

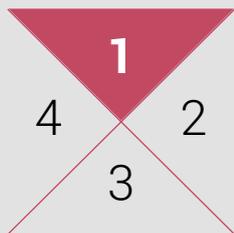


HISPANIA

Activos Inmobiliarios

2018

INFORME
PRIMER
TRIMESTRE



TRIMESTRE

Alua Ambar Beach

1 ESTADOS FINANCIEROS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2018  P3

A Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada	P4
B Balance de Situación Consolidado	P8
C Situación de Estado de Flujos de Efectivo	P13
D Operaciones Corporativas	P15
E Hechos Posteriores al Cierre	P16

2 INFORMACIÓN EPRA  P19

3 ACTIVIDAD DEL PERIODO  P25

H Hoteles	P26
O Oficinas	P35
R Residencial	P38

4 ANEXOS  P41

A Resumen de la Cartera de Hoteles	P42
B Resumen de la Cartera de Oficinas	P46
C Resumen de la Cartera Residencial	P50
D Evolución Bursátil	P54
E Accionariado	P55
F Glosario	P56

ESTADOS
FINANCIEROS
DEL PRIMER
TRIMESTRE DE
2018

1

HISPANIA
Activos Inmobiliarios

2018
INFORME
PRIMER
TRIMESTRE



Alua Soul Ibiza



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

RENTAS BRUTAS
ANUALIZADAS

160

MILLONES DE EUROS ¹

(1) Excluyendo hoteles bajo gestión y edificios en reposicionamiento (Aurelio Menéndez, Helios y terrenos)

Importe neto de la cifra de negocios

Durante el primer trimestre de 2018, el Grupo ha registrado un importe neto de la cifra de negocios de 41,5 millones de euros (38,0 millones de euros a cierre del primer trimestre de 2017). Este importe refleja los ingresos obtenidos por rentas de patrimonio, netos de bonificaciones y descuentos junto con los ingresos obtenidos por la gestión directa del hotel Holiday Inn Bernabéu.

Los hoteles situados en Canarias han registrado incrementos like for like en su tarifa media diaria (ADR) y rentabilidad (RevPar) del 8,8% y 9,0% respectivamente, lo que ha contribuido a una mejora registrada en el EBITDAR like for like del 15,4%.

Estado de Resultados Consolidado

('000€)	Mar. 2018	Mar. 2017
Hoteles con Renta Fija y Variable	30.140	25.636
Hoteles con Renta Fija	2.742	2.569
Hoteles en Gestión	1.935	2.968
Total Hoteles	34.817	31.173
Total Oficinas	5.753	5.257
Total Residencial	908	1.535
IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	41.478	37.965
Hoteles con Renta Fija y Variable	28.131	23.810
Hoteles Renta Fija	2.582	2.408
Hoteles en Gestión	1	(17)
Total Hoteles	30.714	26.201
Total Oficinas	5.151	4.308
Total Residencial	308	968
NOI TOTAL	36.173	31.477
Comision de Gestion	(5.328)	(4.577)
Gastos No Gestionables	(656)	(606)
Gastos Recurrentes	(619)	(614)
EBITDA Recurrente	29.570	25.680
Gastos No Recurrentes	(768)	(544)
EBITDA	28.802	25.136
Resultado Financiero recurrente	(5.368)	(4.502)
Resultado Financiero no recurrente	(5.353)	-
EBTDA	18.081	20.634
Amortizacion	(76)	(491)
Provisión honorario de incentivo	(15.000)	-
Deterioro activos inmobiliarios	(560)	-
Resultado venta de Activos	772	258
EBT	3.217	20.401
Impuestos	(513)	20
BENEFICIO NETO	2.704	20.421
Minoritarios	-	(3.678)
BENEFICIO ATRIBUIDO	2.704	16.743
BENEFICIO ATRIBUIDO AJUSTADO ²	23.057	16.743
Beneficio por Acción	0,02	0,15
Beneficio por Acción ajustado ²	0,21	0,15
# medio de acciones del periodo	108.971.536	108.992.380

(2) Excluyendo el resultado financiero no recurrente y la provisión de honorario de incentivo.



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Adicionalmente, en el segmento de oficinas se ha registrado un incremento de la ocupación de 1,6p.p durante el trimestre hasta alcanzar una ocupación media del 89% y con una renta media de 14,1€/m².

Por último, cabe mencionar el buen ritmo de ventas de unidades residenciales registrado en el trimestre, alcanzando un total de 21 unidades vendidas (5 en Isla del Cielo y 16 en Sanchinarro).

Durante el periodo se ha registrado un EBITDA recurrente de 29,6 millones de euros, lo que supone un incremento del c. 15% frente al ejercicio anterior.

Este incremento del EBITDA se debe a una mejora de los resultados del portfolio hotelero, de la cartera de oficinas así como la incorporación al perímetro de 7 hoteles de Alua y el hotel Barceló Marbella, cuya adquisición se ejecutó durante el mes de febrero de 2018.

El pasado 6 de abril de 2018, Alzette Investment S.á.r.l. (Alzette o el Oferente), una sociedad controlada e íntegramente participada por entidades asesoradas por filiales de The Blackstone Group L.L.P (Blackstone), anunció su decisión de formular una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones en que se divide el capital de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (Hispania o la Sociedad), a un precio de 17,45 €/acción (la Oferta).

A fecha de la publicación de la Oferta, Alzette era titular directo de 18.073.095 acciones de Hispania, representativas del 16,56% que adquirió a Soros Fund Management LLC (Soros), el pasado 4 de abril. Soros tenía sus participaciones a través de dos vehículos gestionados por el Grupo Soros: QP Capital Holdings y QPB Holdings Ltd. Dicha participación fue adquirida a un precio total de 17,45 €/acción.

La Oferta publicada por Alzette se dirige al restante 83,44% que no posee. Las condiciones finales de la Oferta se determinarán en el Folleto Explicativo que deberá ser aprobado por la comisión de la CNMV.

Teniendo en cuenta que el Folleto Explicativo que deberá concretar, entre otros aspectos, los detalles de la Oferta, incluyendo los planes del Oferente respecto de la Sociedad, aún no ha sido publicado, los Administradores de la sociedad consideran que existe una incertidumbre muy elevada respecto a la Oferta, que hace que únicamente pueda ser considerada como indicativa de un valor de mercado de los activos superior al EPRA NNNAV de 31 diciembre de 2017. Dado que el EPRA NNNAV se ha venido utilizando hasta el momento como asunción de valor de los activos de la Sociedad para el cálculo de la provisión de honorario de incentivo, se considera que dicha asunción de valor debe ser ajustada parcialmente al alza con el objeto de reflejar las nuevas condiciones del mercado, manteniendo sin cambios el resto de la metodología aplicada hasta el momento y desglosada en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo del ejercicio 2017.

Como consecuencia de lo anterior, la provisión de honorario de incentivo registrada a cierre del primer trimestre se ha incrementado en 15 millones de euros con respecto al 31 de diciembre de 2017 hasta alcanzar un total de 110 millones de euros.

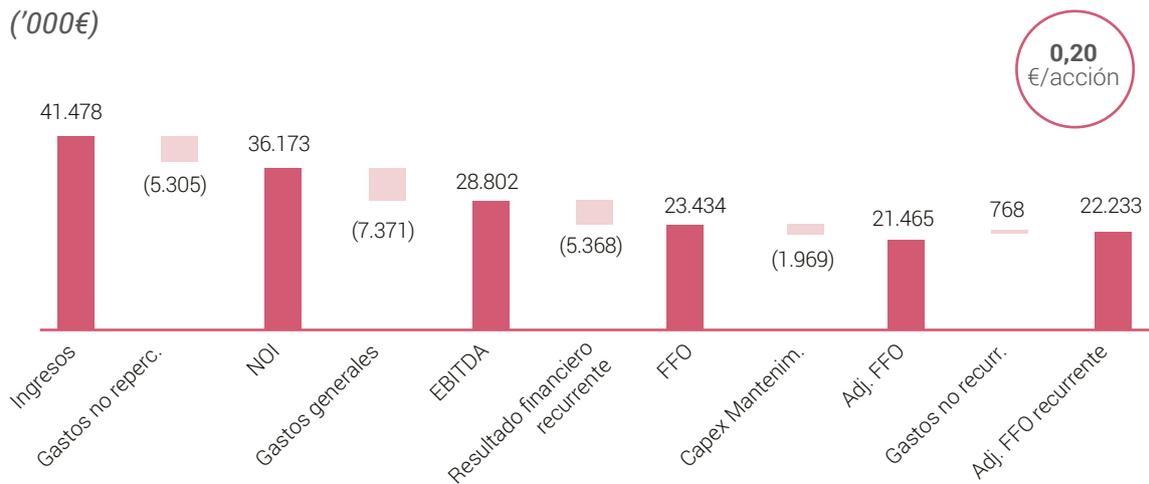
En este sentido, la Sociedad seguirá actualizando estos cálculos a fecha de cada cierre y, siempre y cuando no existan razones que lleven a la Sociedad a considerar que se requiera un cambio en esta metodología en aras a mejorar la razonabilidad de la estimación.



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Recurring Funds From Operation

('000€)



FFO AJUSTADO
RECURRENTE ANUALIZADO



NOI
ANUALIZADO



Durante el trimestre hemos continuado mejorando el ratio de conversión de caja, alcanzando un 54%.

*Excluyendo hoteles bajo gestión y edificios en reposicionamiento (Aurelio Menéndez, Helios y terrenos)



A | CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Ingresos por rentas por unidad de negocio

('000€)	Hoteles	Oficinas	Residencial	TOTAL
Ingresos por Rentas 1T 2017	31.173	5.257	1.535	37.965
EPRA Like for Like ¹	1.476	512	(520)	1.468
Proyectos finalizados o en curso ²	-	(16)	-	(16)
Nuevas adquisiciones 2017 ³	793	-	-	793
Nuevas adquisiciones 2018 ⁴	1.719	-	-	1.719
Bajas	(115)	-	(107)	(222)
Cambios en la estructura contractual ⁵	(229)	-	-	(229)
Ingresos por Rentas 1T 2018	34.817	5.753	908	41.478
Variación Total (%)	11,7%	9,4%	(40,8%)	9,3%
Variación Like for Like (%)	5,0%	9,8%	(36,4%)	4,0%

Ingresos por rentas por localización

('000€)	Madrid	Barcelona	Andalucía	Canarias	Baleares	Zaragoza	TOTAL
Ingresos por Rentas 1T 2017	7.147	1.922	2.685	22.311	3.785	115	37.965
EPRA Like for Like ¹	206	(122)	136	1.131	117	-	1.468
Proyectos finalizados o en curso ²	(16)	-	-	-	-	-	(16)
Nuevas adquisiciones 2017 ³	-	-	153	-	640	-	793
Nuevas adquisiciones 2018 ⁴	-	-	447	137	1.135	-	1.719
Bajas	(89)	(18)	-	-	-	(115)	(222)
Cambios en la estructura contractual ⁵	-	-	(639)	-	410	-	(229)
Ingresos por Rentas 1T 2018	7.248	1.782	2.782	23.579	6.087	-	41.478
Variación Total (%)	1,4%	(7,3%)	3,6%	5,7%	60,8%	(100,0%)	9,3%
Variación Like for Like (%)	2,9%	(6,4%)	9,7%	5,1%	3,1%	-	4,0%

(1) Incluye los activos que han permanecido en la cartera durante el 1T de 2017 y 2018, excluyendo activos en reposicionamiento, según EPRA

(2) Efecto en la renta derivado de los inmuebles mantenidos en cartera durante el 1T de 2018 y 2017 que han sido objeto de obras de reposicionamiento

(3) Recoge la variación de la renta respecto al 1T de 2017 de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2017 que no permanecieron en la cartera los 3 meses de ese trimestre

(4) Recoge la renta generada en 2018 procedente de los inmuebles adquiridos durante el presente ejercicio

(5) Recoge el efecto del cambio en la explotación de los hoteles Guadalmina Golf y del portfolio San Miguel (gestión interna en 1T 2017, y contrato de arrendamiento en 1T 2018)



B | **BALANCE DE SITUACIÓN
CONSOLIDADO**

Activo			Pasivo		
('000€)			('000€)		
	Mar. 2018	Dic. 2017		Mar. 2018	Dic. 2017
Inversiones inmobiliarias	2.638.487	2.421.920	Capital	109.170	109.170
Activos financieros no corrientes	14.541	13.595	Reservas	1.552.225	1.323.625
Fianzas y depósitos entregados	12.583	12.047	Acciones propias	(2.377)	(2.377)
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	13.662	11.831	Revalorización	8.895	8.895
			Resultado del periodo	2.704	222.829
			Dividendo a cuenta	(45.000)	-
			Socios externos	-	7
ACTIVO NO CORRIENTE	2.679.274	2.459.393	PATRIMONIO NETO	1.625.617	1.662.149
			Deudas con entidades de crédito	853.501	598.403
			Derivados de cobertura	12.668	13.865
			Otros pasivos financieros no corrientes	18.979	18.493
			Otros pasivos no corrientes	110.000	95.000
			Fianzas y depósitos recibidos	16.555	14.118
			Pasivos por impuesto diferido	103.743	77.042
			PASIVO NO CORRIENTE	1.115.446	816.921
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	33.494	48.600	Deudas con entidades de crédito	19.566	27.184
Créditos con Administraciones Públicas	16.490	13.544	Derivados de cobertura	7.804	8.124
Inversiones financieras corrientes	-	9.420	Otros pasivos financieros corrientes	5.914	82.236
Otros activos financieros corrientes	2.453	2.805	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	18.975	47.991
Efectivo y equivalentes al efectivo	55.752	95.480	Deudas con Administraciones públicas	10.563	906
Activos no corrientes mantenidos para la venta	37.500	37.500	Pasivos asociados a activos no corrientes mantenidos para la venta	21.078	21.231
ACTIVO CORRIENTE	145.689	207.349	PASIVO CORRIENTE	83.900	187.672
TOTAL ACTIVO	2.824.963	2.666.742	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.824.963	2.666.742



B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

GAV

2.691,5

MILLONES DE EUROS

Inversiones Inmobiliarias

El valor de los activos inmobiliarios a 31 de marzo de 2018 según el valorador independiente CBRE a 31 de diciembre de 2017, más el capex del periodo, las nuevas inversiones ejecutadas en febrero y menos las desinversiones llevadas a cabo durante el primer trimestre, ha alcanzado 2.691 millones de euros.

Durante el trimestre se han añadido al perímetro los siete hoteles de Alua y el Hotel Barceló Marbella.

Evolución el GAV a marzo de 2018

('000€)	Hoteles	Oficinas	Residencial	TOTAL
GAV al inicio del ejercicio	1.638.790	603.310	232.890	2.474.990
Incorporaciones al perímetro ¹	208.728	-	-	208.728
Bajas del perímetro	(57)	(19)	(6.664)	(6.740)
Capex implementado	5.321	5.220	4.531	15.073
Deterioro	-	(560)	-	(560)
GAV al final del ejercicio	1.852.783	607.952	230.757	2.691.491
Aumento del GAV	13,1%	0,8%	(0,9%)	8,7%

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

Datos like-for-like

	Hoteles	Oficinas	Residencial	TOTAL
GAV al inicio del ejercicio	1.638.790	603.310	232.890	2.474.990
Incorporaciones parciales al perímetro ¹	100	-	-	100
Bajas parciales del perímetro	(57)	(19)	(6.664)	(6.740)
Capex implementado	5.321	5.220	4.531	15.073
GAV al final del ejercicio Like for Like	1.644.154	608.512	230.757	2.483.423
Aumento del GAV	0,3%	0,9%	(0,9%)	0,3%

(1) Incluidos costes de transacción



B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

Desglose del CAPEX por activos

('000€)	Hoteles	Oficinas	Residencial	TOTAL
Asociado a adquisiciones	-	-	-	-
Asociado a desarrollos	467	4.823	-	5.290
Portfolio like for like ¹	4.854	397	4.531	9.783
Total CAPEX	5.321	5.220	4.531	15.073

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

CAPEX
TOTAL

15,1

MILLONES DE EUROS



B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

CRECIMIENTO
ANUAL EPRA NAV
AJUSTADO*

EPRA
NAV

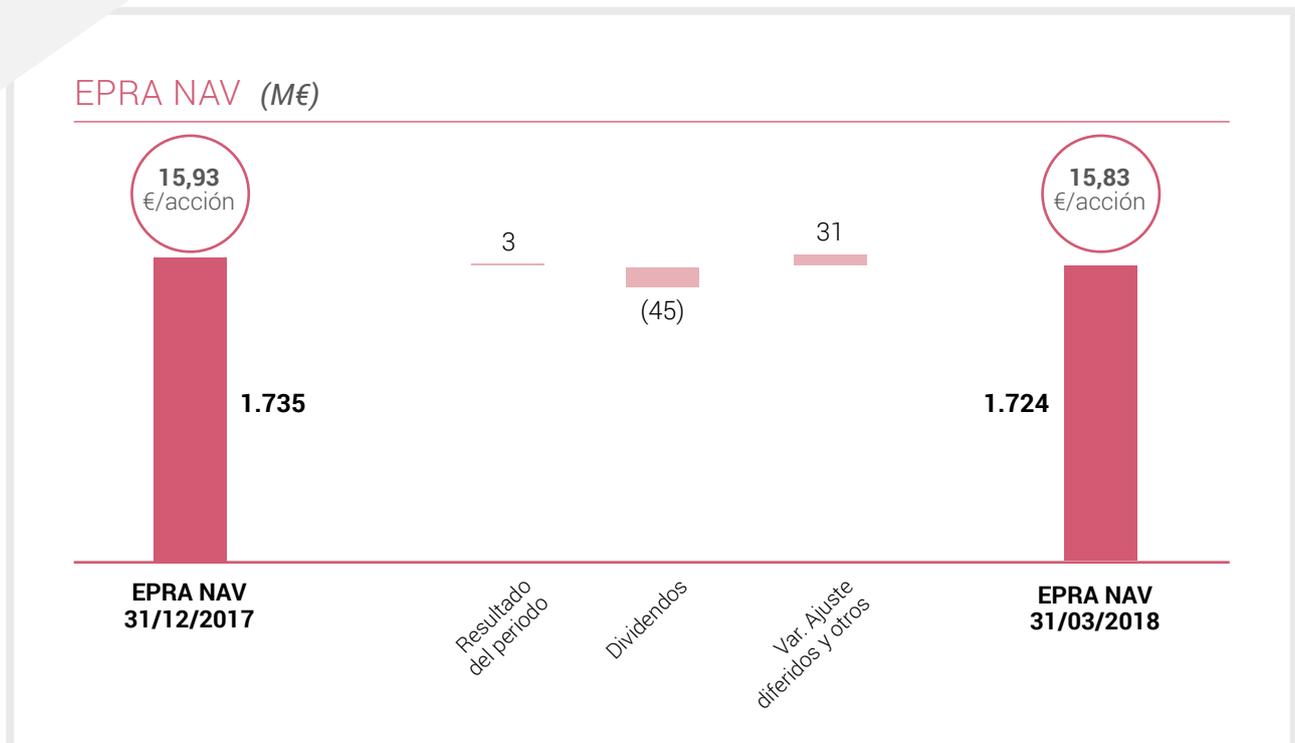


Patrimonio Neto

A 31 de marzo de 2018 el capital social está representado por 109.169.542 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de marzo de 2018 la Sociedad Dominante posee 198.006 acciones propias, por un importe total que asciende a 2.377 miles de euros.

El NAV según recomendaciones de EPRA supone 1.724,5 millones de euros equivalente a 15,83€/acción, lo que tras excluir el efecto de la provisión del honorario de incentivo supone un incremento del 21% frente al primer trimestre 2017.



(*) Excluyendo el efecto de la provisión de honorario de incentivo.

B | BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

DEUDA
FINANCIERA

894,8

MILLONES DE EUROS

Endeudamiento

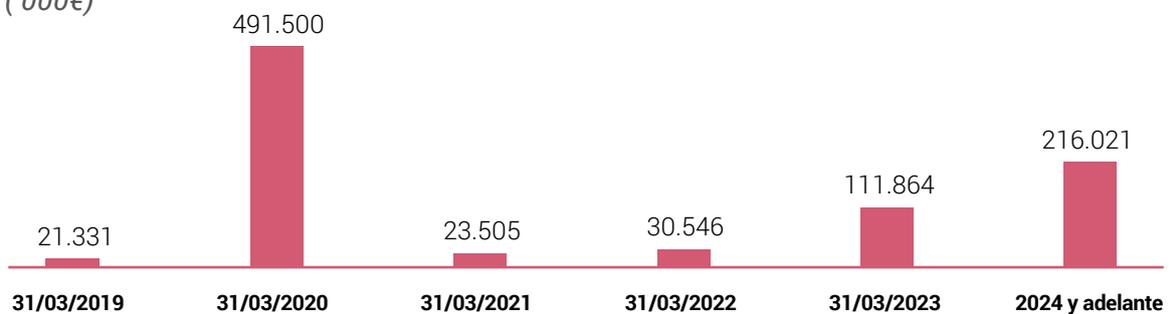
Durante el primer trimestre del 2018, Hispania completó la primera fase de su estrategia de refinanciación del Grupo a través de una financiación bancaria sindicada corporativa por importe de hasta 745 millones de euros. La financiación obtenida se ha utilizado para la refinanciación del préstamo hipotecario ligado a BAY y sus filiales, con el objetivo de reducir el coste y optimizar la estructura de amortización adecuándola al plan estratégico del Grupo por importe de 220 millones, así como para la financiación parcial de las adquisiciones anunciadas en diciembre de 2017 pero ejecutadas en febrero de 2018 por un importe de 250 millones.

Adicionalmente la financiación otorgada incluye una línea de capex de 225 millones no dispuesta a cierre del primer trimestre cuyo objetivo es la financiación parcial del capex previsto en el plan estratégico del Grupo, así como una Revolving Credit Facility por importe de 50 millones de euros disponible en caso de emisión de instrumentos de crédito.

Con estas financiaciones, a cierre del primer trimestre, Hispania presenta un saldo total dispuesto de deuda de 895 millones de euros que supone un ratio de endeudamiento bruto (Gross LTV) de 33,3% y neto de 31,2%.

Calendario de Amortización de Préstamos Bancarios

('000€)



C | SITUACIÓN DE ESTADO DE
FLUJOS DE EFECTIVO

SITUACIÓN
DE TESORERÍA

56

MILLONES DE EUROS

Estado de flujos en efectivo

('000€)	Mar. 2018	Mar. 2017
EBITDA	28.802	25.136
Pagos netos de intereses	(5.012)	(4.590)
Variación neta circulante explotación	17.137	11.149
Variación neta AAPP	-	(12.165)
Variación otros activos y pasivos	(11.552)	(10.106)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	29.375	9.424
Pagos por inversiones inmobiliarias y materiales	(221.435)	(43.780)
Cobros por desinversiones inmobiliarias	6.477	2.041
Cobros por desinversiones de activos financieros	-	966
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	(214.958)	(40.773)
Otras operaciones con socios externos	(59.407)	-
Acciones propias	-	(136)
Dividendos	(36.450)	(842)
Variación neta deudas entidades de crédito	241.712	(6.621)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	145.855	(7.599)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo de actividades continuadas	95.480	266.612
Efectivo o equivalentes al final del periodo	55.752	227.664
Flujo de caja del periodo de actividades continuadas	(39.728)	(38.948)



C | SITUACIÓN DE ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Durante el periodo se ha culminado con la primera fase de la refinanciación del grupo habiéndose dispuesto 470 millones de euros de deuda corporativa

Durante el primer trimestre del ejercicio el Grupo Hispania ha disminuido su tesorería en 40 millones de euros.

El flujo de efectivo de las actividades de explotación ha supuesto una entrada de efectivo de 29 millones de euros. La variación entre el EBITDA generado y el flujo de caja de las actividades de explotación está motivado principalmente por las liquidaciones del capital circulante asociadas a la explotación realizada durante el primer trimestre del año.

El flujo efectivo de las actividades de inversión ha supuesto una salida neta de caja del Grupo por importe de 215 millones de euros. Esta salida de caja se refiere, principalmente, a la adquisición del portfolio Alúa, el hotel Barceló Marbella así como a la inversión en capex de reposicionamiento y mejora de los activos del Grupo, compensada por los cobros derivados de la enajenación de 21 viviendas de los complejos residenciales Isla del Cielo y Sanchinarro.

El flujo de efectivo de las actividades de financiación ha supuesto una entrada neta de 146 millones de euros siendo las principales fuentes de financiación la nueva deuda por valor de 470 millones de euros, y correspondiendo los principales desembolsos al pago de dividendos neto de retenciones por importe de 36 millones de euros, la amortización de deuda por importe de 227 millones de euros y los pagos pendientes por la adquisición del 24% de BAY (59 millones de euros).

D | OPERACIONES
CORPORATIVAS

DIVIDENDOS
DISTRIBUIDOS



Solicitud de Exclusión de BAY del MAB

El 27 de marzo de 2018, tras la adquisición de la totalidad de las acciones de BAY Hotels & Leisure SOCIMI S.A, Hispania solicitó la exclusión del Mercado Alternativo Bursátil de la totalidad de las acciones ordinarias representativas del capital social de BAY. En el contexto de dicha decisión, Hispania como accionista único de BAY ha acordado y ejecutado un reparto en especie de reservas distribuibles de BAY mediante la distribución a Hispania de la totalidad de las acciones y participaciones de las que BAY era titular en sus sociedades filiales.

Con fecha 24 de abril el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., ha acordado la exclusión de negociación en dicho Mercado, con efectos a partir del día 26 de abril de 2018, inclusive, de la totalidad de las acciones de Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.

Dividendos

El 5 de marzo de 2018 Hispania realizó el pago de un dividendo a cuenta sobre los resultados del ejercicio 2018. Dicho dividendo supuso una distribución total de 45 millones de euros, ó 0,41€/acción, que representa un 68% de los fondos generados durante el ejercicio 2017, quedando un 12% de los fondos generados del 2017 pendientes de distribución.



E | HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERIODO

Oferta Pública de Adquisición sobre Hispania

Como se ha descrito con anterioridad en este informe, el 6 de abril de 2018, mediante hecho relevante con número de registro 263.741, Alzette, una sociedad controlada e íntegramente participada por entidades asesoradas por filiales de Blackstone, anunció su decisión de formular una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones en que se divide el capital de Hispania, a un precio de 17,45 €/acción y excluidas las 18.073.095 acciones de Hispania que ya son de su titularidad. Con posterioridad, el 23 de abril de 2018, mediante hecho relevante con número de registro 264.485 el Oferente anunció la presentación de la solicitud de autorización de la oferta pública de adquisición de acciones formulada sobre la totalidad de las acciones de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI S.A., distintas de aquellas de las que la Oferente es propietaria. Aunque la Oferta se encuentra pendiente de autorización por la CNMV, el Oferente ha anunciado su voluntad de sujetar la misma a determinadas condiciones, así como ha indicado que el precio ofrecido representa una prima del 24,5% con respecto al EPRA NNNAV reportado a 31 de diciembre de 2017 ajustado por (a) 0,41 €/acción de dividendo pagado en marzo de 2018 y (b) los honorarios de incentivo no provisionados de 77,6 millones de euros, basados en

unos honorarios de incentivo totales de 173 millones de euros según la explicación que aparece en el hecho relevante 264.485 al que nos remitimos.

A raíz de la venta de la participación de Soros a Blackstone, el consejo ratificó el pasado 6 de abril de 2017 la dimisión de D. Benjamin Barnett como consejero dominical de Hispania, pasando así a tener un consejo integrado por 6 miembros.

El pasado 16 de abril el Consejo de Administración de Hispania publicó la contratación de Goldman Sachs International, J.P Morgan Securities plc y UBS Limited como asesores financieros y a Freshfields Bruckhaus Deringer y Uría Menéndez como asesores legales, para asistirle en la valoración de aquellas acciones que vayan encaminadas a maximizar el valor para los accionistas de la sociedad.

El Consejo de Administración, con la asistencia de los asesores financieros y legales contratados, se pronunciará en su debido momento sobre la OPA, en cumplimiento con lo dispuesto en la normativa aplicable.



E | HECHOS POSTERIORES AL EJERCICIO

Junta General de Accionistas

El pasado día 4 de abril de 2017, a las 17:00 horas, Hispania celebró su Junta General de Accionistas en el Hotel Villamagna (Paseo de la Castellana 22), en primera convocatoria, con un quorum del 80%, en la que se han aprobado por amplia mayoría todos los puntos sujetos a aprobación. El orden del día incluía los siguientes puntos:

PRIMERO.- Examen y aprobación, en su caso, de (i) las cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2017 (que comprenden el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria) e informe de gestión; y (ii) las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad del ejercicio 2017 (que comprenden el estado de situación financiera consolidado, el estado de resultado integral consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas consolidadas) e informe de gestión.

SEGUNDO.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017 y aplicación y distribución de prima de emisión.

2.1.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017.

2.2.- Aplicación de prima de emisión para compensar Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores.

2.3.- Distribución extraordinaria de prima de emisión por importe de hasta 60.000.000 de euros.

2.4.- Distribución extraordinaria de prima de emisión por importe de hasta 32.000.000 euros.

TERCERO.- Examen y aprobación, en su caso, de la gestión desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2017.

*Hispania ha
celebrado su
Junta General de
Accionistas con un
quorum del 80%*



E | HECHOS POSTERIORES AL EJERCICIO

CUARTO.- Reelección de Consejeros.

- 4.1.- Reelección de D. Rafael Miranda Robredo.
- 4.2.- Reelección de D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo.
- 4.3.- Reelección de D. Joaquín Ayuso García.
- 4.4.- Reelección de D. Luis Alberto Mañas Antón.
- 4.5.- Reelección de Dña. María Concepción Osácar Garaicoechea.
- 4.6.- Reelección de D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño.

QUINTO.- Autorización para la venta de la cartera de oficinas de la Sociedad y consecuente distribución extraordinaria de prima de emisión.

- 5.1.- Autorización para la venta de la cartera de oficinas de la Sociedad.
- 5.2.- Distribución extraordinaria de prima de emisión.

SEXTO.- Autorización para la pignoración de activos de la Sociedad a los efectos del artículo 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital.

SÉPTIMO.- Autorización de la renuncia al ejercicio del derecho de resolución anticipada por cambio de control de la Gestora previsto en el Contrato de Gestión (Investment Manager Agreement) suscrito el 21 de febrero de 2014, entre otros, con Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U., en su versión novada y vigente.

OCTAVO.- Información sobre la modificación del Reglamento del Consejo de Administración..

NOVENO.- Aprobación de la reducción del plazo de convocatoria para las Juntas Generales Extraordinarias en los términos del artículo 515 de la Ley de Sociedades de Capital.

DÉCIMO.- Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción.

UNDÉCIMO.- Votación consultiva del "Informe Anual sobre Remuneraciones de la Sociedad" para el ejercicio 2017.

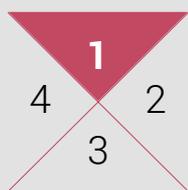
Todos los puntos del orden del día quedaron aprobados por un mínimo del 93%

INFORMACIÓN EPRA 2



HISPANIA
Activos Inmobiliarios

2018
INFORME
PRIMER
TRIMESTRE



TRIMESTRE

Alua Soul Mallorca Resort

Indicadores *

('000€)

	31/03/18	31/03/18 (€/acción)	Hoteles	Oficinas	Residencial	2017
EPRA Earnings	3.980	0,04				16.420
EPRA Adjusted Earnings	18.980	0,17				16.420
EPRA NAV	1.724.479	15,83				1.735.490
EPRA NNNAV	1.618.340	14,85				1.650.507
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,5%		7,2%	4,2%	n.a	6,0%
EPRA "Topped-up" NIY	6,6%		7,2%	4,6%	n.a	6,1%
Net Reversion Yield on GAV	7,0%		7,6%	5,1%	n.a	6,3%
EPRA Vacancy Rate	10,8%		n.a.	10,8%	n.a.	12,6%
EPRA Cost Ratio (incluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos)	28,0%					27,4%
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos)	27,6%					27,2%

* Ver Glosario para descripción de terminología.

EPRA EARNINGS - Reconciliación *

('000€)	31/03/18	31/03/17
Resultado del ejercicio bajo IFRS	2.704	16.743
Revalorización / deterioro de las inversiones inmobiliarias	560	-
Resultado de venta de activos inmobiliarios	(772)	(258)
Efecto en resultado por fondo negativo de comercio / deterioro de fondos de comercio	-	-
Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas	-	-
Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	308	(353)
Costes de adquisición de participaciones financieras	689	204
Efecto fiscal de los ajustes EPRA	490	-
Intereses minoritarios respecto a los ajustes anteriores	-	85
Resultado EPRA	3.980	16.420
Provisión Honorario de incentivo	15.000	-
Resultado EPRA Ajustado	18.980	16.420
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	108.971.536	108.992.380
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,04	0,15
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,17	0,15

EPRA NAV - Reconciliación *

('000€)	31/03/18	31/12/17
Valor de activos netos según balance de situación	1.625.618	1.662.144
Revalorización de activos "no corrientes"	-	-
Valor razonable de instrumentos financieros	5.390	6.577
Impuesto diferido	93.471	66.769
Valor razonable de instrumentos financieros en empresas asociadas	-	-
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	-
EPRA NAV	1.724.479	1.735.490
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	108.971.536	108.971.536
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	15,83	15,93

* Ver Glosario para descripción de terminología.



EPRA NNAV - Reconciliación *

('000€)	31/03/18	31/12/17
EPRA NAV	1.724.479	1.735.490
Valor razonable de instrumentos financieros	(5.390)	(6.577)
Gastos formalización de deuda	(7.278)	(11.637)
Impuesto diferido	(93.471)	(66.769)
Valor razonable de instrumentos financieros en empresas asociadas	-	-
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	-
EPRA NNAV	1.618.340	1.650.507
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	108.971.536	108.971.536
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	14,85	15,15

EPRA Vacancy Rate - Reconciliación *

('000€)				31/03/18	31/12/17
	Hoteles	Oficinas	Residencial	Total	Total
Superficie vacía ERV	n.a.	2.532	n.a.	2.532	2.939
Total ERV	n.a.	23.391	n.a.	23.391	23.391
EPRA Vacancy Rate	n.a.	10,8%	n.a.	10,8%	12,6%

* Ver Glosario para descripción de terminología.



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

('000€)				31/03/18	31/12/17
	Hoteles	Oficinas	Residencial	Total	Total
Cartera de Activos - en propiedad	1.852.783	607.952	230.757	2.691.491	2.474.990
Cartera de Activos - con JVs/Fondos	-	-	-	-	-
Activos en reposicionamiento	(121.281)	(100.763)	(230.757)	(452.801)	(468.580)
Valoración de la cartera excluidos los activos en desarrollo	1.731.502	507.189	-	2.238.691	2.006.410
Costes estimados de transacción	51.945	17.970	n.a	69.915	62.341
Valoración bruta de la cartera sin activos en desarrollo (A)	1.783.447	525.158	n.a	2.308.605	2.068.751
Rentas brutas pasantes anualizadas	136.761	23.665	n.a	160.426	133.278
Gastos operativos no repercutidos	(8.662)	(1.805)	n.a	(10.467)	(9.159)
Rentas netas pasantes anualizadas (B)	128.099	21.860	n.a	149.959	124.118
Carencias y otros incentivos de arrendamiento	121	2.075	n.a	2.196	2.081
"Topped-up" Rentas netas pasantes anualizadas (C)	128.221	23.935	n.a	152.156	126.199
EPRA Net Initial Yield (NIY) - (B/A)	7,2%	4,2%	n.a	6,5%	6,0%
"Topped-up" EPRA Net Initial Yield (NIY) - (C/A)	7,2%	4,6%	n.a	6,6%	6,1%

* Ver Glosario para descripción de terminología.

EPRA Cost Ratios - Reconciliación *

('000€)	31/03/18	31/03/17
Gastos de estructura	7.371	6.341
Gastos de explotación netos de refacturaciones	3.712	3.270
Ingresos por fees 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	(16)	(16)
EPRA Costs (incluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (A)	11.067	9.595
Costes asociados a activos inmobiliarios vacíos	(159)	(89)
EPRA Costs (excluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (B)	10.908	9.506
Ingresos por rentas bajo IFRS	39.543	34.997
Comisiones de servicio	-	-
Costes operativos incluidos en las rentas pero no facturados por separado	(16)	(16)
Ingresos por rentas (C)	39.527	34.981
EPRA Cost Ratio (incluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (A/C)	28,0%	27,4%
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos de activos inmobiliarios vacíos) (B/C)	27,6%	27,2%

* Ver Glosario para descripción de terminología.

ACTIVIDAD
DEL PERIODO **3**

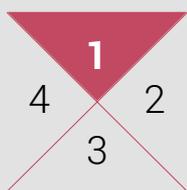


HISPANIA

Activos Inmobiliarios

2018

INFORME
PRIMER
TRIMESTRE



TRIMESTRE

Alua Parque San Antonio



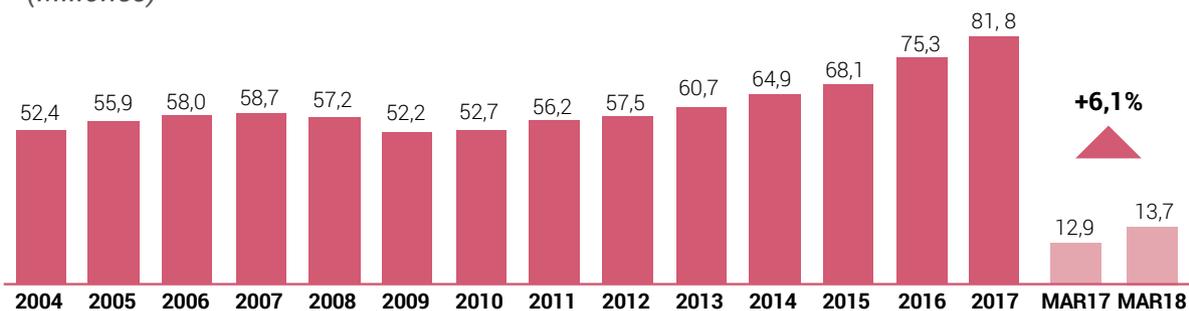
H

HOTELES

Evolución del número total de turistas en España

Fuente: INE

(Millones)



CRECIMIENTO
PIB TURÍSTICO

3,4%

Evolución de la Industria Turística

Según el informe de Exceltur de marzo de 2018, la actividad turística continúa con su dinamismo, dentro de una senda de crecimiento más moderada y más acorde a los fundamentos del ciclo económico. La actividad turística cierra el primer trimestre con un crecimiento del 3,4% del PIB del turismo, confirmando una tendencia a la normalización acorde con los positivos fundamentos económicos que marcan el inicio del 2018.

La Semana Santa ha cerrado con un balance positivo gracias al fuerte tirón de la demanda española habiendo mejorado los resultados del 73% de las empresas turísticas encuestadas. Este positivo balance se ha debido entre otros al buen comportamiento del gasto turístico de los españoles.

Los ritmos de creación de empleo dentro del sector mantienen su senda positiva, habiéndose incrementado un 4,3% en marzo de 2018 respecto de marzo de 2017, situando al sector turístico como el principal motor de crecimiento de la economía española y como el sector con mayor capacidad de generación de empleo, por encima



H

HOTELES

La demanda española ha registrado una notable aceleración

de otros sectores clave como la construcción, la industria o el comercio.

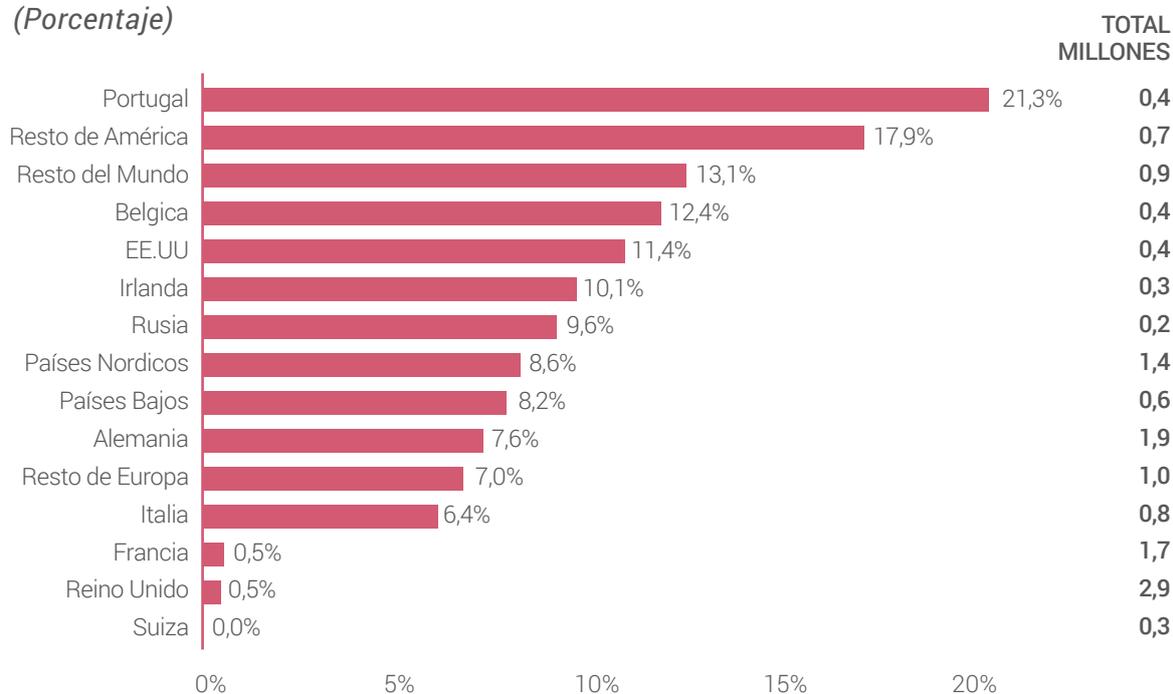
La tendencia a la estabilización de la demanda turística extranjera se ve compensada por el notable aceleramiento de la demanda española, cuya fortaleza se refleja en un aumento en la mayoría de los indicadores turísticos. Esta tendencia se ve explicada entre otras, por la disponibilidad de mayor capacidad financiera y de consumo tras varios años de ajustes en gastos como resultado de la crisis.

Durante el periodo se ha mantenido el positivo aumento del gasto con un incremento del 4,9%, reflejando un crecimiento más sostenible.

Fuente: INE

Incremento del nº de turistas por país. Primer Trimestre 18 vs 17

(Porcentaje)





Ocupación y rentabilidad

Fuente: INE

(Euros y porcentaje)

	ADR*			Ocupación			REVPAR*		
	ENE-MAR 2017	ENE-MAR 2018	Crecimiento	ENE-MAR 2017	ENE-MAR 2018	Crecimiento	ENE-MAR 2017	ENE-MAR 2018	Crecimiento
España	78,6	81,8	4%	57,0	57,9	2%	44,9	47,6	6%
Madrid	80,9	85,2	5%	67,3	69,2	3%	54,4	59,4	9%
Canarias	99,1	104,1	5%	87,4	86,0	(2%)	87,1	89,8	3%
Baleares	69,3	73,1	6%	55,0	56,2	2%	40,7	42,0	3%

(*) Ponderado por el número de pernотaciones durante el periodo

España ha registrado un crecimiento del 6% en el RevPar medio del periodo

De acuerdo a los datos registrados en el INE, los turistas extranjeros que llegaron a España durante el periodo de enero-marzo del 2018 han aumentado en un 6% frente al mismo periodo del 2017, alcanzando un total de casi 14 millones de turistas. De entre los 13,7 millones de turistas que llegaron a España durante dicho periodo, un 82% lo hicieron por motivos de ocio y vacaciones, y un 72% adquirieron su viaje sin paquete turístico.

Durante los primeros tres meses del año se ha registrado un importante incremento de los turistas provenientes de mercados de larga distancia como América y países asiáticos así como la consolidación del mercado ruso incrementando así la diversidad de la procedencia del turismo en España.

Adicionalmente, durante el primer trimestre del 2018 se ha registrado una cierta recuperación del turismo en Turquía proveniente de Europa continental. Esta recuperación ayuda a la normalización del mercado y permite absorber parte de la demanda insatisfecha, si bien cabe destacar que la mayoría del turismo que ha vuelto a Turquía son los turistas más sensibles al precio que se sienten atraídos por sus tarifas medias inferiores a los 60€.



Evolución del Negocio

El segmento de hoteles de Hispania ha tenido un comportamiento muy positivo derivado principalmente de los hoteles de Canarias que han registrado un crecimiento en ADR y el RevPar del 8,8% y 9,0% respectivamente, frente al mismo periodo del ejercicio 2017 y manteniendo una ocupación estable.

Ingresos del segmento de hoteles a 31/03/2018

('000€)	Renta Fija	Renta Variable	Total Renta
Hoteles de Renta Fija	2.767	(25)	2.742
Hoteles de Renta Fija y Variable	13.670	16.470	30.140
Hoteles Bajo Gestión	-	1.935	1.935
TOTAL HOTELES	16.437	18.380	34.817

Ratios de la cartera de hoteles ¹

	Hab.	Ocupación		Total ADR ²		Total Rev Par ³		
		31/03/18	31/03/17	31/03/18	31/03/17	31/03/18	31/03/17	%
Hoteles de Renta Fija y Variable	11.255	85,2%	84,2%	121,2	112,4	103,3	94,7	9%
Canarias	6.285	88,8%	88,4%	135,6	124,0	120,4	109,6	10%
Baleares	4.016	80,5%	76,9%	58,8	58,2	47,3	44,8	6%
Andalucía	954	65,9%	63,5%	87,2	89,1	57,4	56,5	2%
Hoteles de Renta Fija	1.099	83,8%	84,9%	165,6	157,2	138,9	133,5	4%
Madrid	161	70,6%	69,1%	84,9	79,2	59,9	54,7	10%
Barcelona	70	83,5%	78,1%	107,7	115,4	89,9	90,2	n.a.
Canarias	630	90,9%	92,5%	203,1	193,7	184,7	179,3	3%
Andalucía	238	74,1%	77,5%	138,0	125,7	102,3	97,4	5%
Hoteles Bajo Gestión	313	59,2%	59,8%	113,7	109,2	67,3	65,3	3%
Madrid	313	59,2%	59,8%	113,7	109,2	67,3	65,3	3%
Total	12.667	84,2%	83,5%	126,1	117,5	106,1	98,1	8%

1. Datos acumulados a 31 de marzo.

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

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



Ingresos por rentas por localización

	Madrid	Barcelona	Andalucía	Canarias	Baleares	Zaragoza	Total
Ingresos por Rentas Q1 2017	2.067	327	2.568	22.311	3.785	115	31.173
EPRA Like for Like ¹	135	(24)	118	1.130	117	-	1.476
Proyectos finalizados o en curso ²	-	-	-	-	-	-	-
Nuevas adquisiciones 2017 ³	-	-	153	-	640	-	793
Nuevas adquisiciones 2018 ⁴	-	-	447	137	1.135	-	1.719
Bajas	-	-	-	-	-	(115)	(115)
Cambios en la estructura contractual ⁵	-	-	(639)	-	410	-	(229)
Ingresos por Rentas 1Q 2018	2.202	303	2.647	23.578	6.087	-	34.817
Variación total (%)	7%	(7%)	3%	6%	61%	(100%)	12%
Variación Like for Like (%)	7%	(7%)	9%	5%	3%	3%	5%

1. Incluye los activos que han permanecido en la cartera durante el 1T de 2017 y 2018, excluyendo activos en reposicionamiento, según EPRA
2. Efecto en la renta derivado de los inmuebles mantenidos en cartera durante el 1T de 2018 y 2017 que han sido objeto de obras de reposicionamiento
3. Recoge la variación de la renta respecto al 1T de 2017 de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2017 que no permanecieron en la cartera los 3 meses de ese trimestre
4. Recoge la renta generada en 2018 procedente de los inmuebles adquiridos durante el presente ejercicio
5. Recoge el efecto del cambio en la explotación de los hoteles Guadalmina Golf y del portfolio San Miguel (gestión interna en 1T 2017, y contrato de arrendamiento en 1T 2018)

Durante el periodo la cartera de hoteles de Hispania ha generado una renta total de 34,8 millones de euros, representando un incremento del 12% frente al primer trimestre del ejercicio anterior. Este incremento viene dado por la incorporación de los hoteles de Alua y el hotel Barceló Marbella así como una mejora en los hoteles like for like particularmente en Canarias.

El primer trimestre del 2018 no es totalmente comparable con el 2017 dado que este año la Semana Santa ha sido en el mes de marzo mientras que en 2017 tuvo

lugar en abril, lo cual explica en parte el crecimiento del 16% registrado en el EBITDAR de los hoteles durante el primer trimestre. No obstante lo anterior, el análisis normalizado que incluye el mes de abril, muestra aún así un importante crecimiento del EBITDAR de los hoteles de un 10% vs el 2017.

Este EBITDAR es la medida sobre la cual se calcula la renta variable de los hoteles operados bajo los contratos de renta fija y variable.



Caso base inicial por operador ¹

	1T 2017 Real ²	1T 2016 Real ²	% 1T 2017 vs 2016	Caso Base Inicial Anual 2017
Ingresos Totales de los Hoteles	74.652	67.622	10%	336.660
Barceló	44.600	40.090	11%	193.315
Alua	3.692	3.635	2%	38.464
Atlantis	10.358	9.315	11%	39.268
Dunas	14.557	13.136	11%	41.388
Iberostar	1	(2)	(145%)	9.495
Fergus	276	333	(17%)	5.233
GAT	1.168	1.114	5%	9.497
EBITDAR de los Hoteles	24.078	20.672	16%	109.145
Barceló	13.534	11.722	15%	64.119
Alua	478	455	5%	14.046
Atlantis	3.650	2.928	25%	14.615
Dunas	6.778	5.985	13%	9.424
Iberostar	(220)	(207)	6%	2.435
Fergus	(57)	(68)	(16%)	2.004
GAT	(85)	(144)	(41%)	2.502
Renta Fija Propiedad	12.493	10.388	n/a	53.849
Barceló	8.008	7.519	7%	32.034
Alua	587	n/a	n/a	5.853
Atlantis	1.834	1.832	-	7.337
Dunas	1.327	1.037	28%	5.309
Iberostar	255	n/a	n/a	1.400
Fergus	330	n/a	n/a	1.311
GAT	151	n/a	n/a	606
Renta Variable Propiedad	16.317	13.752	n/a	44.174
Barceló	10.379	9.504	9%	25.160
Alua	685	n/a	n/a	7.140
Atlantis	1.818	1.653	10%	5.700
Dunas	2.864	2.595	10%	3.644
Iberostar	155	n/a	n/a	767
Fergus	128	n/a	n/a	393
GAT	287	n/a	n/a	1.370
Total Renta Propiedad	28.810	24.140	n/a	98.023

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



*Hasta marzo de 2018
Hispania ha invertido
106 millones de euros
en reformar sus hoteles*

Proyectos de Reposicionamiento

Hispania continúa ejecutando sus planes de reposicionamiento de los hoteles, habiendo acometido ya más de 106 millones de euros desde el 2014 (incluyendo Capex de reforma y de mantenimiento), de los cuales se han invertido 15,1 millones de euros este primer trimestre.

En el hotel Atlantis Suites de Fuerteventura se ha comenzado la tercera fase del proyecto de reforma que incluye las actuaciones sobre las zonas comunes exteriores, piscinas y lobby, que se espera finalizar durante el próximo trimestre. El coste de reforma total del hotel será alrededor de 12 millones de euros.

Las obras de la ampliación del hotel NH Málaga siguen su curso y se espera que finalicen a principios de 2019.

En el portfolio Dunas Hotels & Resorts, se está preparando el proyecto para comenzar la reforma durante el mes de mayo en el hotel Dunas Suite Villas, donde se contempla un *restyling* completo de la recepción, el restaurante, el buffet y la terraza así como una mejora del mobiliario general y los pavimentos del solárium.

En el proyecto de la Cala de San Miguel, se han solicitado las pertinentes licencias. 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 del hotel Cartago a categoría 4*, del hotel Galeón a categoría 4* superior only adults y del hotel Club San Miguel a categoría 5*. Adicionalmente se prevee construir un Centro de Wellness entre los hoteles Cartago y Galeón así como una zona de restauración a pie de playa. Se prevé la culminación de todos los proyectos entre 2019 y 2020.

El hotel Holiday Inn de Bernabeu será objeto de reforma integral la cual comenzará durante la segunda mitad del 2018, cerrando el hotel para poder acometer dicha obra.

H | HOTELES

Se han solicitado las licencias para la reforma del hotel Fergus Tobago. Se va a llevar a cabo una reforma completa para convertir al hotel a la categoría 5* que conllevará actuaciones sobre sus instalaciones, zonas comunes y habitaciones. Las habitaciones piloto estarán listas a principios del próximo trimestre.

En el hotel Ponent Playa se ha comenzado el proyecto de reposicionamiento y actualización, habiéndose solicitado las licencias pertinentes y donde se espera una inversión estimada de 14 millones de euros.

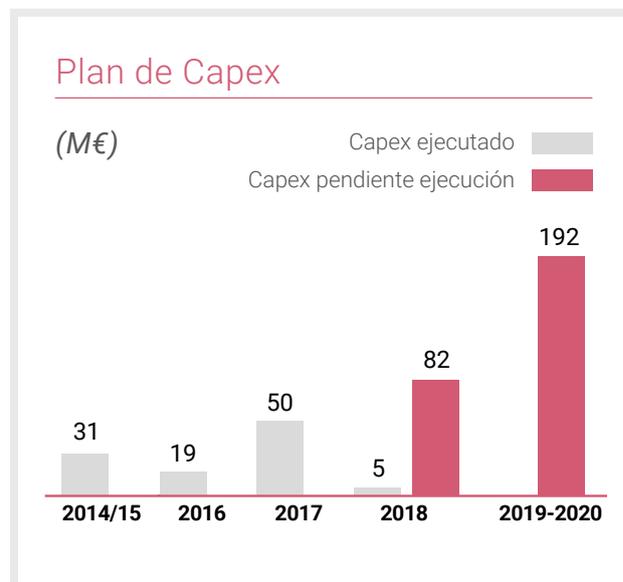
En el hotel Selomar se está redactando el proyecto básico que se cerrará en el segundo trimestre para comenzar a realizar el proyecto de ejecución a principios del tercer trimestre de 2018.

Por otro lado, se está realizando la proposición de remodelar el concepto del hotel Allegro Isora, haciendo un *restyling* completo del buffet restaurante, recepción, lobby bar, pool bar y un kids club cuya obra ya se ha comenzado.

En la parcela de Las Agujas, se ha comenzado el proyecto de 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 entrega está prevista para el próximo mes de mayo. Se pretende crear un hotel que será la zona Premium del Bahía Real y cuya inversión estimada es de 32 millones de euros. En consonancia con el proyecto de Las Agujas, se ha comenzado con el proyecto la actualización del hotel Bahía Real que se ejecutará durante los próximos trimestres de 2018 y el 2019 al acometer la reforma con el hotel en funcionamiento.

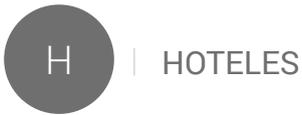
Se continúa trabajando en el proyecto de reposicionamiento del Hotel Guadalmina, realizándose las gestiones urbanísticas oportunas.

Finalmente, se van a acometer diferentes renovaciones en el portfolio de Alúa. En el hotel Alúa Torrenova se está trabajando en la actualización y mejora de las



habitaciones y zonas comunes. En el hotel Parque San Antonio se están realizando las gestiones previas urbanísticas para consolidar la totalidad del hotel y realizar obras de mejora y actualización. En el Alúa Soul Palma está previsto realizar una ampliación de 18 habitaciones, un spa y una nueva piscina cubierta para lo que se ha solicitado ya la pertinente licencia. Además se está trabajando en el proyecto de actualización del resto del hotel, tanto de las zonas comunes como de las habitaciones. En el hotel Ambar Beach se está trabajando en un proyecto de mejoras y requisitos solicitados por los touroperados. Se pretenden iniciar las obras de dicho proyecto en el último trimestre de 2018.

El plan de capex de reforma pendiente para el portfolio de hoteles asciende a 274 millones para los ejercicios 2018-20.



CRECIMIENTO PIB
TURÍSTICO ESPERADO



Perspectivas del Sector

Según el informe de Exceltur del primer trimestre de 2018, se estima que el ejercicio 2018 continúe registrando crecimiento en las métricas sobre la industria del turismo, aunque de forma más moderada, mostrando una estabilización del sector. A pesar de esta nueva tendencia, habrá un mayor dinamismo de las economías emergentes y un impulso de nuevos turistas procedentes de mercados de larga distancia (Asia, América y Rusia). Esta normalización del crecimiento se verá compensada por el crecimiento de la demanda nacional que seguirá creciendo gracias al positivo dinamismo esperado en el mercado laboral y una mejora en la economía española.

El crecimiento del PIB Turístico se estima en el 3,3% a cierre de 2018, frente al crecimiento del PIB Español del 2,7%, según datos del Banco de España, situándose por noveno año consecutivo por encima de la media de la economía española. Contribuye a este crecimiento la recuperación de la actividad turística de Cataluña, que se hará más evidente durante este próximo trimestre.

0

OFICINAS

Evolución del Mercado de Oficinas

Según el informe de JLL del mercado de oficinas del primer 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 12% durante los primeros tres meses del año comparado con el mismo periodo del año anterior. En concreto, en la capital se han ocupado un total de 123.267m² mientras que en Barcelona los niveles de contratación ascienden a 81.041m².

La tasa de disponibilidad en oficinas en Madrid y Barcelona ha continuado decreciendo, situándose a cierre del primer trimestre en 10,8% en Madrid y en 7,1% en Barcelona según los datos aportados por el informe de JLL.

Las rentas de alquiler de oficinas en Madrid siguen su senda alcista alcanzando a cierre del primer trimestre los 32€/m²/mes en el distrito central de negocios, mientras que en Barcelona las rentas han llegado hasta 24€/m²/mes.

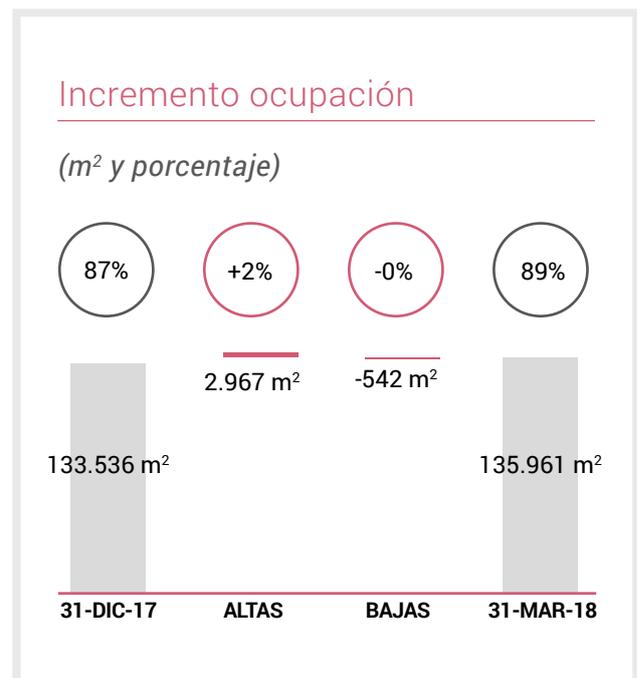
Según el citado informe, el volumen de inversión de oficinas en Madrid y Barcelona durante los tres primeros meses del año ha alcanzado los 259 millones de euros manteniendo unas yields estables del 3,75% en Madrid y del 4% en Barcelona.

Evolución del Negocio

Hispania ha continuado con un intenso esfuerzo de comercialización de los activos, aumentando su ocupación hasta el 89% tras firmar cerca de 3.000m² de nuevos contratos.

Cabe destacar el aumento de ocupación en Glories Diagonal de más de un 10% y el llenado del edificio ON, lo que ha llevado a una ocupación media de Barcelona del 87%.

También destaca en Madrid el incremento de ocupación en los edificios de Arcis y Rafael Morales de +10% y +9% respectivamente.





0 | OFICINAS

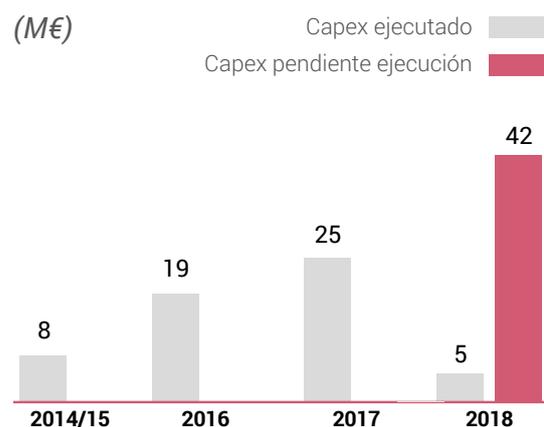
Hispania ha completado las obras de reformas de todos sus edificios de oficinas quedando únicamente en curso el desarrollo de Helios, el cual está cumpliendo con los plazos estimados de ejecución y cuya finalización se estima en el cuarto trimestre de 2018.

Cabe destacar la mejora de los ingresos de la cartera de oficinas en Madrid que ha registrado una variación like for like de un 14%. Este incremento se debe a una mejora en la ocupación de 4,3 p.p. hasta alcanzar una ocupación media del 89%.

El plan de capex de reformas pendientes previsto en el portfolio de oficinas asciende a 42 millones para el ejercicio 2018 y se refiere exclusivamente al desarrollo de Helios.

En cuanto al edificio de Aurelio Menéndez se ha finalizado la ejecución de su obra y se ejecutará su venta durante el próximo trimestre.

Plan de Capex



Ingresos por rentas por localización

	Madrid	Barcelona	Andalucía	Total
Ingresos por Rentas Q1 2017	4.030	1.111	116	5.257
EPRA Like for Like 1	372	122	18	512
Proyectos finalizados o en curso 2	(16)	-	-	(16)
Nuevas adquisiciones 2017 3	-	-	-	-
Nuevas adquisiciones 2018 4	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Ingresos por Rentas 1Q 2018	4.386	1.233	134	5.753
Variación total (%)	9%	11%	16%	9%
Variación Like for Like (%)	14%	(13%)	16%	7%

1. Incluye los activos que han permanecido en la cartera durante el 1T de 2017 y 2018, excluyendo activos en reposicionamiento, según EPRA

2. Efecto en la renta derivado de los inmuebles mantenidos en cartera durante el 1T de 2018 y 2017 que han sido objeto de obras de reposicionamiento

3. Recoge la variación de la renta respecto al 1T de 2017 de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2017 que no permanecieron en la cartera los 3 meses de ese trimestre

4. Recoge la renta generada en 2018 procedente de los inmuebles adquiridos durante el presente ejercicio



Se prevé que las rentas continúen su crecimiento durante el resto del año con una previsión de que alcancen, en los distritos centrales de negocios, 34€/m²/mes en Madrid y 25€/m²/mes en Barcelona

Perspectivas del Sector

Según el informe de CBRE de 2018, se espera que el buen momento del mercado continúe, alcanzando en Madrid una contratación en torno a los 600.000m² y en Barcelona en torno a los 350.000m², pudiendo aumentar en más de un 10% conforme se normalice la situación política de Cataluña.

Respecto a los proyectos de construcción, se espera que antes de fin de año se entreguen en Madrid 151.000m², de los cuales el 65% será superficie rehabilitada. A diferencia del mercado madrileño, la rehabilitación no tiene mucho peso dentro de la actividad constructora de Barcelona, predominando la promoción de obra nueva. Se espera que el año 2018 sea el año con mayor superficie entregada en Barcelona desde el año 2010, con un total de 170.000m² de nueva superficie.

Las rentas continúan en ascenso, con una previsión de que alcancen de los 34€/m²/mes en el distrito central de negocios de Madrid y de 25€/m²/mes en Barcelona. Además, en perspectiva europea, Madrid es la ciudad donde se prevé que la renta prime aumente de forma más acusada en 2018, mientras que Barcelona se sitúa en 4º lugar. A largo plazo, ambas se sitúan entre las ciudades con mayor crecimiento anualizado hasta 2022, con un 6% en el caso de Madrid y un 3% en el caso de Barcelona.

Según el informe de BNP del primer trimestre, la inversión en el sector de oficinas continuará mostrando su fortaleza a lo largo de este año, donde se espera un volumen de inversión similar al de 2017, en el entorno del 2.500 millones de euros y con una mayor demanda para oficinas de calidad.

R

RESIDENCIAL

La compraventa de viviendas ha registrado un crecimiento anual del 15% en el primer trimestre del año

Evolución del Mercado Residencial

La compraventa de viviendas en España, ha registrado una variación media anual del 15% durante el primer trimestre de acuerdo al informe de Gesvalt, habiéndose registrado un incremento del 17% en Madrid y del 2% en Barcelona.

Según los últimos datos reportados por Idealista de marzo de 2018, el precio de compraventa de la vivienda en Barcelona capital ha sido de 4.334€/m² alcanzando una tasa de crecimiento interanual del 5,1%, mientras que Madrid ha registrado un incremento interanual del 21,3% registrando un precio medio en 3.540€/m².

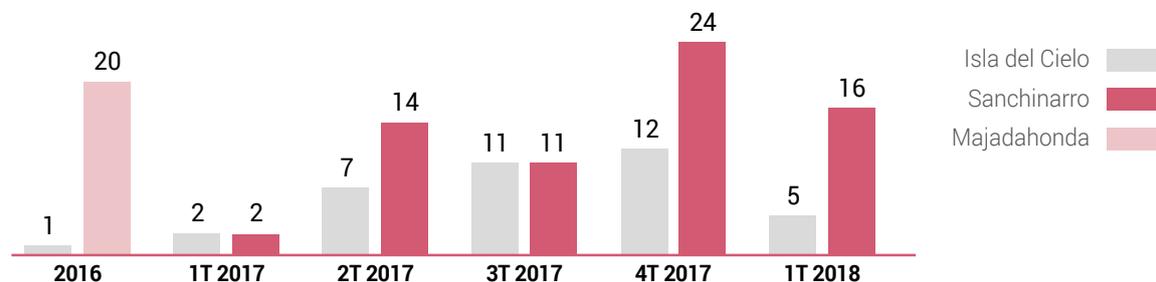
De acuerdo al informe de evolución de los precios de alquiler publicado por Idealista, el precio medio en España a marzo de 2018 se sitúa en 10,6€/m²/mes, registrando una tasa interanual del 18,3%.

Según el informe de evolución de precios de alquiler de idealista Barcelona sigue siendo la ciudad española con el alquiler más caro a pesar de haber registrado una leve caída interanual del -2,7%, hasta los 17,6€/m²/mes.

Por otro lado Madrid ha registrado una tasa interanual de crecimiento en Marzo de 2018 del 7,8% hasta alcanzar un precio de alquiler medio de 15,9€/m²/mes.

Plan de Ventas Minoristas

(Unidades)





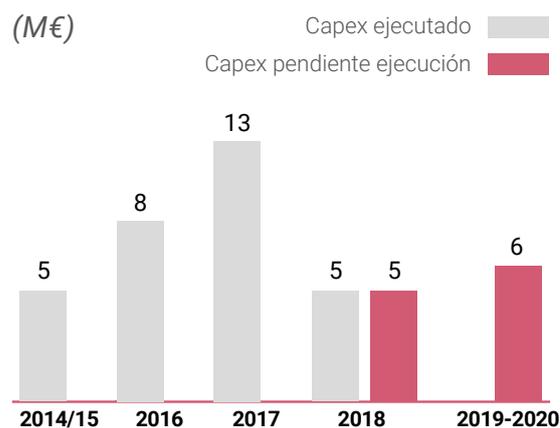
Evolución del Negocio

El portfolio residencial a cierre del primer trimestre registró una renta media de 12,2€/m² lo que supone un incremento del 2% frente al cierre del ejercicio 2017.

A 31 de marzo de 2018 el complejo de Sanchinarro cuenta ya con un total de 196 viviendas reformadas desde su adquisición, mientras que en el complejo de Isla del Cielo, la cifra total de viviendas reformadas se cifra en 155. Continuando con este plan de reposicionamientos en todo el portfolio residencial, en Majadahonda se han reformado un total de 50 viviendas, en San Sebastian de los Reyes 30 y en Hispanidad 66.

Durante los tres primeros meses de 2018 se ha continuado con el plan de venta minorista que se comenzó a finales del ejercicio 2016. Hasta el cierre del periodo se

Plan de Capex



Ingresos por rentas por localización

	Madrid	Barcelona	Total
Ingresos por Rentas Q1 2017	1.051	484	1.535
EPRA Like for Like ¹	(301)	(219)	(520)
Proyectos finalizados o en curso ²	-	-	-
Nuevas adquisiciones 2017 ³	-	-	-
Nuevas adquisiciones 2018 ⁴	-	-	-
Bajas	(89)	(18)	(107)
Ingresos por Rentas 1Q 2018	661	247	908
Variación total (%)	(37%)	(49%)	(41%)
Variación Like for Like (%)	(31%)	(47%)	(36%)

1. Incluye los activos que han permanecido en la cartera durante el 1T de 2017 y 2018, excluyendo activos en reposicionamiento, según EPRA

2. Efecto en la renta derivado de los inmuebles mantenidos en cartera durante el 1T de 2018 y 2017 que han sido objeto de obras de reposicionamiento

3. Recoge la variación de la renta respecto al 1T de 2017 de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2017 que no permanecieron en la cartera los 3 meses de ese trimestre

4. Recoge la renta generada en 2018 procedente de los inmuebles adquiridos durante el presente ejercicio



Se espera un crecimiento anual de los precios de venta residencial en España entorno al 5-6%

han vendido un total de 105 pisos entre Isla del Cielo y Sanchinarro, tras haber vendido un total de 21 pisos en el trimestre, y 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 periodo se habían firmado contratos de arras sobre 13 pisos adicionales.

El plan de capex de reforma pendiente previsto para el portfolio residencial asciende a 11 millones de euros para los ejercicios 2018-19.

Perspectivas del Sector

La demanda de la vivienda ha consolidado su recuperación gracias a las favorables perspectivas económicas, la reducción del paro y la mejora en las condiciones de acceso a la vivienda. Para finales de 2018, según el informe de CBRE de 2018, se estima que la demanda de vivienda en España ronde entre las 550.000 y 575.000 unidades, siendo Madrid y Barcelona las ciudades donde la demanda muestre una mayor intensidad y por ende la necesidad de construcción sea mayor.

En relación a los precios, las previsiones continúan al alza, con un crecimiento en torno al 5%-6% interanual a cierre de año, siendo superior en las zonas con más demanda, con Madrid y Barcelona a la cabeza.

El mercado de alquiler continúa con una senda positiva, reflejando un cambio social, económico y laboral. No obstante, España se encuentra aún lejos de la media europea. La perspectiva para este año es que continúe creciendo. Dicho crecimiento se encuentra incentivado con la aprobación del nuevo Plan Estatal de la Vivienda, siendo una de sus finalidades fomentar el alquiler entre los jóvenes y cuya aprobación tendrá lugar en 2018.

ANEXOS 4

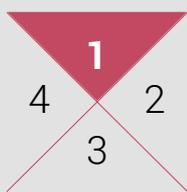


HISPANIA

Activos Inmobiliarios

2018

INFORME
PRIMER
TRIMESTRE



TRIMESTRE

Alua Soul Alcudia Bay



A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

El portfolio de hoteles de Hispania cuenta con un GAV de 1.853 millones de euros

El portfolio de hoteles de Hispania a cierre del primer trimestre de 2018 incluye un total de 13.144 habitaciones hoteleras distribuidas en 46 hoteles, 2 centros comerciales y tres parcelas, incluyendo las extensiones previstas en las Agujas y NH Malaga.

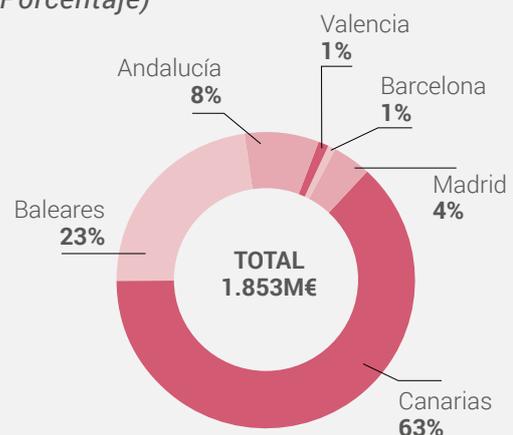
En la actualidad Hispania gestiona directamente únicamente el Hotel Holiday Inn. Esta gestión se realiza a través de la empresa Gestión de Activos Turísticos, S.L. ("GAT") hasta que se cierre el acuerdo con el futuro operador del hotel.

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.

En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (considerando valoraciones de CBRE a 31 de diciembre, capex implementado durante el primer trimestre y adquisiciones del periodo), suman un valor total de 1.853 millones de euros.

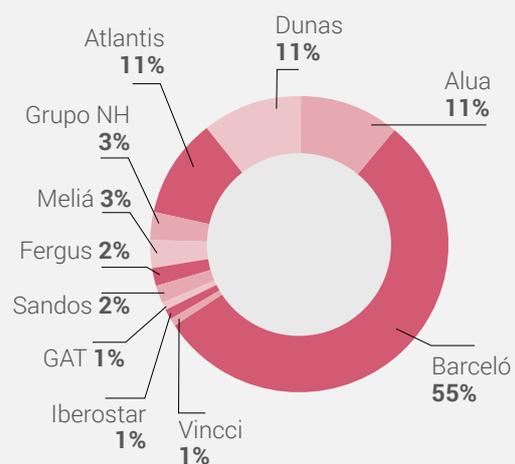
Distribución del GAV por localización 31/03/18

(Porcentaje)



Distribución de rentas por operador* 31/03/18

(Porcentaje)

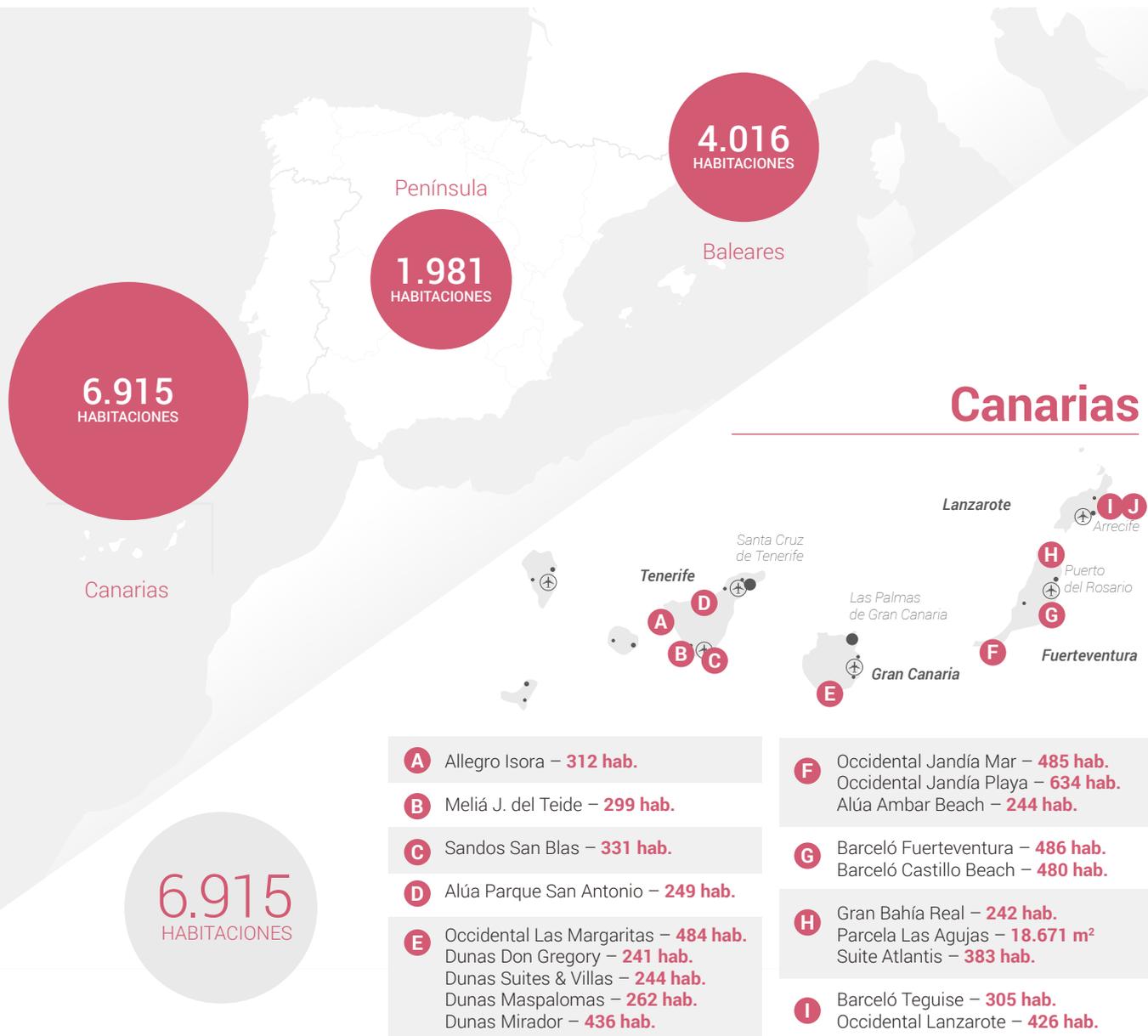


(*) Excluyendo Hoteles en Gestión



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.**
Alúa Soul Torrenova – **256 hab.**

C Occidental Playa de Palma – **275 hab.**
Alúa Soul Palma – **120 hab.**

D Barceló Ponent Playa – **432 hab.**
Alúa Soul Mallorca Resort – **371 hab.**

E Alúa Soul Alcudia Bay – **171 hab**

F Occidental Menorca – **374 hab.**

G Barceló Hamilton – **158 hab.**

H Hotel Club Cartago – **196 hab.**
Hotel Galeón – **182 hab.**
Hotel Club San Miguel – **106 hab.**

I Hotel Barceló Portinatx – **134 hab.**

J Alúa Soul Ibiza – **290 hab.**

4.016
HABITACIONES



1.981
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 Barceló Marbella – **206 hab.****

J Hotel Selomar – **245 hab.**

Península



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



A | RESUMEN DE LA CARTERA DE HOTELES

Parámetros principales de Hoteles a 31 de marzo de 2018

	Fecha de adquisición	Fecha de construcción	Fecha de última reforma	"Categoría (*)"	Habitaciones (nº)	Nº de hoteles	Operador	Tipo de contrato	Periodo medio de arrendamiento (años)	"GAV (€ Mn)"	"GAV (€ /Hab)"
Portfolio Barceló	oct-15 a feb-18	1961 - 2013	2008 - 2017	3*/4*	6.809	19	Barceló	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	12,8 - 42,8	913,5	134.168
Portfolio Dunas	dic-16	1974 - 1998	2004 - 2011	3-4*	1.183	4	Dunas	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 95% EBITDAR Ajustado)	8,8 - 38,8	171,7	145.100
Portfolio Alua	feb-18	1971 - 1999	1988 - 2017	4*	1.701	7	Alua	Renta Fija (50% BP EBITDAR) + Variable (hasta 92,5% EBITDAR)	9,8 - 13,2	189,6	111.480
Atlantis Hotels Fuerteventura	jun-15	1987 - 2003	2003-2016	5* Deluxe/4*	625	2	Atlantis	Renta Fija (50% BP GOP) + Variable (hasta 89,2% GOP)	4,8 - 19,8	170,7	273.068
Hotel Guadalmina 2 Marbella	abr-14	1962	1.999	4*	178	1	GAT	Renta Fija (450.000 €) + Variable (hasta 79% GOP)	4,8 - 4,8	35,9	201.732
Hotel Fergus Tobago Mallorca	jun-17	1972	2006	3*	275	1	Fergus	Renta Fija (514.284 € en) + Variable (hasta 85% GOP)	5,8 - 13,8	22,0	80.085
Hoteles San Miguel Ibiza	jun-16	1960- 1968	1989 - 2012	3*	484	3	Iberostar	Renta Fija (1.500.000 €) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	12,8 - 22,8	46,2	95.389
Hotel Selomar Benidorm	jun-17	n/a	n/a	n/a	245	1	Barceló	n/a	n/a	17,5	n/a
Terrenos Las Mirandas y La Mareta Fuerteventura y Lanzarote	may-17	n/a	n/a	n/a	n/a	-	n/a	n/a	n/a	13,4	n/a
Terreno anexo al Gran Hotel Bahía Real Fuerteventura	feb-16	n/a	n/a	n/a	n/a	-	n/a	n/a	n/a	12,8	n/a
TOTAL HOTELES RENTA VARIABLE					11.500	38			11,2 - 34,4	1.593,298	138.548
Hotel Meliá Jardines del Teide Tenerife	sep-14	2001	2.015	5*	299	1	Meliá	Renta fija (con escalado de rentas crecientes hasta el 2017)	6,8 - 11,8	58,8	196.622
Hotel Sandos San Blas Tenerife	dic-15	2008	n.a.	5*	331	1	Sandos	Renta fija	2,5 - 2,5	69,5	209.977
Hotel NH Málaga Málaga	feb-17	1999	n.a.	4*	133	1	NH Hoteles	Renta fija	18,9 - 38,9	27,8	209.074
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)	7,9 - 7,9	23,8	339.429
Hoteles NH Madrid	jul-14	2003-2004	n.a.	3*	161	2	NH Hoteles	Renta fija + pequeño componente variable	1,1 - 6,1	17,4	108.076
Hotel Vincci Málaga Málaga	ene-15	2006	n.a.	4*	105	1	Vincci	Renta fija + pequeño componente variable	2,8 - 2,8	14,2	135.273
TOTAL HOTELES RENTA FIJA					1.099	7			6,1 - 10,6	211,5	192.414
Hotel Holiday Inn Bernabeu Madrid	oct-15	1984	n.a.	4*	313	1	GAT	n/a	n/a	48,0	153.422
TOTAL HOTELES EN GESTIÓN					313	1			n/a	48,0	153.422
TOTAL PORTFOLIO (2)					12.912	46			10,7 - 32,3	1.852,8	143.493

(1) Ver descripción en Glosario.

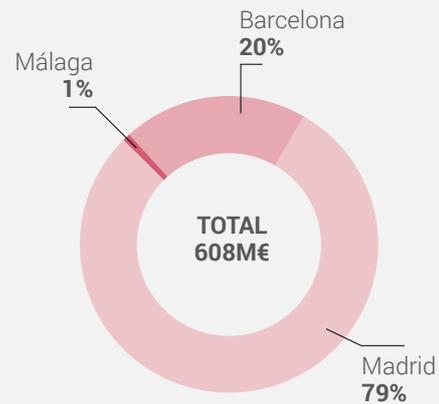
B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

El portfolio de oficinas cuenta con 186.745 m² de superficie bruta alquilable (SBA) distribuida entre los 25 activos que gestiona el Grupo y adicionalmente un desarrollo de dos edificios en Madrid. A 31 de marzo de 2018, el portfolio contaba con una ocupación del 89%. La renta media a final del primer trimestre era de 14,1€/m².

En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (considerando valoraciones de CBRE a 31 de diciembre y capex implementado durante el primer trimestre), suman un valor total de 608 millones de euros.

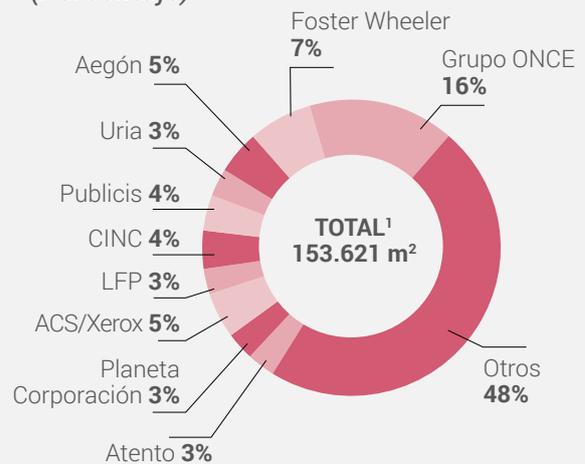
Distribución del GAV por localización 31/03/18

(Porcentaje)



Principales inquilinos por m² a 31/03/18

(Porcentaje)



(1) No incluye la SBA de Helios



B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Localización de oficinas

116.852
m²

Nuevo distrito de negocio

Barcelona

39.506
m²

Madrid

26.100
m²

Distrito financiero

Málaga

4.288
m²

Madrid
Distrito financiero



26.100
m²

- | | |
|--|--|
| A Ppe. Vergara 108 - 6.724 m² | E C. Azcárraga 5 - 3.547 m² |
| B Aurelio Menéndez - 4.815 m² | F Orense - 1.535 m² |
| C C. Azcárraga 3 - 5.138 m² | G Avda. Burgos - 762 m² |
| D Pechuán - 3.579 m² | |
- Zona Prime Distrito Financiero



B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Madrid

Nuevo distrito de negocio

116.852 m²

- A** Cristalia Play – 10.928 m²
Helios Solar - 33.124 m²
- B** Torre 30 – 11.417 m²
Mizar – 7.348 m²
- C** Foster Wheeler – 11.058 m²
- D** Ramírez Arellano – 6.364 m²
Murano – 7.574 m²
- E** América – 9.272 m²
- F** Altamar – 5.219 m²
- G** Arcis – 4.691 m²
Talos – 3.636 m²
- H** Av. de Bruselas – 3.458 m²
- I** Poeta R. Morales – 2.763 m²

39.506 m²

- A** ON Building – 6.908 m²
- B** Les Glòries – Diagonal – 9.519 m²
Les Glòries – Gran Vía – 8.680 m²
- C** Cristal – 11.088 m²
- D** Plaza Les Gòries – 3.311 m²

Barcelona

BARCELONA





B | RESUMEN DE LA CARTERA DE OFICINAS

Parámetros principales de Oficinas a 31 de marzo de 2018 ¹

	Fecha de adquisición	Fecha de construcción	Fecha de última reforma	Superficie Bruta Alquilable (m ²)	Renta mensual €/ m ²	Ocupación Total (%)	EPRA Vaccancy (%)	Principales inquilinos	Periodo medio de arrendamiento (años)	GAV - Tasaciones (€ Mn)	GAV (€/m ²)
Edificio Torre 30	julio-14	1968	2016	11.417	16,5	100%	-	Grupo Ilunion	11,3 - 11,3	50,0	4.380
Edificio Príncipe de Vergara	marzo-15	1990	2017	6.724	18,5	91%	9%	Babel Sistemas de Información, EAE Business School, Premier Tax Free, Eltiempo.es, Ambilamp	2,1 - 4,0	41,5	6.178
Edificio Cristalia Play	junio-15	2011	n.a.	10.928	14,2	67%	33%	Aegon	3,6 - 8,6	40,5	3.707
Edificio Aurelio Menéndez*	octubre-15	1991	2017	4.815	n.a.	n.a.	-	Uría Menéndez	7,2 - 17,2	37,5	7.788
Edificio Foster Wheeler	junio-15	1991	2017	11.058	14,0	100%	-	Foster Wheeler	2,8 - 2,8	31,6	2.860
Edificio Mizar	julio-14	2002	2015	7.348	16,8	100%	-	Grupo Ilunion, Eysa, Paramount	9,9 - 10,1	27,4	3.722
Edificio Murano	julio-14	1997	2015	7.574	13,6	100%	-	La Liga, Veolia, Manifiesto	2,8 - 6,9	26,1	3.446
Edificio América	diciembre-15	1994	2017	9.272	11,5	73%	27%	La Razón, Planeta	1,7 - 1,7	26,1	2.814
Edificio Ramírez de Arellano	julio-14	2008	n.a.	6.364	13,5	100%	-	Publicis	0,2 - 0,2	23,9	3.762
Edificio Comandante Azcárraga 3	julio-14	2009	2015	5.138	14,7	84%	16%	NCR, Erhardt, Alpama, Grupo Lobe	2,7 - 6,8	18,8	3.656
Edificio Pechuán	julio-14	1995	2012	3.579	20,9	100%	-	Grupo Ilunion	11,3 - 11,3	19,0	5.309
Edificio Altamar	diciembre-15	2000	2017	5.219	12,1	89%	11%	TNT, Banco Santander, Banca March	1,6 - 2,4	17,0	3.257
Edificio Arcis	julio-14	2008	2010	4.691	12,0	35%	65%	Quental Technologies, Tarlogic	1,5 - 2,0	12,5	2.658
Edificio Avenida Bruselas	julio-14	2000	2016	3.458	12,0	97%	3%	Bosch, Flir, IDL, Portucel, Regus	1,6 - 4,3	11,0	3.183
Edificio Comandante Azcárraga 5	julio-14	1980	2011	3.547	11,9	100%	-	Grupo Ilunion	11,3 - 11,3	10,1	2.847
Edificio Talos	julio-14	2010	n.a.	3.636	11,0	100%	-	Escuela Reggio	1,8 - 3,8	9,8	2.690
Edificio Orense (planta)	julio-14	1980	2015	1.535	20,0	100%	-	Joca	3,8 - 5,8	6,4	4.137
Edificio Rafael Morales	julio-14	2003	2016	2.763	9,2	62%	38%	Centro Genética Avanzada, Riso Ibérica, DEB, Elecox	1,4 - 2,6	5,5	1.991
Edificio Av. Burgos (planta)	julio-14	1990	2015	762	12,1	100%	-	MobileOne2One	2,7 - 6,7	2,3	3.018
Desarrollo Helios	octubre-16	En construcción	n.a.	33.124	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	63,3	1.910
TOTAL MADRID				142.951	14,9	89%	11%		4,8 - 6,6	480,2	3.359
Edificio Les Glòries-Avd. Diagonal	junio-14	1995	2017	9.519	15,6	77%	23%	Bagursa, Sage, Bobst, Adaptive, Laboratorios Kin, Execuam, Compo	2,8 - 5,9	37,3	3.914
Edificio Les Glòries-Gran Via	junio-14	1995	2017	8.680	12,5	93%	7%	Atento, Televida, Deretil	0,9 - 2,8	33,3	3.835
Edificio On	julio-14	2006	2017	6.908	13,9	100%	-	CINC, Compo, CHR Hansen, Sidel	1,0 - 6,0	24,0	3.478
Edificio Plaza Les Glòries	octubre-15	1995	2016	3.311	13,3	100%	-	Gore-Tex	7,3 - 7,3	12,8	3.873
Edificio Cristal	diciembre-15	1994	2017	11.088	7,1	78%	22%	ACS/Xerox	0,6 - 3,8	11,9	1.074
TOTAL BARCELONA				39.506	12,2	87%	11%		1,9 - 4,8	119,3	3.020
Edificio Málaga Plaza Málaga	julio-14	1993	2016	4.288	12,9	91%	9%	Sequel, Deloitte, Integrated, Janssen	1,2 - 1,7	8,5	1.971
TOTAL PORTFOLIO				186.745	14,1	89%	11%		3,9 - 6,0	608,0	3.256

(1) Descripción de terminología en Glosario.

C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL

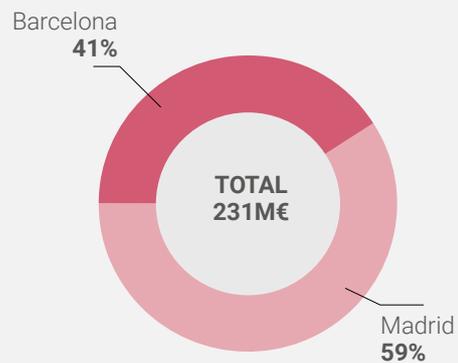
Hispania continúa con su plan de venta retail

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 650 viviendas a cierre de periodo (162 en Barcelona y 488 en Madrid).

En términos de GAV, el valor en libros de dichos activos (según la valoración realizada por CBRE a 31 de diciembre, capex implementado durante el primer trimestre y menos desinversiones de periodo), asciende a un valor total de 231 millones de euros.

Distribución del GAV por localización 31/03/18

(Porcentaje)





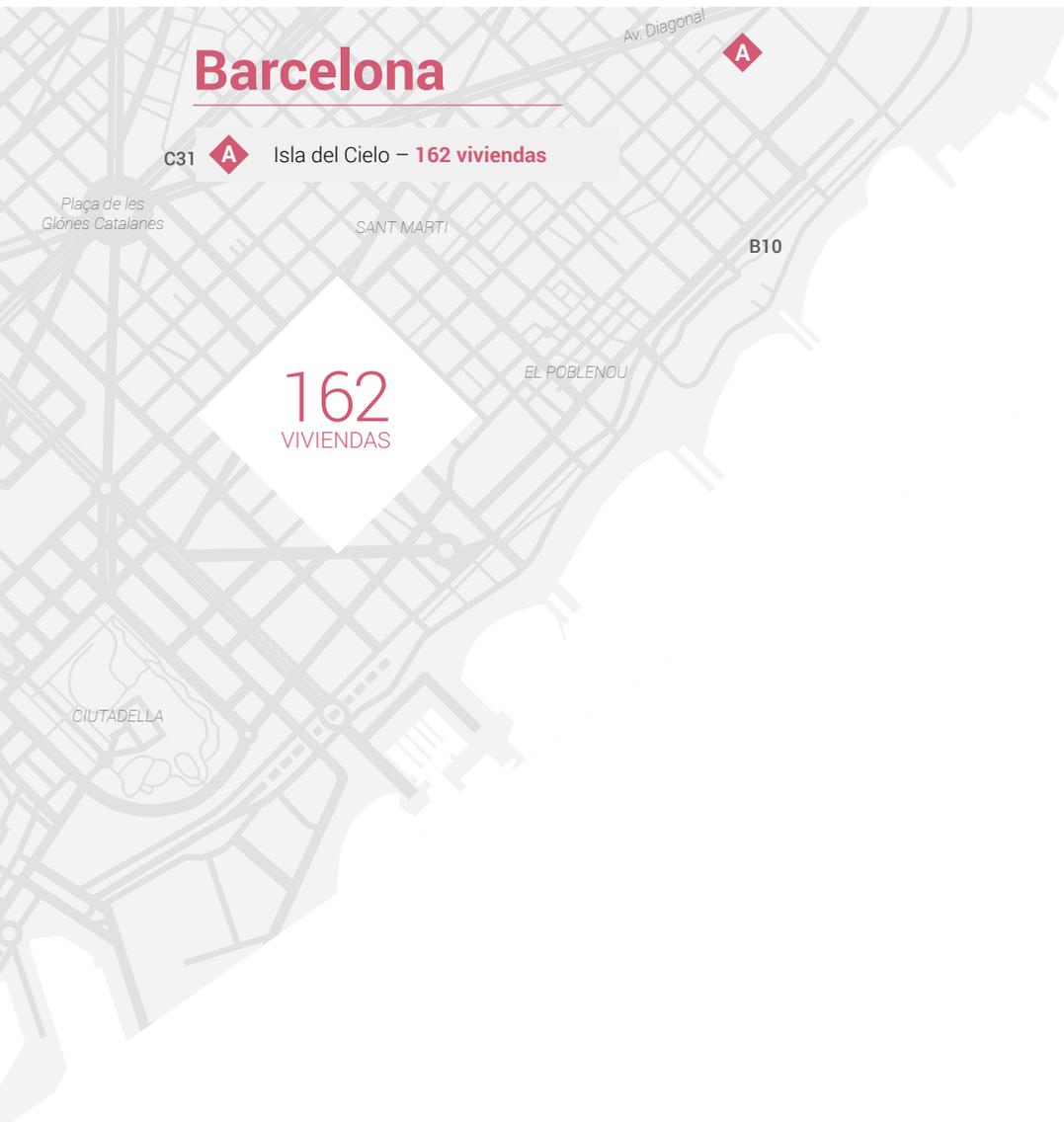
C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL

Localización de la cartera residencial





C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL





C | RESUMEN DE LA CARTERA RESIDENCIAL

Parámetros principales de Residencial a 31 de marzo de 2018 ¹

	Fecha de Adquisición	Fecha de construcción	Fecha última reforma	Superficie Bruta Alquilable (m ²)	Viviendas	Renta mensual €/ m ²	Ocupación (%)	GAV -Tasaciones (Mn€)	GAV(€/ m ²)
Viviendas Sanchinarro ⁽²⁾	marzo-15	2004 - 2005	En curso	19.858 ⁽²⁾	218	11,6	57%	70,6	3.299 ⁽³⁾
Viviendas Majadahonda	julio-14	2005	En curso	8.009	95	8,7	25%	25,3	3.161
Viviendas Hispanidad	marzo-16	2004	En curso	6.296	91	14,7	64%	22,5	3.578
Viviendas S.S.Reyes	julio-14	2006	En curso	8.375	84	8,7	32%	17,0	2.034
TOTAL MADRID				42.538	488	11,8	48%	135,5	3.065 ⁽³⁾
Viviendas Isla del Cielo Barcelona	mayo-14	2003	En curso	18.782	162	14,7	26%	95,3	5.073
TOTAL PORTFOLIO				61.320	650	12,2	42%	230,8	3.680 ⁽³⁾

(1) Ver terminología en Glosario

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

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



D | EVOLUCIÓN BURSÁTIL

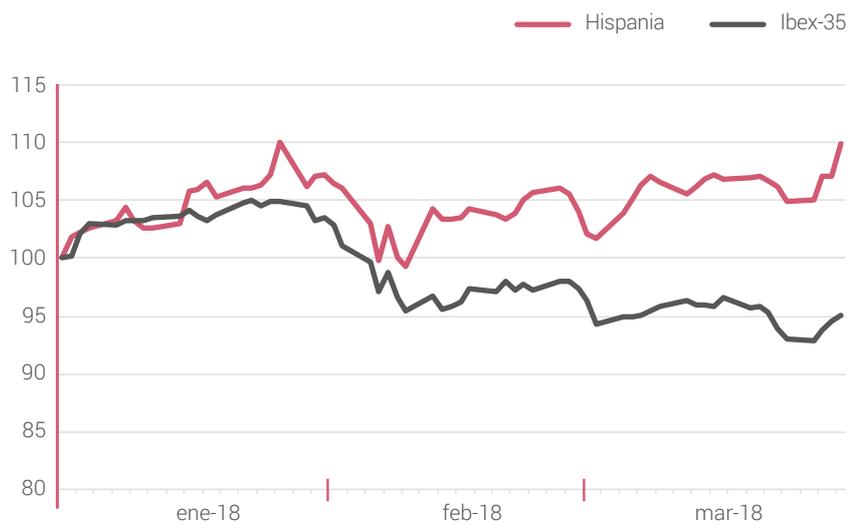
Datos de la acción

(€)

31-MAR-18

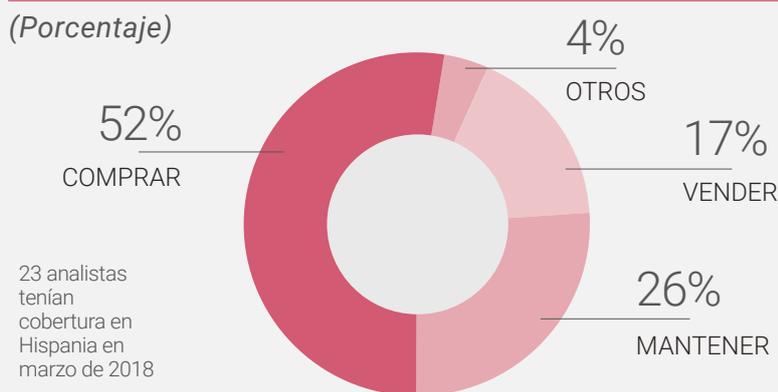
Precio inicio del Periodo	15,72
Precio final del Periodo	17,28
Máximo del Periodo	17,30
Mínimo del Periodo	15,61
Promedio del Periodo	16,48

Cotización del periodo



Recomendaciones de analistas financieros

(Porcentaje)



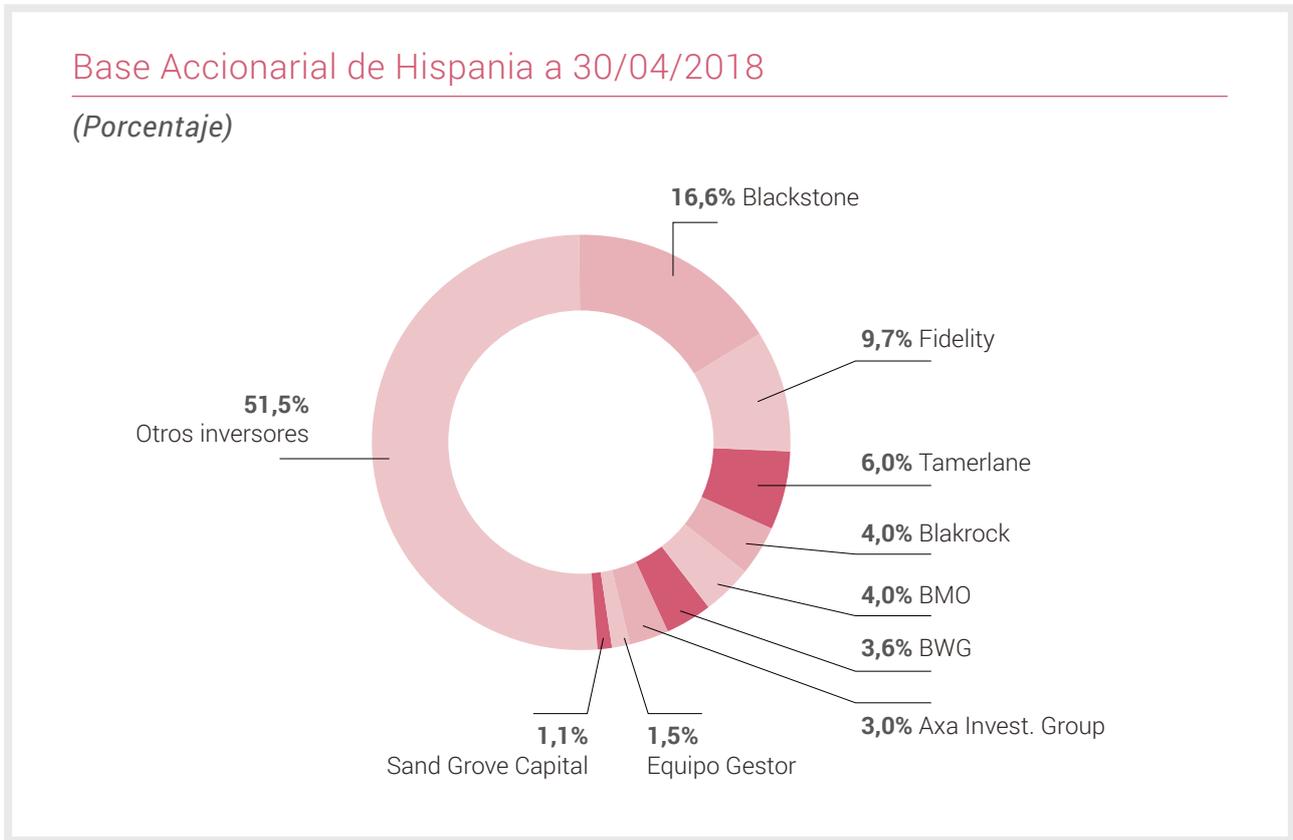
Precio objetivo de consenso

15,91€

A 31/03/2018

E | ACCIONARIADO

Dada la relevancia del cambio de ciertas participaciones notificadas durante el mes de abril de 2018, a pesar de ser el informe del primer trimestre, en el cuadro inferior mostramos la estructura accionarial de Hispania Activos Inmobiliarios, de acuerdo con las comunicaciones efectuadas a Comisión Nacional del Mercado de Valores, tras dichas notificaciones del mes de abril:





F | GLOSARIO

Descripción de las principales métricas

Concepto	Descripción
ADR (Average daily rate)	Tarifa media de alojamiento por habitación ocupada para un periodo de tiempo determinado, es decir, es el precio medio de venta de la habitación. El ADR suele usarse para medir el desempeño histórico de un hotel. Puede ser utilizado como una medida del desempeño relativo, ya que puede compararse con otros hoteles que tienen características similares como tamaño, clientela y ubicación. Se calcula como los ingresos por habitaciones dividido por el número de habitaciones vendidas.
Alúa Portfolio	Portfolio de 7 hoteles (1.701 habitaciones) situados en Baleares y Canarias, adquiridos en febrero de 2018.
Caso Base Inicial	Caso Base Inicial de Barceló, Atlantis, Dunas, Alua, Iberostar, 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
Dunas Portfolio	Portfolio de 4 hoteles (1.183 habitaciones) en Gran Canaria adquirido en diciembre de 2016
Ebitda	Resultado operativo antes de efectos derivados de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
Edificio Torre 30	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.
Edificio Aurelio Menendez	Edificio cuya reforma ha finalizado en el 4T de 2017. El inquilino ocupará el 100% de la superficie en el 2T de 2018. Edificio previamente denominado Edificio Principe Vergara Auditorio. Renta no descrita por cláusulas de confidencialidad en el contrato de alquiler
Edificio de Oficinas con Reforma completa	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, P. Vergara 108, Aurelio Menendez, America, Cristal y Foster Wheeler.
Edificio de Oficinas en desarrollo	Formado exclusivamente por el complejo Helios, localizado en Madrid, y adquirido en 4Q 2016.
Edificio de Oficinas sin necesidad de reforma	Incluye el Edificio Talos
Edificios de Oficinas en reposicionamiento	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 31.03.2018.
Edificios Residenciales en reposicionamiento	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.
EPRA Earnings	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.
EPRA Earnings Ajustado	EPRA Earning ajustado por el Honorario de Incentivo



F | GLOSARIO

Concepto	Descripción
EPRA Cost Rate	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación), excluyendo el honorario de incentivo, dividido por los ingresos brutos por rentas.
EPRA NAV	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.
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustado para incluir el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.
EPRA Net Initial Yield (NIY)	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.
EPRA "Topped-up" NIY	EPRA NIY ajustado, considerando la no existencia de ningún tipo de bonificación o descuento en las rentas contratadas.
EPRA Vacancy Rate	"Ocupación económica de los activos, siguiendo la metodología EPRA (superficie ocupadas teniendo en cuenta rentas de mercado / superficie alquilable a renta de mercado).
GAT	Gestión de Activos Turísticos. Operador de hoteles gestionando el Hotel Holiday Inn Bernabéu
GAV	Gross Asset Value (Valor brutos de los activos), según tasaciones de CBRE a 31.12.2017 mas capex e inversiones del primer trimestre 2018 y menos venta de unidades residenciales.
GLA	Gross Leasable Area, Superficie bruta alquilable. En oficinas incluye 1.882 m ² de zona comercial (728 m ² de en Glories-Diagonal, 559m ² en P.Vergara 108 y 596m ² en P.V. Auditorio) y en Residencial 1.083 m ² de zona comercial.
Holiday Inn Bernabeu	Hispania no tiene la propiedad del 100% de las habitaciones, si bien está negociando con los propietarios la adquisición de las habitaciones remanentes
Hoteles de Renta Fija y Variable	Hoteles de Renta Variable con componente fijo. Incluye el portfolio de Barceló (incl. 20 hoteles y 2 centros comerciales), el Hotel Tobago, el portfolio Dunas (incl. 4 hoteles), el portfolio Alua (7 hoteles), el hotel Gran Bahía Real, el Hotel Atlantis Suites, el Hotel Guadalmina Golf, el Complejo San Miguel (3 hoteles), la Parcela adyacente al Hotel Bahía Real, el Hotel Selomar, y los terrenos Las Mirandas y La Mareta.
Hoteles de Renta Fija	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.
Hoteles en Gestión	En el 1T 2018 Incluye únicamente Holiday Inn Bernabeu. En el 1T 2017 formaban parte de esta tipología, además del Hotel Holiday Inn Bernabeu, el Hotel Guadalmina Golf, el Hotel Maza, y el Portfolio de San Miguel (Hotel Cartago, Hotel Galeón, Hotel Club San Miguel).
Hoteles en reposicionamiento	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 31.03.2018.
Inversión Total	Inversión incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31.03.2018

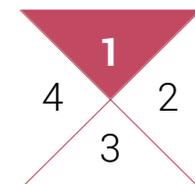


F | GLOSARIO

Concepto	Descripción
Numero de Unidades	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
LTV Bruto	Loan to value, deuda financiera/GAV
LTV Neto	Loan to value, deuda financiera neta/GAV
Ocupación de la Cartera	Ocupación total a 31.03.2018 en oficinas (incl. Zona comercial) y excluido Helios, y de viviendas sin zona comercial (local existente en viviendas alquilado al 100%)
Renta Mensual €/m²	OFICINAS: Renta media de la superficie ocupada de oficinas y zona comercial sin repercusión de gastos a 31.03.2018 RESIDENCIAL: Renta media total de la superficie ocupada (incluyendo repercusión de gastos) a 31.03.2018
RevPar (Revenue per available room)	El ingreso por habitación disponible (RevPAR) es un indicador de rendimiento utilizado en la industria hotelera y se calcula multiplicando la tarifa media diaria de un hotel (ADR) por su tasa de ocupación. También puede calcularse dividiendo los ingresos totales por habitaciones del hotel por el número total de habitaciones disponibles en el período que se está midiendo. El RevPAR se utiliza en la industria hotelera para hacer una evaluación del rendimiento de un hotel y su capacidad para llenar sus habitaciones disponibles a una tarifa promedio. Un aumento del RevPAR en un hotel significa que su tarifa media por habitación y/o su tasa de ocupación están aumentando.
Total ADR	ADR teniendo en cuenta, no sólo los ingresos por habitaciones, sino las ventas totales del establecimiento hotelero, divididas entre el número de habitaciones vendidas.
Total RevPar	RevPar teniendo en cuenta, no sólo los ingresos por habitaciones, sino las ventas totales del establecimiento hotelero, divididas entre el número de habitaciones disponibles.
WALT - Periodo Medio de Arrendamiento	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).

2018

INFORME
PRIMER
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*