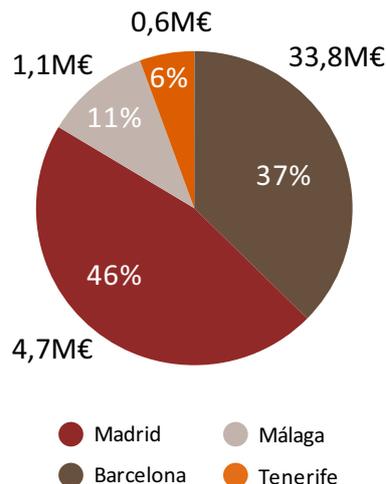
**RESUMEN SOBRE LOS RESULTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros consolidados a cierre de diciembre de 2014 del Grupo Hispania han registrado unos ingresos provenientes de rentas de activos por valor de 10,2 millones de €, los cuales se distribuyen entre los diferentes segmentos, y localizaciones principales de la sociedad de la siguiente manera:

**DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS DE RENTAS 2014 POR LÍNEA DE NEGOCIO**



**DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS DE RENTAS 2014 POR LOCALIZACIÓN**



El EBITDA consolidado del Grupo Hispania para el ejercicio 2014 ha sido de -2,5 millones de euros. Este resultado se debe principalmente a los gastos naturales del primer año de operación, al número de activos que son objeto de reposicionamiento y no se encuentran plenamente ocupados y al ritmo al que se han adquirido los activos.

No obstante lo anterior, la sociedad ha registrado un resultado neto consolidado positivo por importe de 17,5 millones de euros, proveniente de la revalorización de los activos por valor de 14 millones de euros y de la diferencia negativa de consolidación de la entrada en el perímetro de Hispania Fides por valor de 7,5 millones de euros.

A cierre del ejercicio 2014, el Grupo Consolidado mostraba un LTV (*Loan to Value*) sin minorar por la tesorería disponible pendiente de invertir del 17%. Se está trabajando en el cierre de financiaciones nuevas sobre aquellos activos que son susceptibles de financiación inmediata por su situación actual de ocupación y rentas y se espera conseguir endeudamiento adicional a lo largo del primer trimestre de 2015 por valor de 86 millones de euros, con un coste medio de Euribor +1,9-2,0%.

### PERSPECTIVAS PARA EL 2015

La inversión total contemplada para los activos en cartera en la actualidad es de aproximadamente 27 millones de euros durante el ejercicio 2015 y otros 12 millones de euros adicionales para los años posteriores. La correcta ejecución de este importantísimo plan de inversiones será clave para maximizar el valor de la cartera actual y optimizar su explotación.

En cuanto a inversiones adicionales, el Grupo cuenta con una nutrida cartera de oportunidades en sus tres tipologías de activos y cabe esperar que durante el ejercicio 2015 el Grupo termine de invertir la totalidad de los fondos obtenidos en su salida a Bolsa.

El otro gran área de foco durante 2015, será el continuar con la financiación de la cartera de activos, en el marco de la estrategia de endeudamiento del Grupo.

El año 2015 será el año de la estabilización del portfolio actual de oficinas, ya que varios de los activos serán objeto de grandes inversiones que conseguirán un reposicionamiento comercial de los mismos, asemejándose y en muchos casos mejorando la oferta comercial alternativa en sus respectivas áreas de influencia. Asimismo, el Grupo estará volcado en redefinir y optimizar la estrategia de comercialización de cada activo para maximizar su ocupación, manteniendo un mix de duración de contratos que permita aprovechar el futuro incremento en las rentas de alquiler.

En el portfolio residencial se trabajará en la implementación de inversiones principalmente en las zonas comunes con el objetivo de aumentar la calidad y atractivo de los activos, lo que va a redundar en el aumento de la renta por metro cuadrado en los nuevos alquileres y en la revalorización general de los activos. En cuanto a la ocupación del portfolio residencial, se parte de unos activos con una ocupación media alta, y se trabajará para alcanzar la ocupación plena en el ejercicio 2015.

Dentro del portfolio de hoteles cabe destacar para 2015, el reposicionamiento del Hotel Meliá Jardines del Teide, en el que se implementará una importante inversión que permitirá asemejar el hotel con la oferta de la zona. El ejercicio 2015 también será el año de inicio del reposicionamiento del Hotel Guadalmina, si bien la implementación de la inversión estimada en este activo tendrá lugar en parte en el ejercicio 2016.

### RESUMEN SOBRE LA OFERTA VOLUNTARIA DE ADQUISICIÓN SOBRE REALIA BUSINESS

Cabe destacar que con fecha 21 de noviembre de 2014 la sociedad filial Hispania Real decidió formular una oferta pública voluntaria de adquisición de acciones sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Realia Business, S.A. ("Realia" o la "Sociedad Afectada") cuyo folleto explicativo fue remitido para la autorización la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 17 de diciembre de 2014.

Las principales características de la oferta son las siguientes:

- La oferta se realiza con una contraprestación en efectivo de 0,49 euros por acción.
- Se dirige a un total de 321.854.379 acciones de Realia que resultan de sumar al capital social existente de la Sociedad Afectada (esto es, 307.370.932 acciones) las 14.483.447 acciones nuevas que, como máximo, podría llegar a suscribir, antes de la finalización del plazo de aceptación de la Oferta, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la

Reestructuración Bancaria, S.A. ("Sareb"). La contraprestación total de la Oferta, para el caso de que fuera aceptada por la totalidad de los accionistas a los que se dirige, asciende a 157.708.645,71 euros.

- La oferta queda condicionada a: (i) su aceptación por, al menos, el 52,525% del capital teórico máximo de Realia; (55% del capital social de Realia actual) y (ii) la dispensa por la Junta General de Accionistas de Hispania Activos Inmobiliarios de determinadas restricciones y limitaciones a la inversión contenidas en Contrato de Gestión, habiéndose cumplido esta última condición mediante aprobación de la Junta General de Accionistas de Hispania Activos Inmobiliarios (accionista único de la Sociedad) el 26 de diciembre de 2014.
- Asimismo, la Sociedad ha firmado un acuerdo con los titulares del contrato de financiación sindicada que tiene suscrito Realia por un importe aproximado de 793 millones de euros para la adquisición del 50% de la mencionada financiación por un importe 312,75 millones de euros, venta que queda sujeta a la culminación satisfactoria de la OPA.

En caso de culminación exitosa de la OPA y en virtud del mismo acuerdo:

1. Hispania compraría el 50% de la deuda antes mencionada a un precio de 312,75 millones de euros, que supone un descuento de en torno al 21%
2. Los acreedores existentes han asumido el compromiso de no ejercer su opción de exigir la amortización íntegra de la financiación que resulta de las previsiones del contrato de financiación relativas al cambio de control
3. Hispania se compromete a promover una ampliación de capital por importe de 800 millones de euros que queda asegurada íntegramente por Hispania y el resto de titulares del préstamo sindicado mediante la capitalización del mismo por el importe no cubierto por los accionistas de Realia.

Hispania consiguió una financiación puente por importe máximo de 250 millones de euros que se utilizarían para la compra de la adquisición de la deuda anteriormente mencionada y que se prevé repagar con una emisión de acciones que se aprobó en la Junta General de Accionistas del 26 de diciembre de 2014, y que está condicionada al éxito de la oferta.

A fecha de cierre de este informe, el Grupo se encuentra inmerso en la consecución de la aprobación por parte de la CNMV de la documentación de la oferta para que pueda comenzar el periodo de aceptación. El Grupo prevé conocer el resultado final de la oferta no más tarde del final del mes de abril de 2015.

---

## II. Actualización de los Inmuebles en Cartera

---



## II. Actualización de los Inmuebles en Cartera

### A. Residencial

Hispania gestiona en la actualidad un portfolio residencial que incluye 3 activos, uno de ellos en Barcelona y los otros dos en la Comunidad de Madrid. En total, la cartera de activos residenciales de la compañía cuenta con 399 viviendas (200 en Barcelona y 199 en Madrid).

#### VIVIENDAS ISLA DEL CIELO

##### DESCRIPCIÓN

El 12 de mayo de 2014 el Grupo Hispania anunció la adquisición de 213 viviendas del complejo residencial Isla del Cielo en el Parque Diagonal Mar de Barcelona. El precio de adquisición ascendió a 63,8 millones de euros (costes de adquisición no incluidos), desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania. La adquisición incluyó asimismo 237 plazas de garaje subterráneas dentro del mismo complejo residencial.

Las viviendas Isla del Cielo están situadas en el frente marítimo de Barcelona, al inicio de la emblemática Avenida Diagonal, y representa el desarrollo inmobiliario más relevante de la ciudad. El área incluye una zona comercial de más de 88.000 m<sup>2</sup>, uno de los mayores centros comerciales de Cataluña, 68.000 m<sup>2</sup> de oficinas, varios hoteles, así como el segundo parque más grande de Barcelona, con 14 hectáreas de superficie, diseñado por Enric Miralles, donde se sitúa Isla del Cielo.

El complejo residencial consta de dos torres de viviendas -Torre A, con 17 plantas y 104 viviendas, y Torre B, con 21 plantas y 150 viviendas- así como de un parking subterráneo. Dispone también de zonas comunes ajardinadas y de piscina exterior. La superficie construida del conjunto es de aproximadamente 38.000 m<sup>2</sup>, incluido el bajo rasante. La adquisición comprendió la totalidad de las 150 viviendas de la Torre B, 63 viviendas en la Torre A y 237 plazas de garaje subterráneas.

Cumpliendo con los compromisos adquiridos por el anterior propietario con antelación a la adquisición de Isla del Cielo por parte de Hispania, a lo largo del segundo semestre de 2014 se ha formalizado la venta de 13 viviendas sobre las que terceros tenían una reserva de compra. Tras la ejecución de estas ventas, el número de viviendas en el complejo residencial propiedad de Hispania es de 200. Ninguna de estas 200 viviendas está sujeta a compromisos de venta a favor de terceros.

#### RESUMEN DATOS CLAVE

##### ASPECTOS CLAVE DEL ACTIVO

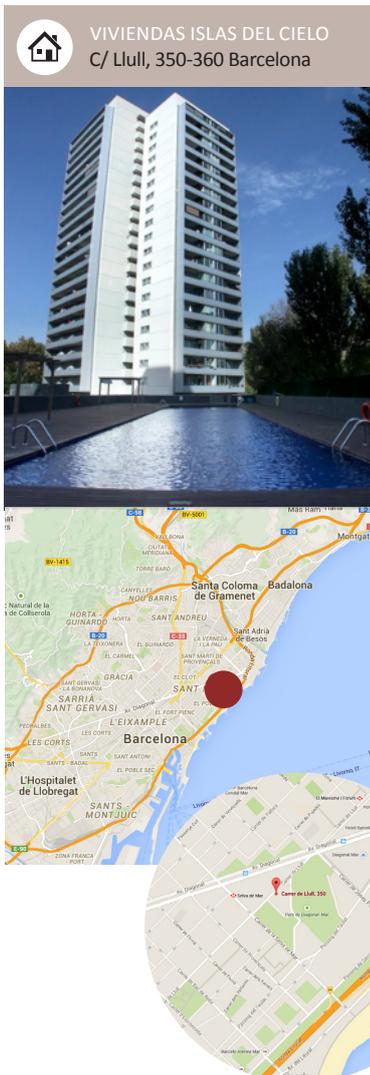
Fecha de Adquisición	mayo-14
Localización	Barcelona
Descripción <sup>(1)</sup>	200 Viviendas, 223 p. garaje
Año de Construcción	2003
Superficie Bruta Alquilable	22.772 m <sup>2</sup>
GAV <sup>(2)</sup>	65.000.000 €
GAV/m <sup>2</sup>	2.854 €/m <sup>2</sup>
Deuda Financiera Asociada <sup>(3)</sup>	37.938.000 €

## INDICADORES CLAVE DE EXPLOTACIÓN

Renta Media €/m <sup>2</sup> <sup>(4)</sup>	9,3 €/m <sup>2</sup>
Renta de Mercado Estimada	12,0 €/m <sup>2</sup>
Ocupación Actual <sup>(5)</sup>	89%
EPRA Reversion Yield <sup>(6)</sup>	3,72%
Reversion Yield Inicial <sup>(7)</sup>	3,94%
Capex Estimado <sup>(8)</sup>	1,5 M€

- (1) Viviendas actualmente en cartera tras la venta de 13 viviendas comprometidas por opciones de compra  
 (2) GAV según tasación de CBRE a 31/12/14  
 (3) Deuda financiera real a cierre del ejercicio  
 (4) Renta media a diciembre de 2014  
 (5) Ocupación a 31/12/14  
 (6) EPRA Reversion Yield, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre GAV según tasaciones CBRE a 31/12/14  
 (7) Reversion Yield inicial, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre valor contable del activo  
 (8) El capex estimado se implementará durante el ejercicio 2015

## LOCALIZACIÓN



## ESTRATEGIA DE GESTIÓN

El plan de negocio de Hispania para Isla del Cielo tiene como eje principal la inversión en el activo y el incremento de sus prestaciones y servicios con el fin de convertirlo en un conjunto emblemático de vivienda en alquiler en Barcelona.

Siguiendo con este plan, se ha iniciado la remodelación integral de zonas comunes. Esta remodelación incluye, entre otras actuaciones, mejoras en los jardines, piscina y garajes y renovación de fachadas, así como una reforma integral de todas las zonas comunes interiores de una de las dos torres del complejo. Se estima que la reforma tenga una duración aproximada de 5 meses, de manera que finalice a lo largo del mes de mayo de 2015.

Adicionalmente, se está trabajando en un plan de inversión detallado para cada una de las viviendas. Este plan de inversión se materializará por fases, una vez finalizado el plan de remodelación de las zonas comunes.

Hispania estima que la inversión que se va a acometer redundará en una notable mejora de la calidad del activo. Esto permitirá un incremento de rentas que contribuirá a una revalorización significativa de este inmueble.

Desde un punto de vista comercial, el comportamiento de las viviendas de Isla del Cielo al cierre de 2014 ha estado en línea con lo esperado. Tras la etapa de transición subsiguiente a la adquisición y tras la venta de las 13 viviendas que contaban con opción de compra, el ritmo de alquileres se ha estabilizado, alcanzándose a cierre del ejercicio una ocupación del 89% (actualmente hay 14 viviendas no disponibles para su alquiler como consecuencia del acondicionamiento de las mismas).

## VIVIENDAS SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

### DESCRIPCIÓN

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

Las 84 viviendas adquiridas, construidas en 2007, son de dos y tres dormitorios, se distribuyen en dos edificios y tienen una superficie media de 100 metros cuadrados.

Las viviendas están calificadas como Viviendas de Protección Pública en régimen de Arrendamiento. El régimen de protección finaliza en marzo de 2017. A cierre de ejercicio, las viviendas adquiridas se encontraban ocupadas al 88%, mediante contratos de alquiler.

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

### RESUMEN DATOS CLAVE

#### ASPECTOS CLAVE DEL ACTIVO

Fecha de Adquisición	septiembre-14
Localización	San Sebastián de los Reyes, Madrid
Descripción	84 viviendas, 84 trasteros y 112 p. garaje
Año de Construcción	2007
Superficie Bruta Alquilable	8.375 m <sup>2</sup>
GAV <sup>(1)</sup>	14.300.000 €
GAV/m <sup>2</sup>	1.707 €/m <sup>2</sup>
Deuda Financiera <sup>(2)</sup>	3.104.043 €

#### INDICADORES CLAVE DE EXPLOTACIÓN

Renta Media €/m <sup>2</sup> <sup>(3)</sup>	7,5 €/m <sup>2</sup>
Renta de Mercado Estimada	8,5 €/m <sup>2</sup>
Ocupación Actual <sup>(4)</sup>	88%
Reversion Yield <sup>(5)</sup>	4,53%
Reversion Yield Inicial <sup>(6)</sup>	4,80%
Capex Estimado <sup>(7)</sup>	0,5 M€

(1) GAV según tasación de CBRE a 31/12/14

(2) Deuda financiera real a cierre del ejercicio

(3) Renta media a diciembre 2014

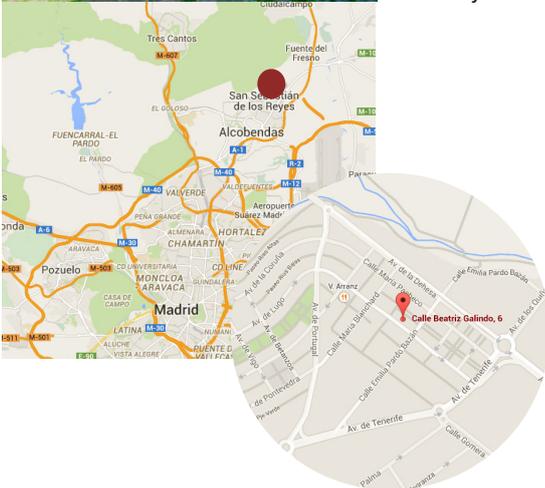
(4) Ocupación a 31/12/14

(5) EPRA Reversion Yield, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre GAV según tasaciones CBRE a 31/12/14

(6) Reversion Yield inicial, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre valor contable del activo

(7) El capex estimado se implementará durante el ejercicio 2015

## LOCALIZACIÓN



## ESTRATEGIA DE GESTIÓN

La estrategia de Hispania para el activo contempla un programa de inversión con el objetivo de reposicionarlo y adecuarlo a la oferta residencial de la zona, dirigido a incrementar las rentas y a maximizar la revalorización del inmueble.

Se implementará capex de mejora en las zonas comunes, en particular en todos los accesos al inmueble y en las zonas comunes, lo que mejorará la calidad del inmueble con anterioridad a que se produzca su descalificación.

Hasta marzo de 2017, momento en el que finalizará el régimen de protección del edificio, la revalorización del activo se produce vía incremento de ocupación y maximización de las rentas protegidas. Desde la adquisición del activo en septiembre de 2014, la ocupación ha pasado de un 82% a un 88% a cierre del ejercicio.

## VIVIENDAS MAJADAHONDA

### DESCRIPCIÓN

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

Las viviendas ocupan 4 edificios adyacentes dentro de una urbanización cerrada. La superficie media de las viviendas es de 84 m<sup>2</sup> y cada una de ellas cuenta con dos dormitorios y dos cuartos de baño, así como con una plaza de garaje y un trastero vinculados.

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

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

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

### RESUMEN DATOS CLAVE

#### ASPECTOS CLAVE DEL ACTIVO

Fecha de Adquisición	octubre-14
Localización	Majadahonda, Madrid
Descripción	115 viviendas, 115 trasteros y 115 p. garaje
Año de Construcción	2006
Superficie Bruta Alquilable	9.695 m <sup>2</sup>
GAV <sup>(1)</sup>	20.000.000 €
GAV/m <sup>2</sup>	2.063 €/m <sup>2</sup>

#### INDICADORES CLAVE DE EXPLOTACIÓN

Renta Media €/m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>
Renta de Mercado Estimada	9,5 €/m <sup>2</sup>
Ocupación Actual <sup>(3)</sup>	87%
Reversion Yield <sup>(4)</sup>	4,26%
Reversion Yield Inicial <sup>(5)</sup>	4,78%
Capex Estimado <sup>(6)</sup>	0,3 M€

(1) GAV según tasación de CBRE a 31/12/14

(2) Renta media a diciembre de 2014, incluida la renta por opciones de compra existentes

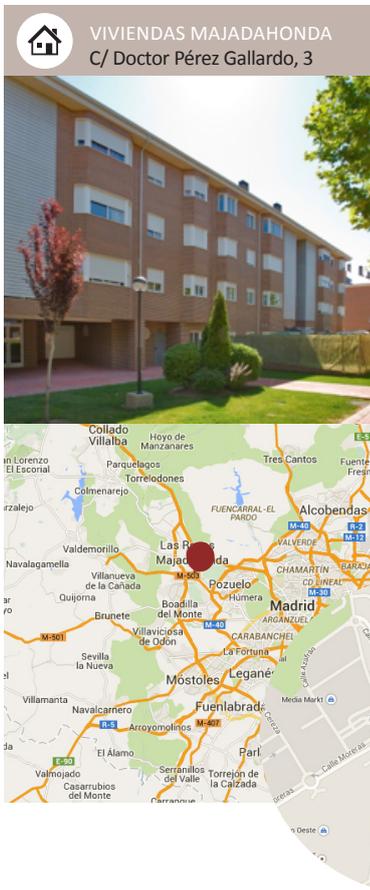
(3) Ocupación a 31/12/14

(4) EPRA Reversion Yield, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre GAV según tasaciones CBRE a 31/12/14

(5) Reversion Yield inicial, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre valor contable del activo

(6) El capex estimado se implementará durante el ejercicio 2015

## LOCALIZACIÓN



## ESTRATEGIA DE GESTIÓN

La estrategia de Hispania para este activo contempla un programa de inversión para adecuarlo a las dotaciones de la zona y maximizar así su revalorización, puesto que existe un importante diferencial entre la renta protegida y el valor de mercado libre a día de hoy.

El complejo residencial adquirido se encontraba ocupado a cierre de 2014 al 87%, mediante contratos de alquiler.

Durante los dos meses de gestión desde su compra hasta diciembre de 2014 se ha agilizado el proceso de adjudicación de las viviendas con el objetivo de poder alcanzar una ocupación del 98% durante los primeros meses de 2015.

## B. Oficinas

Hispania gestiona en la actualidad un portfolio de oficinas compuesto por 17 edificios que acumulan un total de 90.488m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable de oficinas (SBA), 728m<sup>2</sup> de SBA de locales comerciales y 1.635 plazas de garaje. Del total del portfolio, 9 edificios -que suman un total de 46.416m<sup>2</sup> - forman parte del portfolio adquirido a través de la toma de una participación del 90% de Hispania Fides, S.L. (en adelante "Hispania Fides") por parte de Hispania.

Hispania ha definido su estrategia de gestión y comercialización de los activos identificando la tipología objetivo de inquilino, las rentas esperadas, bonificaciones aplicables, marketing, etc.

Para ello, se han contratado los servicios de comercialización de los siguientes consultores inmobiliarios de referencia internacional; Savills, BNP Paribas, Cushman & Wakefield, Aguirre Newman y Knight Frank.

Adicionalmente se han contratado los servicios de *property management*, con estos mismos consultores, enfocados principalmente en la profesionalización de los servicios y la optimización de los gastos asociados a los inmuebles.

Hispania tiene un ambicioso plan de inversiones para los activos adquiridos. En la actualidad se han iniciado las obras en varios de los edificios que serán objeto de reposicionamiento comercial. La mayor parte de los activos con menor superficie del portfolio, junto con el Edificio Murano (que está desocupado), verán sus respectivas reformas completadas a lo largo del primer trimestre de 2015.

La reforma de mayor calado se ejecutará sobre el Edificio NCR, que estará cerrado parte del ejercicio 2015 y parte de 2016. El inicio de las actuaciones sobre algunos edificios está condicionado a la duración de los contratos vigentes.

### EDIFICIOS LES GLÒRIES

#### DESCRIPCIÓN

El 27 de junio el Grupo Hispania anunció la adquisición de dos edificios de oficinas en la zona de la Plaza de Les Glòries en Barcelona por importe de 40,15 millones de euros (costes de adquisición no incluidos), desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

Los inmuebles cuentan con una superficie bruta alquilable total de 18.206 m<sup>2</sup>, más 4.700 m<sup>2</sup> bajo rasante. Los edificios están situados en la intersección entre Av. Diagonal y Gran Vía de Les Corts Catalanes, en particular el Edificio Glories-Diagonal está ubicado en Av. Diagonal 188-218 y el Edificio Glòries- Gran Vía en Gran Vía 866-872. Los edificios forman parte del complejo en el que se encuentra el Centro Comercial Les Glòries, el cual está siendo objeto de una reforma integral que contribuirá a dar mayor valor a los edificios que lo conforman.

Asimismo, Les Glòries está experimentando una profunda transformación gracias al nuevo diseño de su plaza, que contempla el soterramiento de las vías de circulación, de manera que en la superficie de la misma quede un gran parque que dará continuidad a la Av. Diagonal.

El complejo está ubicado en una de las principales áreas de desarrollo terciario de la ciudad y es -junto con el centro de negocios de Barcelona- el distrito con mayor volumen de contratación de nuevos alquileres de oficina. Perfectamente comunicada con el centro a través de metro, autobús y tranvía, se encuentra a 20 minutos del aeropuerto de El Prat.

## RESUMEN DATOS CLAVE

### ASPECTOS CLAVE DEL ACTIVO

Fecha de Adquisición	junio-14
Localización	Barcelona
Descripción <sup>(1)</sup>	Dos edificios de oficinas
Año de Construcción	1992
Superficie Bruta Alquilable <sup>(2)</sup>	18.206 m <sup>2</sup>
GAV <sup>(3)</sup>	41.500.000 €
GAV/m <sup>2</sup>	2.279 €/m <sup>2</sup>

### INDICADORES CLAVE DE EXPLOTACIÓN

Renta Media €/m <sup>2</sup> <sup>(4)</sup>	12,1 €/m <sup>2</sup>
Renta de Mercado Estimada	12,1 €/m <sup>2</sup>
Ocupación Media Actual <sup>(5)</sup>	96%
Principales Inquilinos	Atos Origin, Atento, Televida, GE Real Estate
Periodo Medio de Arrendamiento <sup>(6)</sup>	1,40 - 2,28 años
EPRA Reversion Yield <sup>(7)</sup>	6,42%
Reversion Yield Inicial <sup>(8)</sup>	6,48%
Capex Estimado <sup>(9)</sup>	6,5 M€

**(1)** Los edificios incluyen 135 plazas de garaje

**(2)** SBA Incluye 728m<sup>2</sup> de zonas comerciales

**(3)** GAV según tasación de CBRE a 31/12/14

**(4)** Renta de superficie de oficinas sin repercusión de gastos a diciembre de 2014

**(5)** Ocupación media de los dos edificios a 31/12/14

**(6)** Periodo medio de alquiler de obligado cumplimiento y final de contrato a 31/12/14

**(7)** EPRA Reversion Yield, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre GAV según tasaciones CBRE a 31/12/14. Media ponderada por GAV

**(8)** Reversion Yield inicial, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos. Media ponderada por valor contable

**(9)** El capex total se implementará a lo largo de 2015-17

LOCALIZACIÓN

 EDIFICIOS LES GLÒRIES  
Gran Vía, 866-872



 EDIFICIOS LES GLÒRIES  
Avda Diagonal, 188-218

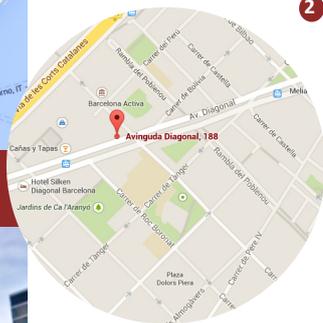


ESTRATEGIA DE GESTIÓN

El tamaño de estos activos permite una economías de escala y una eficiencia óptima en el ratio de gastos de comunidad. No obstante, conviene resaltar que se ha reforzado el posicionamiento comercial y técnico de los inmuebles manteniendo la calidad del servicio, optimizando aún más algunas partidas de gastos de comunidad mal dimensionadas.



1 Edificio Glòries - Gran Vía



2 Edificio Glòries - Diagonal

## PORTFOLIO DE OFICINAS DE HISPANIA FIDES (PREVIAMENTE, ONCISA)

### DESCRIPCIÓN

El 8 de julio de 2014 el Grupo Hispania anunció la toma de un 90% del capital de ONCISA -ahora denominada Hispania Fides- a través de la suscripción de una ampliación de capital por valor de 80,2 millones de euros (costes de adquisición no incluidos). La sociedad gestiona 46.416 m<sup>2</sup> de oficinas, distribuidos en nueve inmuebles cuyo valor global de GAV -según las tasaciones de CBRE a 31 de diciembre de 2014- es de 122,4 millones de euros.

EDIFICIO	DIRECCIÓN	CIUDAD	TOTAL SBA (m <sup>2</sup> )	PLAZAS DE APARCAMIENTO	AÑO DE CONSTRUCCIÓN
Edificio NCR	C/ Albacete, 3	Madrid	11.418	306	1972
Edificio Murano	C/ Emilio Vargas, 2	Madrid	7.574	123	1997
Edificio Mizar	C/ Albacete, 2	Madrid	7.348	124	2000
Edificio Ramírez de Arellano	C/ Ramírez de Arellano, 21	Madrid	6.364	110	2005
Edificio Pechuán	C/ Pechuan, 1	Madrid	3.579	68	1996
Edificio Comandante Azcárraga, 5	C/ Comandante Azcarraga, 5	Madrid	3.547	40	1960
Edificio Orense (planta)	C/ Orense, 81	Madrid	1.535	14	1980
Edificio Av. de Burgos (plantas)	Av. de Burgos, 8	Madrid	762	5	1997
Edificio Málaga Plaza	C/ Don Cristian, 3- 5	Málaga	4.288	0	1993
<b>TOTAL</b>			<b>46.416</b>	<b>790</b>	

Todos los inmuebles de la cartera de Hispania Fides son de gran calidad y cuentan con excelentes ubicaciones: ocho de ellos están localizados en zonas altamente consolidadas de Madrid y el edificio de Málaga se encuentra situado junto al centro histórico de la ciudad.

### RESUMEN DATOS CLAVE

#### ASPECTOS CLAVE DE LOS ACTIVOS

Fecha de Adquisición	julio-14
Localización	Madrid y Málaga
Descripción <sup>(1)</sup>	9 edificios de oficinas
Superficie Bruta Alquilable	46.416 m <sup>2</sup>
GAV <sup>(2)</sup>	122.350.000 €
GAV/m <sup>2</sup>	2.636 €/m <sup>2</sup>
Deuda Financiera <sup>(3)</sup>	29.702.154 €

#### INDICADORES CLAVE DE EXPLOTACIÓN

Renta Media €/m <sup>2</sup> <sup>(4)</sup>	14,1 €/m <sup>2</sup>
Renta de Mercado Estimada	12,7 €/m <sup>2</sup>
Ocupación Media Actual <sup>(5)</sup>	70%
Principales Inquilinos	Grupo ONCE, NCR, Publicis, Electrolux
Periodo Medio de Arrendamiento <sup>(6)</sup>	4,88 años
ERPA Reversion Yield <sup>(7)</sup>	6,36%
Reversion Yield Inicial <sup>(8)</sup>	6,55%
Capex Estimado <sup>(9)</sup>	13,9 M€

(1) Los edificios incluyen 790 plazas de garaje

(2) GAV según tasación de CBRE a 31/12/14

(3) Deuda financiera real a cierre del ejercicio correspondiente al 100% de la Sociedad Hispania Fides

(4) Renta de superficie de oficinas sin repercusión de gastos a diciembre de 2014

(5) Ocupación Media del Portfolio a 31/12/14

(6) Periodo medio de alquiler de obligado cumplimiento y final de contrato a 31/12/14 coinciden

(7) EPRA Reversion Yield, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre GAV según tasaciones CBRE a 31/12/14. Media ponderada por GAV

(8) Reversion Yield inicial, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos. Media ponderada por valor contable

(9) El capex se implementará a lo largo de 2015 (70%) y 2016 (30%)

LOCALIZACIÓN

**PORTFOLIO DE OFICINAS DE HISPANIA FIDES (PREVIAMENTE, ONCISA) Madrid (8) y Málaga (1)**



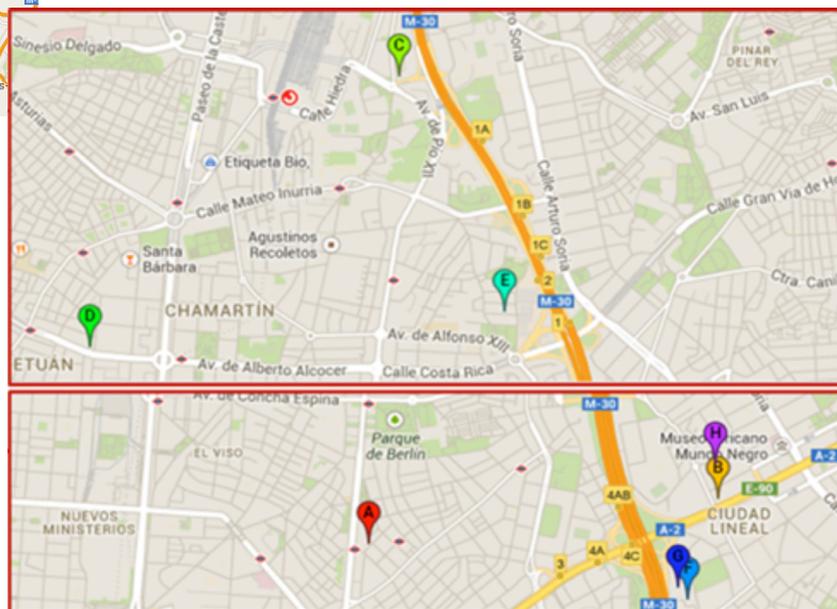
ESTRATEGIA DE GESTIÓN DE LOS ACTIVOS

Se van a acometer reformas de reposicionamiento comercial en todos los edificios del portfolio de Hispania Fides, con diferentes niveles de envergadura y plazos. En el último trimestre de 2014 han comenzado las actuaciones en los activos de menor superficie del portfolio, cuyas reformas son de menor calado. Se estima que estos trabajos se completen a lo largo del primer trimestre de 2015. Las obras van dirigidas a conseguir el llenado de aquellos edificios que actualmente se encuentran desocupados.

- Edificio NCR, el mayor de los edificios del portfolio de Hispania Fides, es el edificio que contempla la mayor reforma. La misma se extenderá hasta mediados de 2016.
- La segunda reforma más relevante del portfolio está siendo acometida en el Edificio Murano, que está siendo objeto de una reforma integral para su reposicionamiento comercial. La reforma comenzó en noviembre de 2014 y se completará a finales del primer trimestre de 2015. Una vez acometida la reforma, se potenciará la entrada de un único inquilino.
- En el mes de enero de 2015 terminó la reforma del Edificio Mizar, tras la cual se ha completado la entrada del inquilino en las oficinas reformadas.

Se han implementado estrategias de gestión *ad hoc* por edificios, ajustando los gastos según el proceso de transición en el que se encuentran; desocupados, en obra, o alquilados *multi-tenant* o *single-tenant*. Estas estrategias están sujetas a una política comercial de reposicionamiento, con el objetivo de hacerlos más competitivos en cada momento.

- A** Edificio Pechuán
- B** Edificio Murano
- C** Edificio Av. de Burgos (plantas)
- D** Edificio Orense (planta)
- E** Edificio Comandante Azcárraga, 5
- F** Edificio Mizar
- G** Edificio NCR
- H** Edificio Ramírez de Arrellano



## EDIFICIO COMANDANTE AZCÁRRAGA, 3

### DESCRIPCIÓN

El 9 de julio de 2014 Hispania anunció la adquisición de un edificio de oficinas en Madrid por 15 millones de euros (costes de adquisición no incluidos) desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

El inmueble, sito en c/ Comandante Azcárraga, 3, cuenta con una superficie bruta alquilable de 5.138 m<sup>2</sup> distribuidos en 7 plantas, más 202 plazas de garaje.

Este edificio está situado en el distrito de Chamartín, en el nordeste de la capital, y se encuentra muy bien comunicado -a menos de 15 minutos del aeropuerto- con acceso directo a la M-30 y a menos de 10 minutos del Paseo de la Castellana, principal distrito de negocios de Madrid.

El inmueble fue inaugurado en 2009 y cuenta con un diseño y calidad excepcionales; su funcionalidad es muy versátil, haciéndolo idóneo tanto para un único inquilino -como sede corporativa- como para múltiples inquilinos.

### RESUMEN DATOS CLAVE

#### ASPECTOS CLAVE DEL ACTIVO

Fecha de Adquisición	julio-14
Localización	Madrid
Descripción <sup>(1)</sup>	1 edificio de oficinas
Año de Construcción	2009
Superficie Bruta Alquilable	5.138 m <sup>2</sup>
GAV <sup>(2)</sup>	15.450.000 €
GAV/m <sup>2</sup>	3.007 €/m <sup>2</sup>

#### INDICADORES CLAVE DE EXPLOTACIÓN

Renta Media €/m <sup>2</sup> <sup>(3)</sup>	12,7 €/m <sup>2</sup>
Renta de Mercado Estimada	13,0 €/m <sup>2</sup>
Ocupación Media Actual <sup>(4)</sup>	27%
Principales Inquilinos	Inmobiliaria Chamartin, Alpama
Periodo Medio de Arrendamiento <sup>(5)</sup>	0,19 - 0,60 años
EPRA Reversion Yield <sup>(6)</sup>	6,52%
Reversion Yield Inicial <sup>(7)</sup>	6,53%
Capex Estimado <sup>(8)</sup>	0,6 M€

**(1)** El edificio incluye 202 plazas de garaje

**(2)** GAV según tasación de CBRE a 31/12/14

**(3)** Renta de superficie de oficinas sin repercusión de gastos a diciembre de 2014

**(4)** Ocupación a 31/12/14

**(5)** Periodo medio de alquiler de obligado cumplimiento y final de contrato a 31/12/14

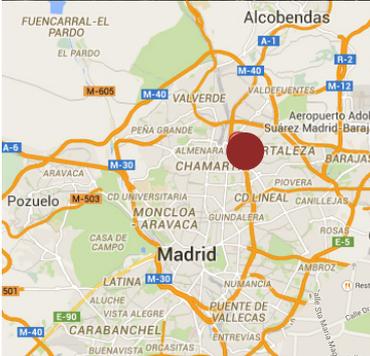
**(6)** EPRA Reversion Yield, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre GAV según tasaciones CBRE a 31/12/14

**(7)** Reversion Yield inicial, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos

**(8)** El capex estimado se implementará durante el ejercicio 2015

LOCALIZACIÓN

 EDIFICIO COMANDANTE  
AZCÁRRAGA, 3  
Madrid



ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL ACTIVO

Este edificio es colindante a otro, sito en la misma calle (en el número 5), que forma parte del portfolio de Hispania Fides.

Con ello, Hispania cuenta con dos edificios adyacentes que acumulan una superficie bruta alquilable total de 8.685 m<sup>2</sup> y 242 plazas de garaje, lo cual permite, además de poder compartir una misma zona ajardinada de entrada, una gestión de inquilinos más versátil, elevando el valor de ambos inmuebles.

El edificio tiene proyectadas numerosas intervenciones de reposicionamiento comercial que abarcan mejoras estéticas técnicas, y de instalaciones generales y que se acometerán durante los meses de primavera y verano de 2015. Se han revisado todas las partidas presupuestarias del inmueble, dimensionando los servicios a la situación actual y regularizando algunas medidas preventivas.

La cercanía del inmueble al área *prime* y el diseño de última generación, con plantas que permiten un fantástico *lay-out*, hacen que el inmueble sea muy atractivo en cuanto a calidad-precio para compañías de primera línea. Este hecho ha facilitado la implementación de una estrategia comercial dirigida a grandes corporaciones.

## EDIFICIO ON

### DESCRIPCIÓN

El 31 de julio de 2014 Hispania anunció la adquisición a MEAG Asset Management de un edificio de oficinas ubicado en Barcelona. La transacción ascendió a 18,11 millones de euros (costes de adquisición no incluidos) desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

El inmueble adquirido es el Edificio ON, ubicado en la c/ Llull 321, dentro del distrito 22@ de Barcelona. Cuenta con una superficie bruta alquilable de 6.908 metros cuadrados y 134 plazas de garaje.

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

### RESUMEN DATOS CLAVE

#### ASPECTOS CLAVE DEL ACTIVO

Fecha de Adquisición	julio-14
Localización	Barcelona
Descripción <sup>(1)</sup>	1 Edificio de Oficinas
Año de Construcción	2006
Superficie Bruta Alquilable	6.908 m <sup>2</sup>
GAV <sup>(2)</sup>	18.750.000 €
GAV/m <sup>2</sup>	2.714 €/m <sup>2</sup>

#### INDICADORES CLAVE DE EXPLOTACIÓN

Renta Media €/m <sup>2</sup> <sup>(3)</sup>	14,0 €/m <sup>2</sup>
Renta de Mercado Estimada	12,5 €/m <sup>2</sup>
Ocupación Media Actual <sup>(4)</sup>	82%
Principales Inquilinos	CINC, CHR Hansen
Periodo Medio de Arrendamiento <sup>(5)</sup>	1,23 - 7,12 años
EPRA Reversion Yield <sup>(6)</sup>	6,21%
Reversion Yield Inicial <sup>(7)</sup>	6,22%
Capex Estimado <sup>(8)</sup>	0,5 M€

**(1)** El edificio incluye 134 plazas de garaje

**(2)** GAV según tasación de CBRE a 31/12/14

**(3)** Renta de superficie de oficinas sin repercusión de gastos a diciembre de 2014

**(4)** Ocupación a 31/12/14

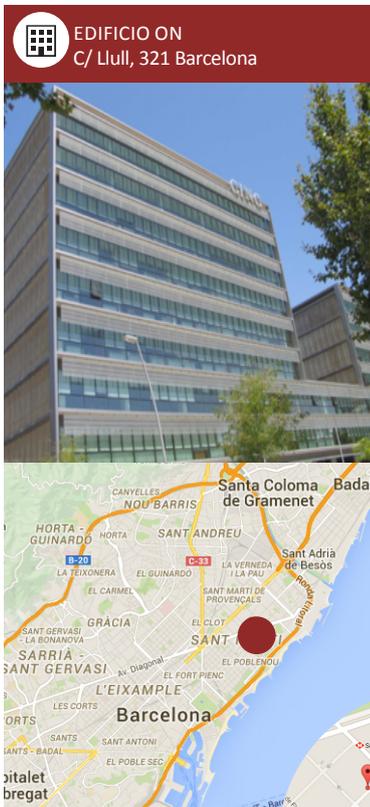
**(5)** Periodo medio de alquiler de obligado cumplimiento y final de contrato a 31/12/14

**(6)** EPRA Reversion Yield, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre GAV según tasaciones CBRE a 31/12/14

**(7)** Reversion Yield inicial, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos

**(8)** El capex se implementará a lo largo de 2015 -2017

## LOCALIZACIÓN



## ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL ACTIVO

Se trata de un edificio Clase A, construido en el año 2006 y en muy buen estado de mantenimiento, con una ocupación actual del 82%.

El edificio cuenta con una calidad técnica excepcional; no obstante, se han implementado numerosas medidas y actuaciones para la mejora y eficiencia del edificio.

Algunas de ellas son el cambio de sistema BMS, la mejora de la automatización de sistemas entre equipo y ordenador central, la instalación del sistema GEMAO para una correcta gestión del mantenimiento correctivo, la instalación de fibra óptica, auditoría energética y la puesta a punto de los sistemas de aire acondicionado.

Todas estas actuaciones permitirán reposicionar el inmueble comercialmente con un ratio de gastos más competitivo, aprovechando el aumento de la demanda arrendaticia en el 22@ hasta el 54% a cierre del ejercicio 2014.

## PORTFOLIO DE OFICINAS DE IDL

### DESCRIPCIÓN

El 28 de julio Hispania anunció la adquisición al Grupo IDL de una cartera de inmuebles compuesta por cuatro edificios de oficinas, con una superficie bruta alquilable total de 14.548 metros cuadrados y 387 plazas de garaje, así como por dos hoteles, el Hotel NH Pacífico y el Hotel NH San Sebastián de los Reyes, todo ello ubicado en la Comunidad de Madrid (la descripción de los activos hoteleros se encuentra en el apartado siguiente).

La transacción de los cuatro edificios oficinas ha ascendido a 29,1 millones de euros (costes de adquisición no incluidos) desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

EDIFICIO	DIRECCIÓN	CIUDAD	TOTAL SBA (m <sup>2</sup> )	PLAZAS DE APARCAMIENTO	AÑO DE CONSTRUCCIÓN
Edificio Av. Bruselas	Av. Bruselas, 15	Madrid	3.458	94	2000
Edificio Arcis	C/ Quintanapalla, 8	Madrid	4.691	128	2008
Edificio Talos	C/ Quintanapalla, 10	Madrid	3.636	78	2010
Edificio Rafael Morales	C/ Poeta Rafael Morales, 2	Madrid	2.763	87	2003
<b>TOTAL</b>			<b>14.548</b>	<b>387</b>	

### RESUMEN DATOS CLAVE

#### ASPECTOS CLAVE DEL ACTIVO

Fecha de Adquisición	julio-14
Localización	Madrid
Descripción <sup>(1)</sup>	4 Edificios de Oficinas
Superficie Bruta Alquilable	14.548 m <sup>2</sup>
GAV <sup>(2)</sup>	31.200.000 €
GAV/m <sup>2</sup>	2.145 €/m <sup>2</sup>

#### INDICADORES CLAVE DE EXPLOTACIÓN

Renta Media €/m <sup>2</sup> <sup>(3)</sup>	9,0 €/m <sup>2</sup>
Renta de Mercado Estimada	9,8 €/m <sup>2</sup>
Ocupación Media Actual <sup>(4)</sup>	69%
Principales Inquilinos	Grupo IDL, Bosch, Escuela de negocios IDEO
Periodo Medio de Arrendamiento <sup>(5)</sup>	0,55 - 1,17 años
EPRA Reversion Yield <sup>(6)</sup>	6,24%
Reversion Yield Inicial <sup>(7)</sup>	6,55%
Capex Estimado <sup>(8)</sup>	3,0 M€

(1) Los edificios incluyen 387 plazas de garaje

(2) GAV según tasación de CBRE a 31/12/14

(3) Renta de superficie de oficinas sin repercusión de gastos a diciembre de 2014

(4) Ocupación media de los edificios a 31/12/14

(5) Periodo medio de alquiler de obligado cumplimiento y final de contrato a 31/12/14

(6) EPRA Reversion Yield, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre GAV según tasaciones CBRE a 31/12/14. Media ponderada por GAV

(7) Reversion Yield inicial, calculado con el 100% de ocupación y rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos. Media ponderada por valor contable

(8) El capex se implementará a lo largo de 2015 (70%) y 2016 (30%)

LOCALIZACIÓN



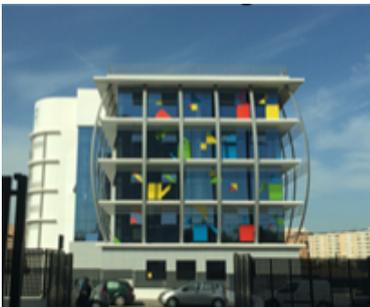
Edificio Rafael Morales



Edificio Av. Burgos



Edificio Acris



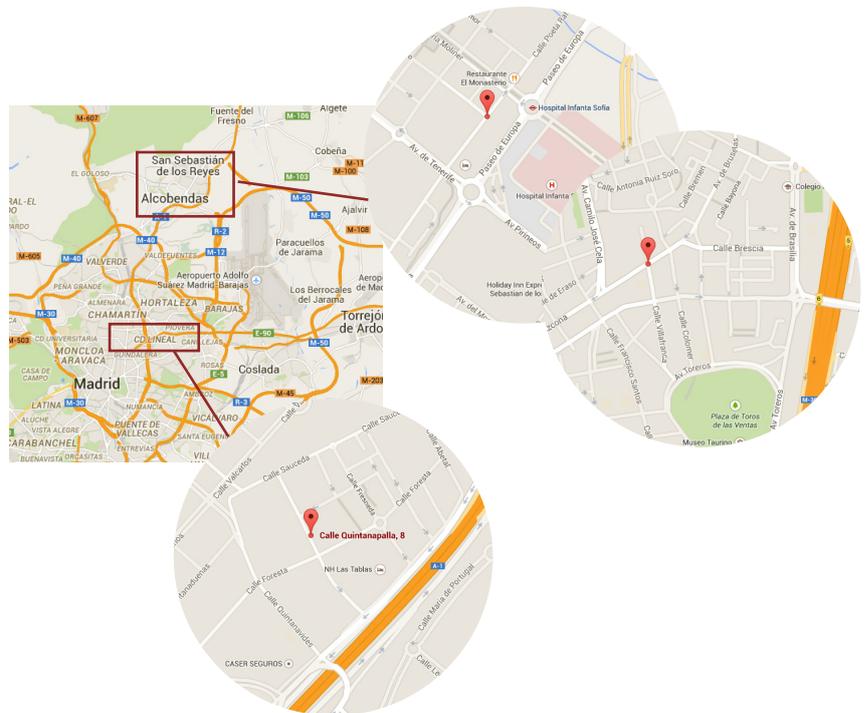
Edificio Talos

ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL ACTIVO

La gestión y el reposicionamiento comercial de los activos del portfolio de IDL se ha realizado implementando economías de escala, agrupando proveedores así como agregando y licitando nuevos servicios de mantenimiento y de seguridad.

La localización de los inmuebles y el tamaño de los mismos facilita la implementación de varias estrategias comerciales según cada activo y localización, enfocadas a compañías que buscan sedes corporativas en edificio independiente o por la flexibilidad y modulación de las plantas podrán albergar *multi-tenant* locales, potenciando una rápida ocupación.

Entre los edificios de este portfolio destaca, por su importancia, la actuación sobre el edificio de Avenida de Bruselas, 15 en Alcobendas. En este edificio la actuación de cambio de imagen abarca la fachada, la entrada, la recepción, el patio central y los vestíbulos de planta.



## C. Hoteles

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

### HOTEL GUADALMINA

#### DESCRIPCIÓN

El 16 de abril Hispania anunció la adquisición del Hotel Guadalmina SPA & Golf Resort (en adelante, "Hotel Guadalmina") en Marbella por importe de 21,5 millones de euros (costes de adquisición no incluidos) desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

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

El Hotel Guadalmina es un activo único situado en primera línea de playa, con acceso directo a uno de los mejores campos de golf de la zona, situado en una de las localizaciones más exclusivas de Marbella. Con su calificación actual de cuatro estrellas, el hotel ofrece 178 habitaciones más toda una serie de instalaciones y servicios. El Hotel Guadalmina se encuentra en la actualidad gestionado por un grupo hotelero independiente a través de un contrato de alquiler que finaliza en marzo de 2015.

#### RESUMEN DATOS CLAVE

##### ASPECTOS CLAVE DE LA TRANSACCION

Fecha de Adquisición	abril-14
Localización	Marbella
Descripción	Hotel 4*
Habitaciones	178
Año de Construcción <sup>(1)</sup>	1962-1999
GAV <sup>(2)</sup>	25.150.000 €
GAV/Hab	141.292 €/Hab

##### INDICADORES CLAVE DE EXPLOTACIÓN

Operador	Independiente
Tipo de Contrato	Alquiler Fijo
Duración del Contrato	marzo-15
EPRA <i>Reversion Yield</i> Ajustado <sup>(3)</sup>	9,42%
<i>Reversion Yield</i> Inicial Ajustado <sup>(4)</sup>	10,15%
Capex Estimado (M€) <sup>(5)</sup>	6-12M€

**(1)** Año de construcción del edificio principal y de la ampliación del hotel

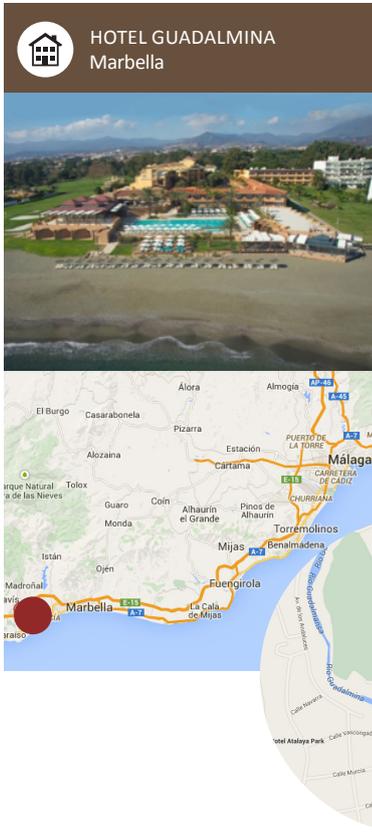
**(2)** GAV según tasación de CBRE a 31/12/14

**(3)** EPRA *Reversion Yield* ajustado, calculado con rentas de alquiler de mercado estimada tras la reforma y sobre GAV según tasaciones CBRE a 31/12/14 mas coste de la reforma

**(4)** *Reversion Yield* inicial ajustado, calculado con rentas de alquiler de mercado estimada tras la reforma y sobre valor contable de los activos mas coste de reforma

**(5)** El capex final dependerá de la categoría del nuevo operador, y se implementará a lo largo de 2015 (50%) y 2016 (50%).

**LOCALIZACIÓN**



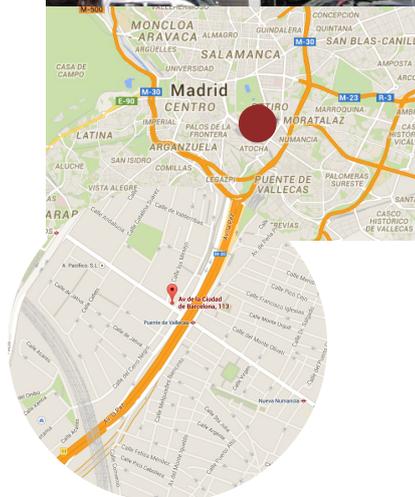
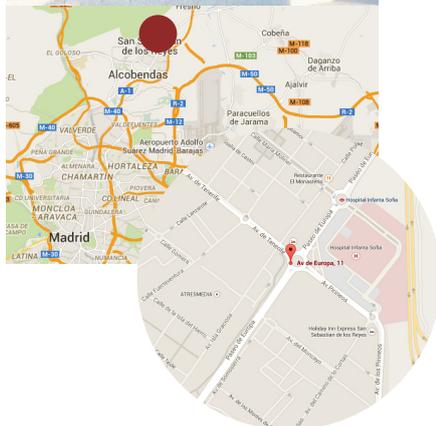
**ESTRATEGIA DE GESTIÓN**

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

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

**HOTELES NH PACÍFICO Y NH SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

**LOCALIZACIÓN**



**DESCRIPCIÓN**

Los Hoteles NH Pacífico y NH San Sebastián de los Reyes fueron adquiridos en julio de 2014 (en el contexto de la compraventa del Portfolio IDL), que incluía asimismo cuatro inmuebles de oficinas, por un total de 13,05 millones de euros (sin costes de adquisición).

El Hotel NH Pacífico, de 3\* y 62 habitaciones, sito en la Av. Ciudad de Barcelona de Madrid y el Hotel NH San Sebastián de los Reyes, de 3\* y 99 habitaciones, sito en el complejo Poeta Rafael Morales en San Sebastián de los Reyes, tienen contratos de arrendamiento a largo plazo con el Grupo NH Hoteles con un periodo de obligado cumplimiento hasta el año 2019 y la posibilidad de prórroga a su término de hasta un máximo de cinco años.

**RESUMEN DATOS CLAVE**

**ASPECTOS CLAVE DE LA TRANSACCION**

Fecha de Adquisición	julio-14
Localización	Madrid
Descripción	2 Hoteles 3*
Habitaciones	161
Año de Construcción	2004
GAV <sup>(1)</sup>	13.305.000 €
GAV/Hab	82.640 €/Hab

**INDICADORES CLAVE DE EXPLOTACIÓN**

Operador	NH Hoteles
Tipo de Contrato	Alquiler Fijo + Variable en función de resultados
Duración del Contrato	2019 + 5 años de prórroga
EPRA Reversion Yield <sup>(2)</sup>	7,73%
Reversion Yield Inicial <sup>(3)</sup>	7,73%
Capex Estimado (M€) <sup>(4)</sup>	- €

- (1) GAV según tasación de CBRE a 31/12/14
- (2) EPRA Reversion Yield, calculado con rentas de alquiler de mercado actuales y sobre GAV según tasaciones CBRE a 31/12/14
- (3) Reversion Yield inicial, calculado con rentas de alquiler de mercado actuales y sobre valor contable de los activos
- (4) Los inmuebles no requieren implementación de capex

**ESTRATEGIA DE GESTIÓN**

Ambos hoteles se encuentran en un óptimo estado de conservación, por lo que no requieren ninguna inversión material en reformas o acondicionamientos.

Desde su adquisición, ambos hoteles han seguido mostrando unos resultados en línea con lo esperado, al tratarse de activos altamente consolidados en sus respectivas zonas.

## HOTEL MELIÁ JARDINES DEL TEIDE

## DESCRIPCIÓN

El Hotel Meliá Jardines del Teide fue adquirido en septiembre de 2014 por 36,7 millones de euros (sin costes asociados a la adquisición) desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

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

El Hotel Meliá Jardines del Teide es un hotel de categoría 4\* y 300 habitaciones localizado en Costa Adeje, la zona más exclusiva del Sur de Tenerife, en las Islas Canarias. El hotel, que cuenta con 12.000 m<sup>2</sup> de jardines con especies autóctonas y terrazas, está situado en las inmediaciones de Playa del Duque y ofrece un gran número de servicios. Sus instalaciones incluyen 3 piscinas con solárium, bares y restaurantes, 3 salas de reuniones con capacidad de hasta 450 personas, discoteca y pistas de squash.

## RESUMEN DATOS CLAVE

## ASPECTOS CLAVE DE LA TRANSACCION

Fecha de Adquisición	septiembre-14
Localización	Tenerife
Descripción	Hotel 4* All Inclusive
Habitaciones	300
Año de Construcción	1998
GAV <sup>(1)</sup>	37.280.000 €
GAV/Hab	124.267 €/Hab

## INDICADORES CLAVE DE EXPLOTACIÓN

Operador	Melia Hoteles
Tipo de Contrato	Alquiler variable durante la reforma y fijo tras año 2, con incremento en año 3
Duración del Contrato	10 años + 2 años de prórroga
EPRA <i>Reversion Yield</i> Ajustado <sup>(2)</sup>	8,13%
<i>Reversion Yield</i> Inicial Ajustado <sup>(3)</sup>	8,14%
Capex Estimado (M€) <sup>(4)</sup>	6,4 M€

(1) GAV según tasación de CBRE a 31/12/14

(2) EPRA *Reversion Yield* ajustado, calculado con rentas de alquiler de mercado estimada tras la reforma y sobre GAV según tasaciones CBRE a 31/12/14 mas coste de la reforma

(3) *Reversion Yield* inicial ajustado, calculado con rentas de alquiler de mercado tras la reforma y sobre valor contable de los activos mas coste de la reforma

(4) El capex estimado se implementará durante el ejercicio 2015

**LOCALIZACIÓN**



**ESTRATEGIA DE GESTIÓN**

El hotel, actualmente en régimen de alquiler, se encuentra gestionado por el grupo hotelero Meliá. Hispania ha renegociado el contrato de arrendamiento para el hotel, con el actual operador, mejorando sustancialmente su *yield*.

La estrategia de Hispania para este activo contempla un plan de inversión para su reposicionamiento dentro de Costa Adeje, que se ejecutará a lo largo del ejercicio 2015 e incluirá la remodelación y subida de categoría en más de un 30% de las habitaciones del hotel, la actualización del restante 70% de las habitaciones y de las zonas comunes del complejo hotelero (restaurantes, zona infantil, etc.).

El proyecto ha sido concebido en colaboración con Meliá, atendiendo a sus necesidades dentro del complejo hotelero. Se espera que se dé comienzo a las obras en el mes de marzo de 2015 y que estas se completen hacia finales del ejercicio 2015.



**HOTEL HESPERIA RAMBLAS**

**LOCALIZACIÓN**



**DESCRIPCIÓN**

El 27 de Octubre de 2014 el Grupo Hispania adquirió el Hotel Hesperia Ramblas, de categoría 3\* y 70 habitaciones. Este hotel se encuentra junto a las Ramblas -zona turística de Barcelona por excelencia- y a pocos metros del Mercado de la Boquería. La adquisición incluye un local comercial, de 190m<sup>2</sup>, arrendado a una institución financiera. La inversión conjunta ha ascendido a 17,5 millones de euros (sin considerar los gastos de adquisición asociados).

**RESUMEN DATOS CLAVE**

**ASPECTOS CLAVE DE LA TRANSACCION**

Fecha de Adquisición	octubre-14
Localización	Barcelona
Descripción <sup>(1)</sup>	Hotel 3*
Habitaciones	70
Año de Construcción	2009
GAV <sup>(2)</sup>	18.080.000 €
GAV/Hab	258.286 €/Hab

**INDICADORES CLAVE DE EXPLOTACIÓN**

Operador	Hesperia Hoteles
Tipo de Contrato	Alquiler Fijo + Variable en función de resultados
Duración del Contrato	2026
Duración del Contrato del Local Comercial	2024
Inquilino del Local Comercial	Catalunya Banc
EPRA Reversion Yield <sup>(3)</sup>	7,62%
Reversion Yield Inicial <sup>(4)</sup>	7,70%
Capex Estimado (M€) <sup>(5)</sup>	- €

- (1) Incluye un local comercial de 190m<sup>2</sup>*
- (2) GAV según tasación de CBRE a 31/12/14 (incluyendo el local comercial)*
- (3) EPRA Reversion Yield, calculado con rentas de alquiler de mercado actuales y sobre GAV según tasaciones CBRE a 31/12/14*
- (4) Reversion Yield inicial, calculado con rentas de alquiler de mercado actuales y sobre valor contable de los activos*
- (5) El activo no requiere implementación de capex*

**ESTRATEGIA DE GESTIÓN**

El hotel se encuentra gestionado por Grupo Hesperia bajo un contrato de arrendamiento a largo plazo con un escalado de rentas creciente hasta el año 2019. El *yield* medio de la inversión se sitúa en 7,6%.

## D. Hechos Posteriores al Cierre del Ejercicio

### LOCALIZACIÓN



### HOTEL VINCCI MÁLAGA

### DESCRIPCIÓN

El 14 de Enero de 2015 el Grupo Hispania adquirió el Hotel Vincci Málaga, de categoría 4\* y 105 habitaciones, que se encuentra ubicado junto al paseo marítimo de la ciudad de Málaga y en la actualidad se es gestionado por Grupo Vincci bajo un contrato de arrendamiento a largo plazo. El precio de adquisición del activo fue de 10,4 millones de € (excluidos costes de transacción), desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania.

### RESUMEN DATOS CLAVE:

#### ASPECTOS CLAVE DE LA TRANSACCION

Fecha de Adquisición	enero-15
Localización	Málaga
Descripción	Hotel 4*
Habitaciones	105
Año de Construcción	2009
Precio de Adquisición <sup>(1)</sup>	10.400.000 €
GAV/Hab	99.048 €/Hab

#### INDICADORES CLAVE DE EXPLOTACIÓN

Operador	Vincci Hoteles
Tipo de Contrato	Alquiler Fijo + Variable en función de resultados
Duración del Contrato	2021
Reversion Yield Inicial <sup>(2)</sup>	7,47%
Capex Estimado (M€) <sup>(3)</sup>	0,1 €

<sup>(1)</sup> Precio de Adquisición sin gastos capitalizados. No existe tasación a cierre del ejercicio

<sup>(2)</sup> Reversion Yield inicial, calculado con rentas de alquiler de mercado actuales y sobre valor contable de los activos

<sup>(3)</sup> El capex estimado se implementará durante el ejercicio 2015

---

### III. Resumen de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2014

---



### III. Resumen de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2014

#### Estados financieros anuales resumidos: Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias A. Balance de Situación Consolidado y Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada

##### BALANCE DE SITUACIÓN

Miles de euros	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>31/12/14</b>
Activos intangibles	34
Inversiones inmobiliarias	422.365
Instrumentos de patrimonio	350
Activos financieros no corrientes	2.556
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	13.210
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>438.515</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.150
Créditos con Administraciones Públicas	2.719
Otros activos financieros corrientes	2.379
Efectivo y equivalentes al efectivo	204.201
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>211.449</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>649.964</b>

Miles de euros	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>31/12/14</b>
Capital	55.060
Prima de emisión y otras reservas	477.909
Resultado del periodo	17.132
Socios externos	10.137
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>560.238</b>
Provisiones a largo plazo	398
Pasivo por impuestos diferidos	4.913
Deudas no corrientes con entidades de crédito	56.414
Otros pasivos financieros no corrientes	14.380
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>76.105</b>
Deudas corrientes con entidades de crédito	5.482
Otros pasivos financieros no corrientes	1.825
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.782
Deudas con Administraciones públicas	532
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>13.621</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>649.964</b>

##### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Miles de euros	
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>10.262</b>
Otros Ingresos de explotación	64
Gastos de explotación	- 12.834
Otros gastos de explotación	- 11.154
Tributos	- 1.680
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>- 2.508</b>
<i>% s/ cifra de negocio</i>	<i>-24,4%</i>
Amortización del inmovilizado	- 5
Resultado enajenación de activos	45
Revalorización de activos	14.049
Diferencia negativa de consolidación	7.496
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>19.077</b>
<i>% s/ cifra de negocio</i>	<i>185,9%</i>
Ingresos financieros	2.542
Gastos financieros	- 3.961
Deterioro de créditos financieros	- 130
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>- 1.549</b>
Ajustes de valor de instrumentos financieros	
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>17.528</b>
<i>% s/ cifra de negocio</i>	<i>170,8%</i>
Impuesto sobre beneficios	- 2
<b>BENEFICIOS DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>17.526</b>
<i>% s/ cifra de negocio</i>	<i>170,8%</i>
Intereses minoritarios	394
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>17.132</b>

## B. Análisis de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2014

Los estados financieros consolidados a cierre de diciembre de 2014 del Grupo Hispania están marcados por el inicio de la actividad del Grupo, por su salida a Bolsa, por la actividad inversora durante 2014 (que ha supuesto la adquisición de 25 activos y cuya valoración asciende a 422 millones de euros) y por las siguientes operaciones societarias:

Con fecha 8 de julio de 2014, el Grupo incorporó al perímetro de consolidación la sociedad Hispania Fides, S.L. (anteriormente Oncisa, S.L.) en la que Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. participa en un 90%. Esta sociedad ha aportado al Grupo 9 activos inmobiliarios.

Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. controla dicha sociedad desde la fecha de entrada en su capital, por lo que consolida la misma por el método de integración global.

Con fecha 21 de noviembre de 2014 el Grupo, a través de Hispania Real Socimi, S.A.U. decidió formular una oferta pública voluntaria de adquisición de acciones sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Realia Business, S.A. cuyo folleto explicativo fue remitido para la autorización la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 17 de diciembre de 2014.

## Cuenta de Resultados Consolidada

### Resumen

El Grupo ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 17.526 miles de euros.

Este resultado es consecuencia fundamentalmente de los ingresos obtenidos del alquiler de los activos inmobiliarios del Grupo así como de la excelente gestión de las adquisiciones realizadas durante el ejercicio y que se han materializado en:

- Una diferencia negativa de consolidación por importe de 7.496 miles de euros derivada de la combinación de negocios realizada con Hispania Fides, S.L. que ha supuesto la toma del control de dicha sociedad con una participación del 90%.

Esta diferencia negativa de consolidación surge de la diferencia entre los activos y pasivos adquiridos puestos a valor de mercado y la contraprestación entregada por dichos activos y pasivos.

- La revalorización de los activos inmobiliarios del Grupo en base a la valoración realizada por CBRE con metodología RICS a 31 de diciembre de 2014 que ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados de 14.049 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 a favor de Azora Gestión SGIC, S.A. y los gastos asociados a los procesos de inversión que no han sido incorporados como mayor valor de dichos activos. Dentro de estos últimos, se incluyen los gastos derivados de la preparación de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Realia Business, S.A.

El resultado financiero del Grupo asciende a -1.549 miles de euros, proviene del neto de las inversiones financieras de la tesorería excedentaria y los gastos de financiación del Grupo, entre los que se incluyen los relacionados con la obtención de la financiación puente por importe máximo de 250 millones de euros que se utilizarían para la financiación de parte de la operación que incluye la oferta pública voluntaria sobre de Realia Business, S.A.

A la fecha de este informe el Grupo sigue trabajando en la aprobación de la documentación relacionada con la oferta presentada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

### Cifra de Negocios

La cifra de negocios del Grupo refleja los ingresos obtenidos por rentas de patrimonio así como por la repercusión de gastos a inquilinos, neta de bonificaciones y descuentos. Esta cifra de negocios está determinada por las distintas

fechas de adquisición de los diferentes activos inmobiliarios incorporados al balance del Grupo y por las condiciones de alquiler previas de dichos activos. En base a estas condiciones de partida, el Grupo ha realizado actuaciones intensas sobre los mismos con el objetivo de incrementar sus rentas y su valor de mercado actuando conjuntamente sobre los arrendamientos y sobre el propio activo.

A continuación se detallan los datos más significativos de la cuenta de resultados por tipología de activos:

#### Miles de euros

	OFICINAS	RESIDENCIAL	HOTELES	OTROS	GRUPO
<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>229.147</b>	<b>99.397</b>	<b>93.821</b>		<b>422.365</b>
<b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS</b>	<b>6.443</b>	<b>1.671</b>	<b>2.148</b>	-	<b>10.262</b>
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2.812</b>	<b>947</b>	<b>1.168</b>	<b>-7.435</b>	<b>-2.508</b>
% s/ ingresos por arrendamientos	44%	57%	54%	n/a	-24%
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>14.098</b>	<b>7.644</b>	<b>4.114</b>	<b>-6.779</b>	<b>19.077</b>
% s/ ingresos por arrendamientos	219%	457%	192%	n/a	186%

El peso de cada tipología de activos sobre el total del grupo en términos de valoración e ingresos es el siguiente:

#### % s/ Grupo

	OFICINAS	RESIDENCIAL	HOTELES	GRUPO
<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>54%</b>	<b>24%</b>	<b>22%</b>	<b>100%</b>
<b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS</b>	<b>63%</b>	<b>16%</b>	<b>21%</b>	<b>100%</b>

Las fechas de adquisición de activos inmobiliarios del grupo son:

EDIFICIO	FECHA DE ADQUISICIÓN	EDIFICIO ADQUISICIÓN	"FECHA DE ADQUISICIÓN	EDIFICIO	FECHA DE
<b>RESIDENCIAL</b>		<b>OFICINAS</b>		<b>HOTELES</b>	
Viviendas Isla del Cielo	12/05/14	Edificio Glories - Diagonal	27/06/14	Hotel NH Pacifico	25/07/14
Viviendas San Sebastián de los Reyes	17/09/14	Edificio Glories - Gran Vía	27/06/14	Hotel NH SS de los Reyes	25/07/14
Viviendas Majadahonda	29/10/14	Edificio Pechuán	08/07/14	Hotel Guadalmina	15/04/14
		Edificio Mizar	08/07/14	Hotel Meliá Jardines del Teide	12/09/14
		Edificio NCR	08/07/14	Hotel Heperia Ramblas	27/10/14
		Edificio Murano	08/07/14		
		Edificio Ramírez de Arellano	08/07/14		
		Edificio Comandante Azcarraga, 5	08/07/14		
		Edificio Orense (planta)	08/07/14		
		Edificio Av. de Burgos (plantas)	08/07/14		
		Edificio Málaga Plaza	08/07/14		
		Edificio Comandante Azcarraga, 3	09/07/14		
		Edificio Av. de Bruselas	25/07/14		
		Edificio Arcis	25/07/14		
		Edificio Talos	25/07/14		
		Edificio Rafael Morales	25/07/14		
		Edificio On	31/07/14		

### ***Gastos de Explotación***

Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. no tiene personal propio al ser una sociedad gestionada externamente por Azora a través de un contrato de gestión suscrito el 21 de febrero de 2014. Este contrato regula todo lo referente a los servicios que Azora presta a Hispania. Los honorarios derivados de este contrato en 2014 han ascendido a 4.408 miles de euros.

La partida de otros gastos de explotación incluye 3.317 miles de euros correspondiente a los gastos operativos de todos los edificios en renta del Grupo, incluidos los suministros, mantenimiento, seguridad, limpieza, etc.

El resto de gastos están relacionados con servicios profesionales de auditoría de cuentas, tasaciones, asesoramiento legal, retribución del Consejo etc., ligados a la actividad de las sociedades del Grupo así como los gastos derivados de las operaciones societarias y análisis de oportunidades de inversión no materializadas.

El importe de tributos proviene principalmente del Impuesto de bienes inmuebles, tasa de residuos urbanos y demás impuestos municipales que gravan los activos inmobiliarios del Grupo.

### **Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)**

El Resultado Bruto de Explotación del Grupo a cierre de 2014 muestra un importe negativo de 2.508 miles de euros.

Este resultado está afectado por un volumen de rentas inferior al de un ejercicio completo debido a las fechas de adquisición de los activos inmobiliarios. Asimismo, los gastos asociados a las operaciones corporativas acometidas o iniciadas en 2014 han tenido un impacto significativo en dicha magnitud, mientras que sus beneficios aflorarán completamente en los siguientes ejercicios.

### ***Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias***

El grupo ha determinado el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2014, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (CBRE Valuation Advisory S.A.) de acuerdo con los Profesional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2014.

Como consecuencia de dicha valoración se ha registrado en la cuenta de resultados del Grupo un ingreso por importe de 14.049 miles de euros.

Este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto la buena gestión realizada por el Grupo en los distintos procesos de inversión, la gestión realizada sobre dichos activos desde su fecha de adquisición hasta el cierre del ejercicio y la calidad y potencial de los activos adquiridos. Ambas circunstancias han sido claves para lograr la revalorización de las inversiones y poner de manifiesto el valor añadido por la gestión del Grupo.

### ***Diferencia negativa de consolidación***

La incorporación al perímetro de consolidación de la sociedad Hispania Fides, S.L. ha supuesto una diferencia negativa de consolidación, que se recoge en la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo. Esta diferencia negativa de consolidación surge fundamentalmente como consecuencia de la diferencia entre los activos netos aportados a valor de mercado y la contraprestación pagada por el 90% del capital de Hispania Fides, S.L.

Los activos inmobiliarios aportados por Hispania Fides S.L se han visto revalorizados respecto a los datos reflejados en los libros individuales de dicha sociedad en base a su valor de mercado. Asimismo, se han considerado recuperables los créditos fiscales aportados por dicha sociedad debido a la mejora de sus proyecciones financieras, fundamentalmente, como consecuencia del acuerdo de inversión para la entrada de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. en su capital.

Este acuerdo incluyó entre otros, contratos de arrendamiento a largo plazo con el antiguo accionista único de la sociedad, la cancelación de la deuda financiera con tipos superiores a los de mercado, cambios organizativos y de gestión, etc.

## Resultado Financiero

Según la política del Grupo, la tesorería no empleada se invierte en una cartera diversificada de activos financieros de bajo riesgo, con liquidez suficiente y vencimiento a corto plazo, incluyendo cuentas corrientes, depósitos, pagarés, letras del Estado, bonos a corto plazo, bonos a tipo variable y fondos de inversión con un perfil de bajo riesgo y una duración media inferior o igual a 12 meses.

A cierre de 2014 el Grupo ha obtenido ingresos financieros por importe de 2.542 miles de euros derivados de la colocación de la tesorería, principalmente en depósitos bancarios, cuentas corrientes remuneradas y fondos de inversión de máxima liquidez en entidades españolas de primer nivel, con rentabilidades superiores al 1%.

Los gastos financieros corresponden al coste financiero de los préstamos de Hispania Fides, S.L.; de los préstamos hipotecarios formalizados en el último trimestre del ejercicio por Hispania Real Socimi, S.A.U. y a los costes asociados a la financiación del préstamo puente por un importe máximo de 250.000 miles de euros que se utilizaría para la compra de parte de la deuda de Realia Business, S.A. en el marco de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de dicha sociedad formulada el 21 de noviembre de 2014.

## Balance de Situación Consolidado

### Activo no corriente

#### *Inversiones inmobiliarias*

Como se ha indicado anteriormente, el Grupo ha adquirido un total de 25 activos inmobiliarios cuyo valor razonable, según las valoraciones realizadas CBRE Valuation Advisory S.A, de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2014 asciende a 422.365 miles de euros.

El detalle de la valoración de activos por tipología es el siguiente:

#### Miles de euros

	OFICINAS	RESIDENCIAL	HOTELES	GRUPO
<b>Valoración</b>	<b>229.250</b>	<b>99.300</b>	<b>93.815</b>	<b>422.365</b>

#### *Inversiones financieras a largo plazo*

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

#### *Activos por impuestos diferidos*

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

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

## Activo corriente

### **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre se corresponde con el saldo por cobrar con clientes por el arrendamiento de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.150 miles de euros.

### **Créditos con Administraciones Públicas**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre se corresponde con el saldo deudor por liquidaciones de IVA y Retenciones de capital mobiliario.

### **Otros activos financieros corrientes**

El epígrafe recoge, fundamentalmente, depósitos a plazo. La totalidad de estos fondos se encuentran invertidos en entidades financieras españolas de primer nivel

### **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes y otros activos líquidos que posee el Grupo, a tipos de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2014 existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos por importe de 157.709 miles de euros correspondientes a la garantía del precio máximo derivado de la oferta pública de compra de acciones lanzada por parte de la sociedad del Grupo Hispania Real a los accionistas de Realia Business, S.A. Dicha restricción permanecerá en vigor hasta que Hispania Real Socimi, S.A.U. cumpla con las obligaciones derivadas de dicha oferta o hasta que la oferta sea anulada o cancelada.

## PASIVO Y PATRIMONIO NETO

### **Capital Social, prima de emisión y otras reservas**

A 31 de diciembre de 2014, el Capital Social de la sociedad dominante está formado por 55.060.000 acciones de valor nominal 1 euro, una prima de emisión de 9 euros por acción.

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

### **Socios externos**

Con fecha 8 de julio de 2014 Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. tomó el 90% del capital de Hispania Fides, S.L. a través de la suscripción de una ampliación de capital efectuada por dicha sociedad. Como consecuencia de la toma de control de Hispania Fides, S.L. dicha sociedad se ha consolidado por el método de integración global dando lugar a la partida de socios externos correspondiente a las empresas del Grupo Once.

El importe correspondiente a los socios externos se calcula en base al valor de mercado de los activos netos de la sociedad en el momento de la combinación de negocios más los resultados atribuibles de dicha sociedad desde su integración en el Grupo.

## Pasivo no corriente

### **Provisiones a largo plazo**

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

**Deudas con entidades de créditos**

El detalle de deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	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	TOTAL
Préstamos con terceros	5.191	3.525	7.540	7.301	6.184	33.129	57.679	62.870
Intereses con terceros	283	-	-	-	-	-	-	283
Gasto de formalización de deudas	-	-372	-182	-166	-148	-397	-1.265	-1.265
<b>Total</b>	<b>5.474</b>	<b>3.153</b>	<b>7.358</b>	<b>7.135</b>	<b>6.036</b>	<b>32.732</b>	<b>56.414</b>	<b>61.888</b>

A cierre del ejercicio los inmuebles que garantizan los anteriores préstamos hipotecarios son Isla del Cielo, Viviendas San Sebastián de los Reyes, Edificio Mizar y Edificio Ramírez Arellano. Estos préstamos hipotecarios están referenciados al Euribor más un margen. Parte de estos préstamos tienen coberturas de tipos de interés para minimizar el riesgo de subida de tipos de interés.

**Otros pasivos financieros no corrientes.**

Esta rúbrica incluye una deuda de Hispania Fides, S.L. contraída con la Corporación Empresarial Once por importe de 10.000 miles de euros a tipo fijo y con amortización en 2019. Dicha financiación forma parte del acuerdo de inversión en dicha sociedad.

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

Finalmente este epígrafe registra pasivos derivado de las coberturas de tipos de interés mencionada en el apartado anterior.

**Pasivo Corriente****Deudas corrientes con entidades de crédito.**

Ver punto deudas no corrientes con entidades de crédito.

**Otros Pasivos Financieros.**

Este epígrafe incluye fundamentalmente:

Importe de las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios cuyo plazo de devolución se estima se producirá en el corto plazo por importe de 608 miles de euros.

Importe de las opciones de compra que determinados arrendatarios del edificio de viviendas de Majadahonda por importe de 894 miles de euros.

**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

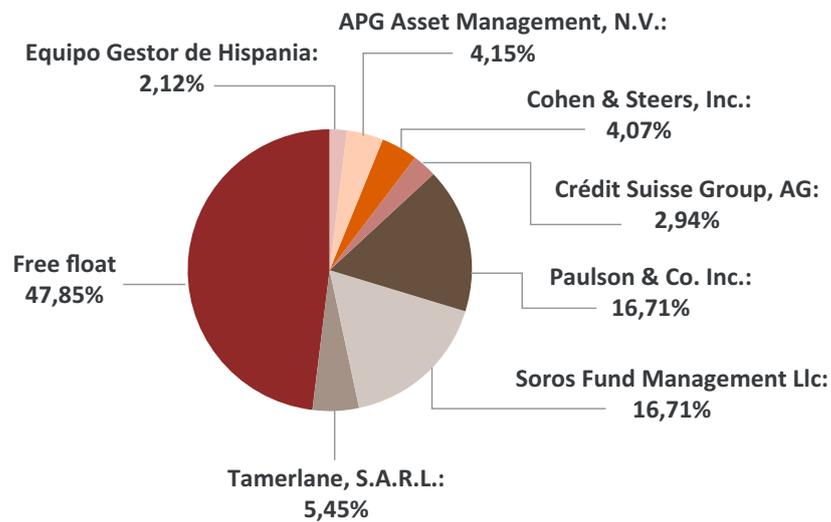
El saldo de esta partida refleja principalmente los importes pendientes de pago a terceros ajenos al Grupo derivados de los servicios prestados al Grupo para el desarrollo de su actividad ordinaria y de la oferta pública de compra de acciones lanzada por parte de la sociedad del Grupo, Hispania Real Socimi, S.A.U. sobre el capital de Realía Business, S.A.

## IV. Anexos

### A. Estructura Accionarial

A cierre de periodo 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:

#### Accionariado de Hispania a 31.12.14



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

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

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

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

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

**COMISIÓN EJECUTIVA:**

	<b>CONSEJERO</b>	<b>CARGO</b>
1	D. Rafael Miranda Robredo	Presidente
2	D. Joaquín Ayuso García	Vocal
3	D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño	Vocal
4	D. Joaquín Hervada Yáñez	Secretario no Consejero

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:**

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

**COMISIÓN DE AUDITORÍA:**

	<b>CONSEJERO</b>	<b>CARGO</b>
1	D. Luis Alberto Mañas Antón	Presidente
2	D. Joaquín Ayuso García	Vocal
3	D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Vocal
4	D. Joaquín Hervada Yáñez	Secretario no Consejero