



INFORME ANUAL **2014**

INFORME ANUAL **2014**



Carta del Presidente

Página **4**

Hispania en cifras

Página **8**

Hitos

Página **10**

Creación de valor

Página **36**

01

Entorno de mercado

Página **12**

02

Quiénes somos

Página **20**

05

Operación con el Grupo Barceló

Página **42**

06

Portfolio

Página **48**



03

Nuestra
estrategia
de inversión

Página **30**

04

Hispania
en Bolsa

Página **38**

07

Gobierno
Corporativo

Página **86**

08

Resumen
Financiero

Página **99**

Informe de
Cuentas Anuales
Consolidadas

Página **108**

Informe de
Gobierno
Corporativo

Página **174**

/ Carta del Presidente



Rafael Miranda
Presidente de Hispania Activos Inmobiliarios



ESTIMADOS ACCIONISTAS:

Es un placer dirigirme a ustedes como Presidente de Hispania Activos Inmobiliarios S.A. en el que ha sido su primer ejercicio de actividad.

Hispania se constituyó el 23 de enero del 2014 y, apenas dos meses después, el 14 de marzo, debutó exitosamente en el parqué bursátil español con el respaldo de prestigiosos y distinguidos inversores nacionales e internacionales que aportaron nuevos fondos valorados en 550 millones de euros, cuyo destino sería la adquisición de inmuebles que conformaran una cartera de activos de calidad, diversificada en volumen y tipología y gestionada profesionalmente con el fin último de maximizar el valor para nuestros accionistas.

Acometimos el proyecto en el momento más oportuno. A lo largo del 2013, la percepción del sector cambió tras una larga crisis que había erosionado sustancialmente las valoraciones de los activos inmobiliarios, cercenando igualmente buena parte del tejido promotor español. Ese año un conjunto de inversores y operadores afrontaron las primeras grandes adquisiciones en España, marcando un hito importante por dos motivos fundamentales: los inversores volvieron a mostrar interés por España y, lo que es aún más relevante para nosotros, se pudo conocer a Azora -gestora de las inversiones de Hispania- y su trayectoria como uno de los poco inversores inmobiliarios que supo preservar e incluso aumentar el valor de su cartera de inversiones durante la crisis.

La pérdida de valor de los activos inmobiliarios, el elevado endeudamiento de buena parte de las compañías del sector, la acumulación de préstamos fallidos y activos inmobiliarios por parte de las instituciones financieras españolas y extranjeras, y la creación de la SAREB, dio lugar a un entorno único para adquirir activos de calidad a precios interesantes. Se abrió así una oportunidad clara para las empresas bien capitalizadas, con gestión profesionalizada y visión a largo plazo.

ACTIVIDAD INVERSORA

Creo que esas oportunidades las hemos sabido aprovechar durante este año y esperamos que ya en 2015 empecemos a recoger los resultados de las mismas. Prácticamente cada mes hemos realizado una operación de calado. Con todo, nuestro objetivo no ha sido adquirir activos de



A 31 de diciembre de 2014 la cartera de activos de Hispania se había revalorizado un 3,4%. En el primer trimestre de 2015, nuestra cartera de activos estaba valorada en 507 millones de euros repartidos en 28 activos inmobiliarios

riesgo, sino activos de calidad que encajasen en la estrategia que nos hemos marcado. Este factor, junto con una pormenorizada gestión activa de los inmuebles, nos ha permitido ir consolidando una cartera que ya está generando retornos positivos.

A 31 de diciembre de 2014, la cartera de activos de Hispania estaba compuesta por 25 activos, con un valor bruto de mercado (*gross asset value*, GAV) de 422 millones de euros, lo que supuso una revalorización de la misma de un 3,4% en tan sólo nueve meses de actividad. Si ampliamos la mirada hasta el cierre contable del primer trimestre de 2015, nuestra cartera de activos estaba valorada en 507 millones de euros repartidos en 28 activos inmobiliarios.

Fieles a nuestra estrategia, se han acometido inversiones en nuestras tres clases de activos objetivo: oficinas, residencial y hoteles. La gran mayoría de las transacciones efectuadas se han ejecutado *off-market*, con negociaciones directas con el vendedor y, en varias ocasiones, hemos sido capaces de demostrar nuestra capacidad de acometer con éxito operaciones complejas e innovadoras, como por ejemplo la compra del 90% de la cartera inmobiliaria de Grupo ONCE y la creación de la primera SOCIMI hotelera puramente vacacional, en co-inversión con Grupo Barceló (el tercer mayor operador hotelero en España).

ESTRATEGIA

Nuestra estrategia se puede resumir en cinco puntos:

- 1. Acuerdo de exclusividad con Azora**, que aporta un equipo de gestión alineado con los intereses de los accionistas de Hispania, un profundo conocimiento de los sectores inmobiliario y de inversión y un equipo de inversión numeroso, especializado y dedicado que permite afrontar las operaciones más complejas.
- 2. Rigor en la inversión** con miras a alcanzar las rentabilidades objetivo.
- 3. Cartera diversificada de activos de alta calidad** localizada en áreas consolidadas y estratégicas, adquirida a precios competitivos.
- 4. Desarrollo de habilidades y capacidades** para acometer operaciones complejas, extrayendo el valor oculto de los activos de este tipo de operaciones.
- 5. Estrategia de valor agregado**, en la que añadimos valor de manera determinante a través de nuestra propia gestión.

Cuando salimos a Bolsa planteamos un escenario con un plazo máximo de inversión de 18 meses, y en 12 meses hemos comprometido ya un patrimonio de aproximadamente 950 millones de euros. Hablamos también de desarrollar una cartera de activos diversificada con inmuebles de alta calidad, lo que se ha traducido en inversiones a lo largo de nuestros tres ejes principales de inversión: oficinas, residencial y hoteles. Por otra parte, nos comprometimos a generar valor e invertir a precios competitivos acordes con nuestra política de inversión y con nuestro objetivo de rentabilidad; así en los apenas nueve primeros meses de actividad, al cierre contable del 2014, hemos obtenido una revalorización media de la cartera del 3,4%. Asimismo, hemos sido capaces de poner en valor activos en situaciones complejas, como por ejemplo la adquisición de Guadalmina a través de la compra de la deuda, y de afrontar operaciones corporativas, como la acometida con el Grupo Barceló que ha supuesto un hito importante en nuestro proceso de inversión en el segmento hotelero. También hemos puesto de manifiesto nuestra habilidad de crear nosotros mismos la oportunidad ya que casi el 90% de las adquisiciones realizadas fueron originadas a partir de nuestro propio flujo de oportunidades negociadas en régimen de exclusividad.

Prueba de nuestra capacidad inversora y de nuestro enfoque riguroso de inversión, Hispania ha desarrollado una cartera de activos que ofrece un *EPRA net initial reversion yield* del 6,4% sobre la inversión total a cierre de diciembre de 2014 que, desglosado por los segmentos de inversión en los que nos centramos, esa misma magnitud sería: 6,5% oficinas, 4,2% residencial y 8,2% hoteles.

Nuestro valor añadido que comienza con la adquisición de inmuebles de calidad a precios atractivos se basa también y, de manera sustancial, en una minuciosa gestión activa de los mismos. Como resultado de ello, hemos diseñado un ambicioso programa de inversiones de mejora ad hoc para cada uno de los activos cuya implantación está ya en marcha y cuyo único objetivo es reposicionar estratégica e idóneamente los activos, lo cual, acompañado de un preciso y detallado plan comercial nos permitirá alcanzar, con celeridad, niveles óptimos de ocupación en toda nuestra cartera patrimonial.

GOBIERNO CORPORATIVO

El Buen Gobierno Corporativo es, para nosotros, una señal de identidad. Buena prueba de ello es el diseño del Gobierno Corporativo que pusimos en marcha desde el inicio de nuestra actividad, lo que nos permite asegurar que en Hispania cumplimos con las más exigentes prácticas, códigos y recomendaciones del ordenamiento legal y del Código de Buen Gobierno.



Cumplimos con
las más exigentes
prácticas, códigos y
recomendaciones del
ordenamiento legal
y del Código de Buen
Gobierno



Hispania cuenta con un Consejo de Administración en el que pesa una mayoría de Consejeros Independientes, con una proporción de cuatro a dos, todos ellos con un gran prestigio personal y profesional

Tenemos un Consejo de Administración con una mayoría de Consejeros Independientes, con una proporción de cuatro a dos, todos ellos con un gran prestigio personal y profesional así como con una disposición y dedicación extraordinaria. El Consejo, la Comisión Ejecutiva, la de Auditoría y la de Nombramientos y Retribuciones están presididas por Consejeros Externos Independientes, siendo estos mayoría en dichas comisiones, lo que garantiza un perfecto funcionamiento en pro de la defensa de los intereses de todos los accionistas.

Los dos consejeros que son socios fundadores de Azora, junto con el resto del equipo de esta gestora, forman uno de los puntales sobre los que se constituyó Hispania. Su reputación, alineamiento con los intereses de los accionistas, profesionalidad y capacidad de interlocución en el sector han captado el interés de los inversores y han sido la clave para acometer con éxito este proyecto.

CONCLUSIÓN

Dejamos atrás un año 2014 en el que creemos se han puesto las bases para alcanzar los objetivos que nos hemos marcado como fundamentales para Hispania. Es, por ello, por lo que me gustaría resaltar que para este próximo año 2015, un año lleno de retos y expectativas, Hispania ha continuado y continuará con la expansión y desarrollo de su cartera patrimonial, con una clara vocación de generación de valor sostenible en el tiempo que se traduzca en retornos más que significativos para nuestra base inversora; todo ello gracias al diseño e implementación de estrategias audaces de gestión activa, a la estructuración de operaciones complejas que aporten ventajas competitivas orientadas a la creación de valor en el contexto económico en el que actualmente nos desenvolvemos así como al cumplimiento y promoción de las mejores prácticas profesionales tanto en materia de inversión y gestión como en materia de gobierno corporativo. En otras palabras, aspiramos a convertir Hispania en un referente en el panorama inmobiliario español y de responsabilidad corporativa apostando por la práctica y promoción de valores tan esenciales como la excelencia, la integridad, la responsabilidad y el respeto.

En nombre del Consejo de Administración, y en el mío propio, queremos agradecer a nuestros inversores su confianza y apoyo en este proyecto tan ilusionante para todos nosotros, así como a las personas que forman Hispania su afán de superación con la promoción de proyectos únicos e innovadores que buscan maximizar día a día el valor de nuestros accionistas.

Rafael Miranda

Presidente de Hispania Activos Inmobiliarios.




/ Perfil

LA SOCIEDAD

DENOMINACIÓN: Hispania Activos Inmobiliarios **DIRECCIÓN:** C/ Serrano 30, Madrid

LÍNEAS DE NEGOCIO

-  Oficinas
-  Residencial
-  Hoteles

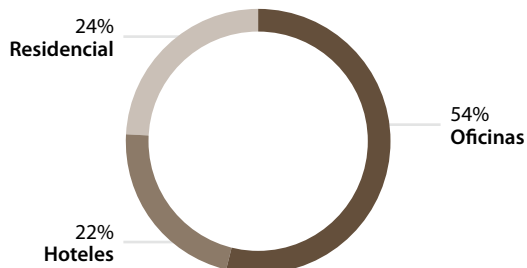
	INGRESOS POR RENTAS EN 2014 (M€)	GAV EN 2014 (M€) ⁽¹⁾	GAV 1º TRIM. 2015 (M€) ⁽²⁾
	6,4	229,3	256,7
	1,7	99,3	144,9
	2,1	93,8	105,5
TOTAL	10,3	422,4	507,1⁽³⁾

(1) Según tasación de CB Richard Ellis al cierre del ejercicio 2014.

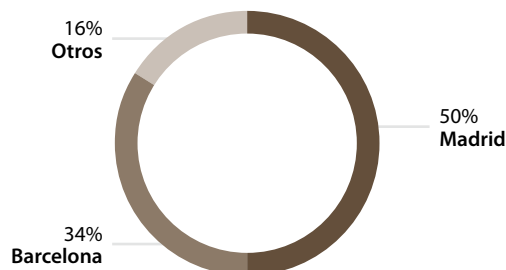
(2) GAV incluyendo tasaciones a cierre del 2014, capex implementado en el primer trimestre 2015 y valor en libros de las adquisiciones realizadas durante el periodo (el edificio de oficinas Príncipe de Vergara, el Hotel Vincci Málaga y el conjunto residencial Sanchinarro).

(3) GAV Total No incluye BAY, añadiendo al GAV del 1T 2015 la transacción de BAY y el segundo pago de la adquisición de Sanchinarro el GAV se situaría en **948M€**.

DISTRIBUCION DEL GAV POR TIPOLOGÍA DE ACTIVOS 2014



DISTRIBUCIÓN DEL GAV POR LOCALIZACIÓN 2014

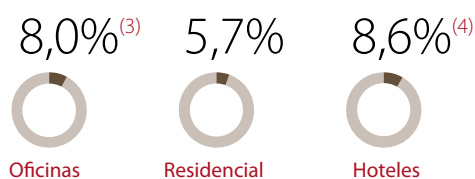


/Gestión

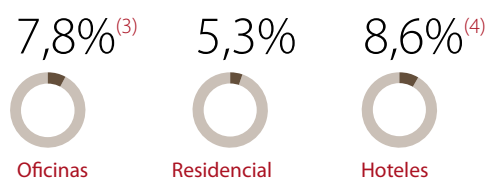
Principales magnitudes económicas ('000€)	31/12/14	31/03/15
Ingresos totales	10.326	5.931
EBITDA	-2.508	1.505
Beneficio neto	17.526	621
Deuda financiera	71.888	126.670
Tesorería	206.201	176.232
Deuda financiera neta	-134.313	-49.562

Principales indicadores de actividad ('000€)	31/12/14	31/03/15
EPRA Net Asset Value	554.902	n.a.
EPRA Net Asset Value por acción (€)	10,08	n.a.
EPRA Earnings	-3.929	619

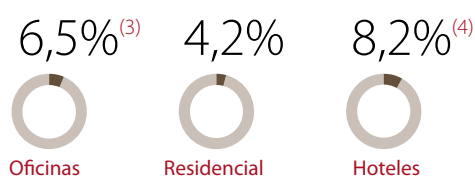
GIRY sobre coste total (%)⁽¹⁾



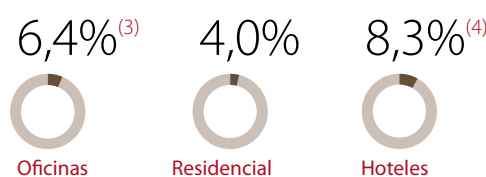
GIRY sobre GAV (%)⁽¹⁾



EPRA NIRY sobre coste total⁽²⁾



EPRA NIRY sobre GAV⁽²⁾



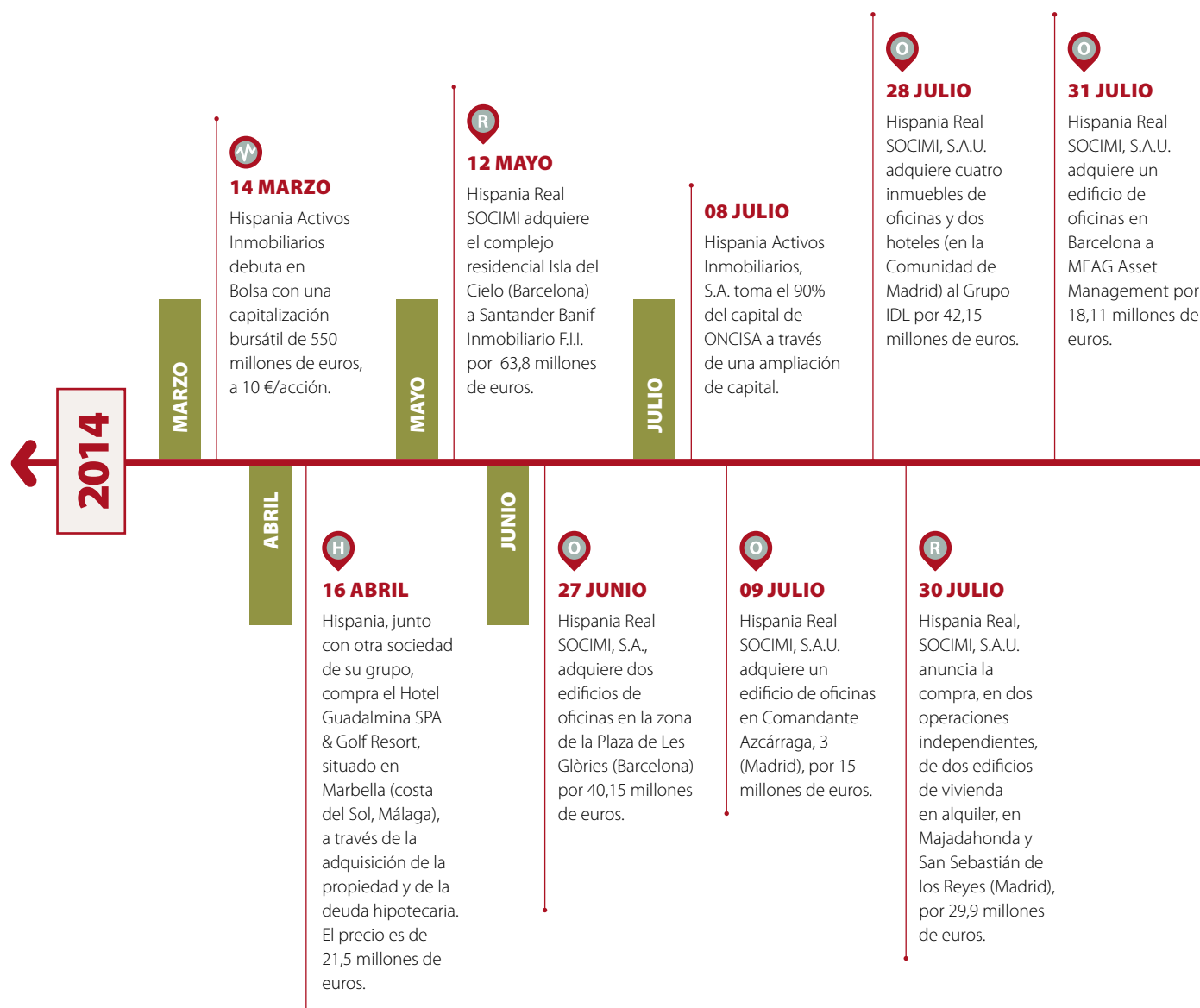
(1) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales, sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

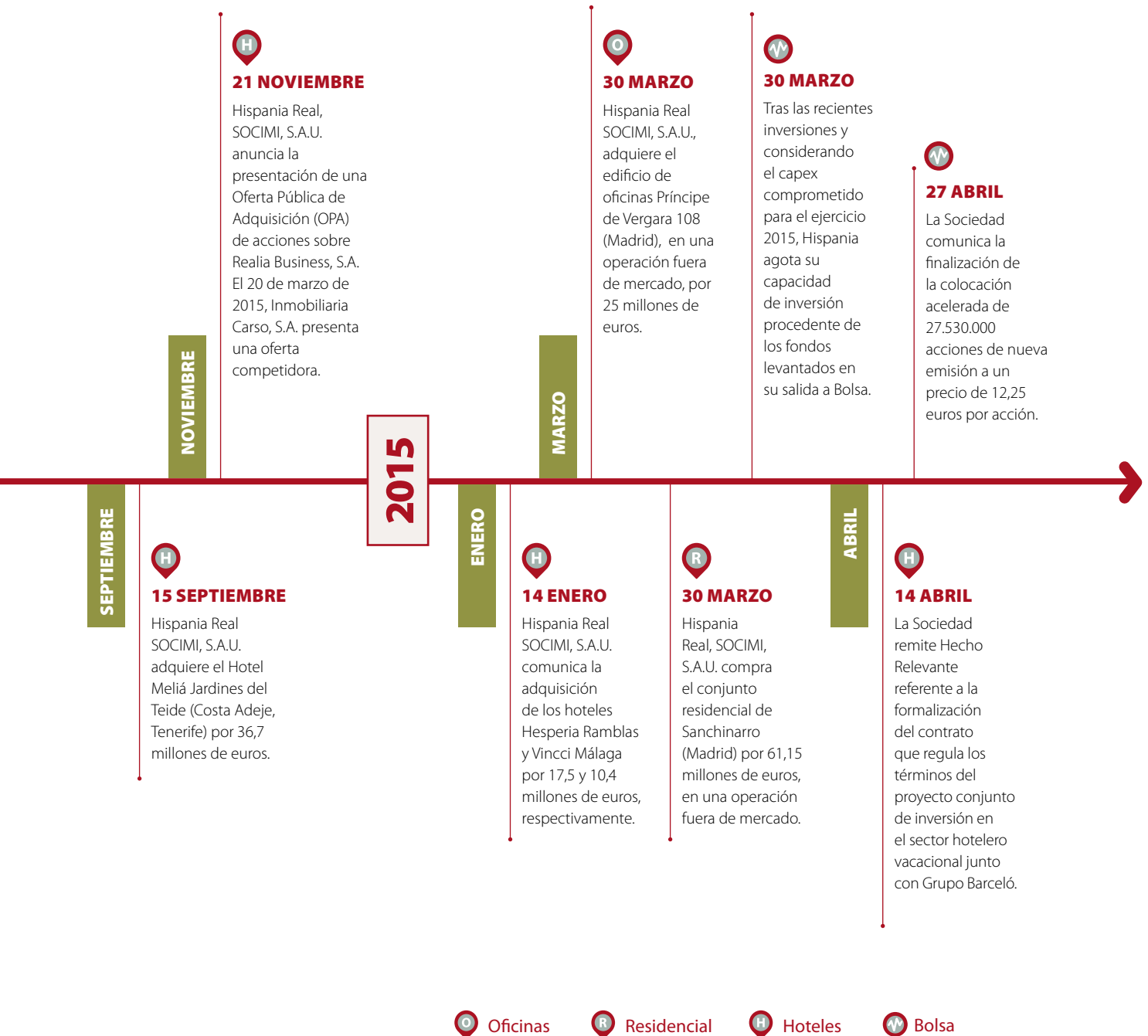
(2) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(3) En oficinas los ingresos incluyen los ingresos por repercusión de gastos, con una repercusión media.

(4) En los hoteles Jardines del Teide y Guadalmina las yields están ajustadas con el capex que se implementará en cada activo y las rentas esperadas tras acometer dicha inversión.

/ Un año de intensa actividad





01 /

Entorno del mercado

La economía española creció un 1,4% en 2014 y consiguió su primer avance interanual de los últimos seis ejercicios, consolidando el cambio de dirección que se produjo en la segunda mitad del año 2013



/Economía

LA ECONOMÍA ESPAÑOLA creció un 1,4% en 2014 y consiguió su primer avance interanual de los últimos seis ejercicios, consolidando el cambio de dirección que se produjo en la segunda mitad del año 2013. El dinamismo de los principales componentes de la demanda interna privada, la mejora continuada de las condiciones financieras y la reactivación del mercado laboral fueron las principales variables que permitieron a España colocarse en el grupo de cabeza de los países que más crecieron en la zona euro.

El pasado ejercicio trajo también noticias esperanzadoras para el sector constructor, una pieza clave para la economía española. El informe del Banco de España, referido al cuarto trimestre, constató que los indicadores relativos a la inversión en construcción apuntan a la culminación del ajuste del sector, después de seis años de contracción que han reducido su peso en el producto interior bruto (PIB) en más de un 50% respecto a los niveles del ejercicio

2006, cuando alcanzó su aportación más alta de la historia. Por otra parte, los precios de la vivienda empezaron a ofrecer señales claras de contención a lo largo del ejercicio.

Los tres primeros meses de 2015 no han hecho sino dar continuidad a la recuperación de las grandes cifras del país. Entre enero y marzo, la economía española superó las previsiones con un crecimiento del 0,9%, que sitúa la variación anual en el 2,6% frente al 2% del cuarto trimestre del año 2014. La ampliación del programa de compra de activos del Banco Central Europeo (BCE), la depreciación del tipo de cambio del euro y la fuerte caída del precio del petróleo han unido sus fuerzas para fortalecer los pilares de la economía española, lo que ha llevado a las principales firmas de análisis a mejorar sus previsiones sobre el potencial de crecimiento del PIB de este año, hasta niveles cercanos al 3%. El Banco de España prevé un crecimiento del 2,8% en 2015, porcentaje que el Gobierno eleva una décima hasta el 2,9%.

9,4%

CRECIMIENTO DE LA CONTRATACIÓN BRUTA DE ESPACIOS DE OFICINAS EN 2014

2.500

MILLONES DE EUROS FUE EL VOLUMEN DE INVERSIÓN EN 2014, UN 200% MÁS QUE EL AÑO ANTERIOR

LAS CIFRAS CLAVE DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA*

	2013	2014	2015	2016
PIB	-1,2%	+1,4%	+2,8%	+2,6%
Contribución de la demanda nacional	-2,7%	+2,1%	+3,2%	+2,7%
Contribución de la demanda exterior neta	+1,4%	-0,8%	-0,4%	-0,1%
Empleo	-3,3%	+1,2%	+2,7%	+2,5%
IPC	+1,5%	-0,2%	-0,6%	+1,1%

* Nuevas previsiones la Comisión Europea (5-mayo-2015).

Fuente: Comisión Europea

/ Mercado de oficinas

LA MEJORA DE LAS GRANDES VARIABLES

de la economía española en 2014 se trasladó a los dos grandes mercados de Oficinas españoles: Madrid y Barcelona. El saldo del ejercicio fue una mejora de los niveles de contratación, el aumento de las rentas de alquiler en el Distrito de Negocios, la estabilización en el resto de las zonas y el progresivo ajuste a la baja en la tasa de desocupación. Para terminar de cerrar el círculo de un año de recuperación, el mercado de inversión alcanzó volúmenes sin precedentes desde el año 2007.

Según datos de la consultora inmobiliaria Aguirre Newman, la contratación bruta de espacios de oficinas en Madrid creció en un 9,4% en 2014, hasta los 432.195

metros cuadrados (m²). El aumento de la demanda en la capital se reflejó también en el incremento del número de operaciones alcanzando más de 500, lo que supone un alza del 30% respecto al ejercicio 2013.

La actividad promotora en Madrid fue escasa a lo largo de 2014. Se incorporaron 40.628 m² al mercado de oficinas, con un crecimiento del stock del 0,32% al cierre del año hasta los 12.729.301 m². En 2015, se incorporarán al mercado más de 84.000 m² de los que un 83% tenían un usuario comprometido a 1 de enero de 2015. El año 2014 dejó también un incremento de las rentas medias de alrededor del 4%.

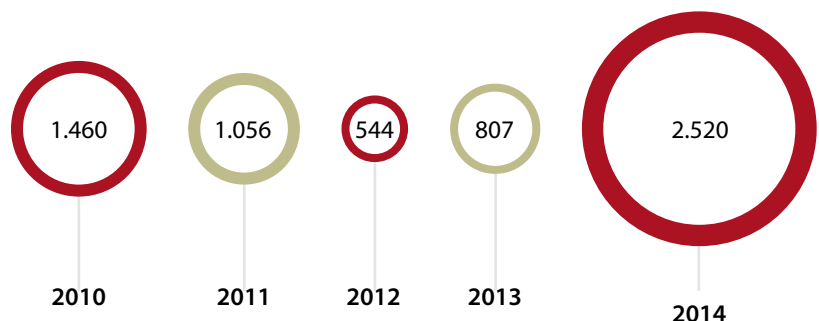
En Barcelona, la contratación bruta de oficinas creció un 47% en 2014, con

respecto a 2013, según Aguirre Newman. Lo más significativo es el aumento de la demanda en todas las subzonas del mercado. Las rentas medias crecieron en todas las zonas del mercado de Barcelona, con la única excepción de los edificios situados en la periferia lejana. En el Centro del Distrito de Negocios, las rentas medias se situaron en 15,65 euros por m² al mes. Para 2015, Aguirre Newman espera una moderada tendencia al alza en las rentas medias en las mejores zonas del mercado.

En lo que se refiere al mercado de inversión, el volumen alcanzó más de 2.500 millones de euros en 2014. Esta cifra supone un alza del 200% con respecto a los años 2013 y es la más alta de los últimos 10 ejercicios, con las excepciones de 2006 y 2007.

INVERSIÓN EN OFICINAS

(millones de euros)



Fuente: Aguirre Newman

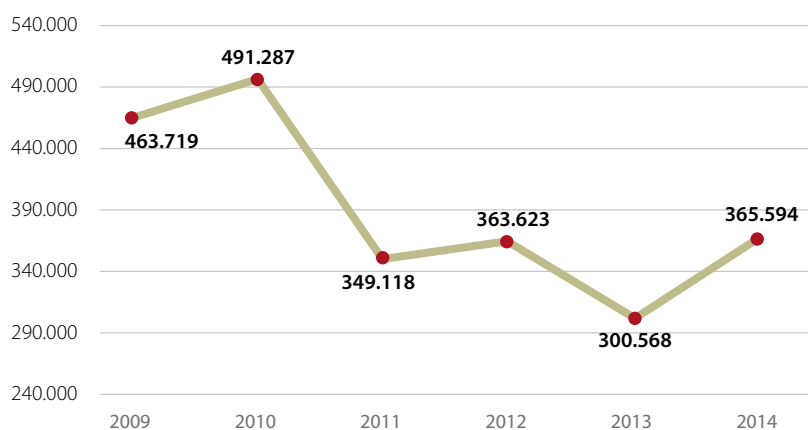
Mercado residencial

EL AÑO 2014 ha venido marcado por un aumento de las compraventas de casas, una mejora de las condiciones de financiación de las operaciones y un cambio en la tendencia de los precios que parecen haber llegado a niveles próximos a la estabilización, incluso a aumentar en algunas zonas de España.

Según datos del Ministerio de Fomento, las transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas ante notario en 2014 alcanzaron las 365.594 unidades. Esta cifra supone un aumento del 21,6% respecto al año anterior. La velocidad en el número de compraventas de viviendas aumentó a medida que transcurrió el ejercicio. Solo en el último trimestre del pasado ejercicio, se vendieron 111.921 viviendas. Hay que retroceder hasta el mismo período de 2010 para encontrar un cuarto trimestre con más transacciones.

En el apartado de los precios, el ajuste continuó en 2014 aunque en niveles residuales inferiores al 1,25%, según el Ministerio de Fomento, mientras que las cifras del INE reflejan una subida del 1,8%, tras seis años consecutivos de caídas. La vivienda nueva se encareció en un 1,9% en 2014, cifra que se redujo al 1,7% para las casas de segunda mano. Las cifras apuntan a un cambio de tendencia en el sector, que debe consolidarse en 2015 después de un duro ajuste que, según el INE, se cifra en una caída de los precios del 42,6% para las viviendas de segunda mano y del 30% para la nueva, desde los máximos registrados en 2007 y 2008. El comportamiento de precios no ha sido homogéneo en toda España. La mayor subida, según el INE, se ha producido en la Comunidad de Madrid con una subida media anual del 2,9% mientras que la mayor bajada se ha producido en

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS POR AÑO



Fuente: Ministerio de Fomento



Viviendas Isla del Cielo (Barcelona)



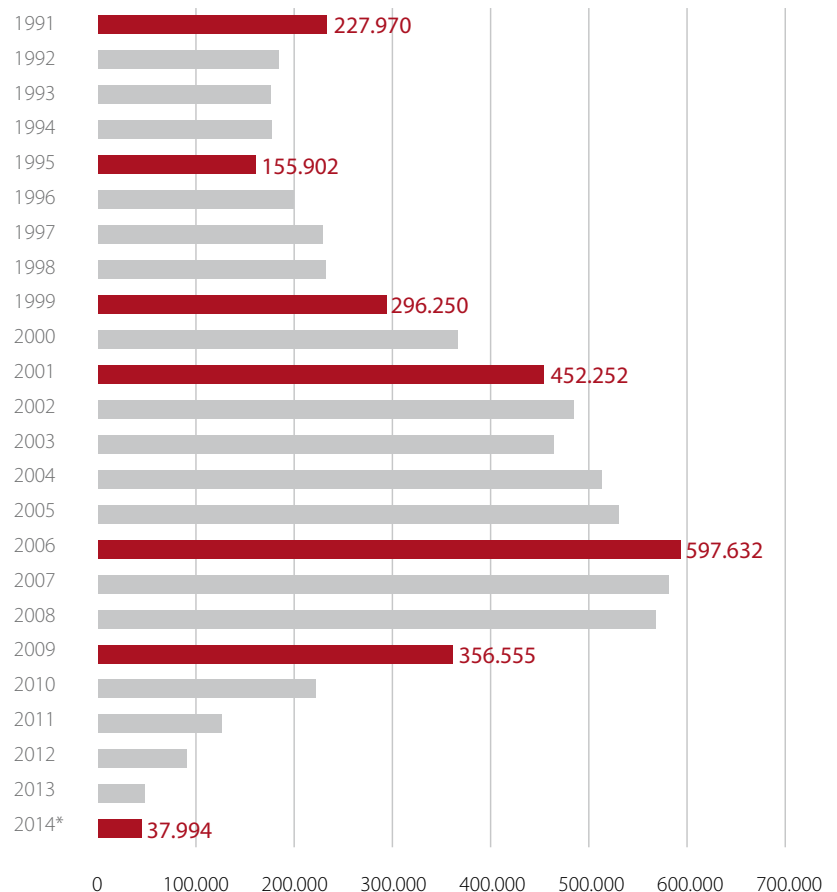
2014 ha estado marcado por un aumento de la compraventa de viviendas, una mejora de las condiciones de financiación de las operaciones y un cambio en la tendencia de los precios, que parecen haber llegado a niveles próximos a la estabilización

► Navarra con una bajada media anual del 4,2%. Factores como el nivel de ajuste previo de los precios y el exceso o falta de oferta responden del diferente comportamiento de los precios según el ámbito geográfico.

En cuanto a los precios de alquiler de vivienda, según *Idealista*, el incremento medio a nivel nacional fue del 2,6% respecto al año anterior.

Respecto a la nueva oferta residencial, la incorporada al mercado en 2014 se situó en mínimos históricos. La obra nueva se desarrolló en mercados donde se detectó una demanda amplia y solvente, con precios accesibles y ritmos de venta muy rápidos. Tanto en 2013 como en 2014, se registró una elevada actividad por parte de inversores y promotores en la compra de suelos y edificios para rehabilitar en zonas con alta demanda.

NÚMERO DE VIVIENDAS LIBRES TERMINADAS



*2014 estimación Aguirre Newman

Fuente: Ministerio de Fomento

Mercado de hoteles

CON UN CRECIMIENTO del PIB turístico del 2,9%, el sector confirmó en 2014 su condición de primer motor de la economía española. Según la Encuesta de Ocupación Hotelera del INE, el número de viajeros y pernoctaciones creció en un 4,5% y un 2,9% en 2014, con respecto al ejercicio anterior. A la fortaleza de la demanda extranjera, beneficiada por los problemas geopolíticos en los destinos vacacionales del Mediterráneo que más compiten con España, se sumó la incipiente recuperación de la demanda doméstica, fortalecida por las mejores expectativas económicas y de renta disponible.

De cara a 2015, las previsiones para el sector son positivas. Exceltur ha revisado al alza la previsión de subida del PIB turístico hasta el 3,4% desde el 2,6% de enero, derivado de la mejora de la demanda turística.

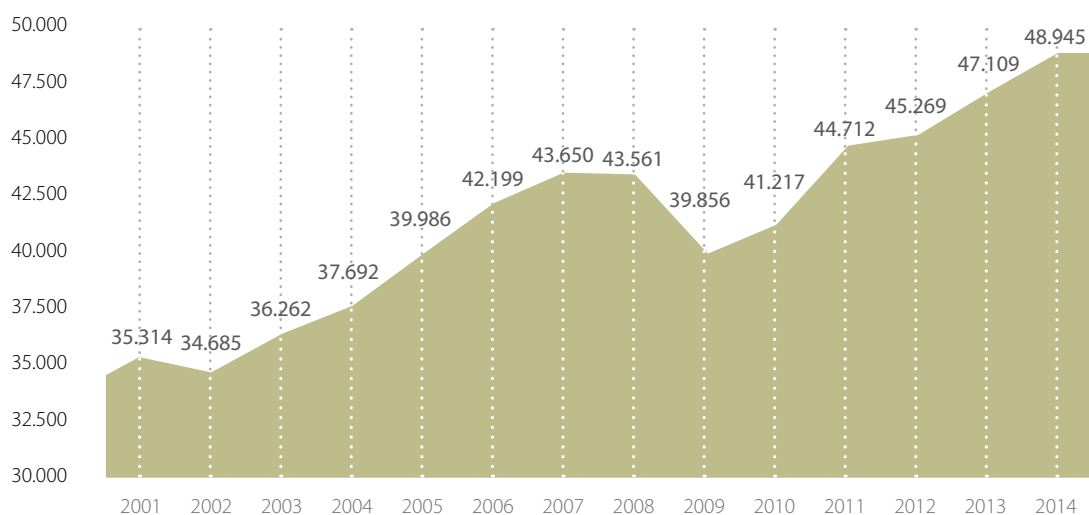
Al cierre del ejercicio 2014, tanto los hoteles vacacionales como los urbanos mejoraron sus resultados. Los urbanos se vieron favorecidos por el aumento de los viajes de negocios, como consecuencia de la mejora de la economía española y por el aumento de los viajes de fin de semana. Según Exceltur, el resultado es una subida de la tarifa hotelera del 1,2% en 2014,



Hotel Guadalmina. (Marbella. Málaga)

INGRESOS POR TURISMO Y VIAJES

(millones de euros nominales)



Fuente: Exceltur sobre datos del Banco de España



Hotel Meliá Jardines del Teide (Tenerife)



La inversión hotelera registró un fuerte crecimiento durante 2014, en relación a 2013, y prácticamente dobló la cifra alcanzada en el año 2012

porcentaje que se eleva al 6,6% en la ratio Revpar (rentabilidad por habitación disponible). En el caso de los hoteles vacacionales, el alza del Revpar es del 7,2%.

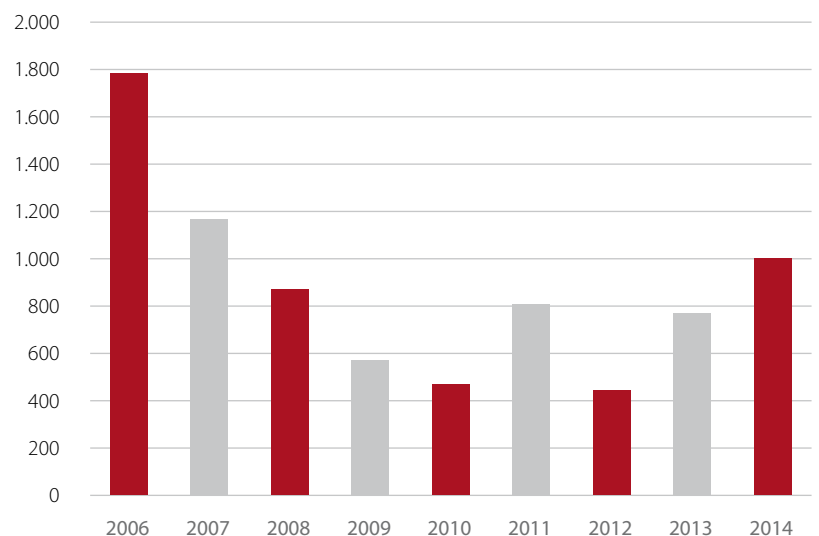
Durante todo el ejercicio 2014 se observó un creciente interés por el mercado de inversión hotelera. Según la consultora inmobiliaria IREA, la inversión hotelera registró un fuerte crecimiento durante 2014, en relación a 2013, y prácticamente dobló la cifra alcanzada en el año 2012.

El mayor crecimiento se ha producido en operaciones de hoteles en funcionamiento, que han alcanzado los 838 millones de euros frente a los 465 millones de euros de 2013.

También irrumpieron con fuerza las transacciones de carteras de deuda hipotecaria con garantía de activos hoteleros. Durante el pasado ejercicio se vendieron tres carteras de préstamos por importe total de 1.003 millones de euros.

VOLUMEN DE INVERSIÓN HOTELERA

(millones de euros)



Fuente: Aguirre Newman

02 /

Quiénes somos

Hispania Activos Inmobiliarios se constituyó el 23 de enero de 2014 en España con el objetivo de construir una cartera de activos inmobiliarios con un potencial intrínseco de generación de rentas y de revalorización, e de alcanzarlo mediante una selección detallada de cada activo, una ejecución y obtención de precios de adquisición atractivos y a través de la definición e implementación de estrategias individuales de reposicionamiento y de alquiler



/ Quiénes somos

EL NACIMIENTO de la Sociedad se enmarcó en un momento del ciclo económico e inmobiliario español en el que, por un lado, la economía española parecía haber alcanzado el punto de inflexión tras cerca de seis años de aguda crisis económica y, por otro lado, el mercado inmobiliario empezaba a mostrar los primeros síntomas de cambio de tendencia después de haber marcado mínimos históricos que conllevó una reestructuración de la industria, la desaparición de numerosas empresas del sector y la redefinición del modelo de negocio con una segregación cada vez más fuerte entre el negocio patrimonial y el negocio de promoción y desarrollo.

En este contexto, la Sociedad fue partícipe del inicio del cambio de tendencia en el sector inmobiliario, siendo su salida a Bolsa una de las más exitosas del 2014 en España. Hispania debutó en las Bolsas de Valores españolas (Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia) el 14 de marzo de 2014 a través de una oferta pública de suscripción de acciones dirigida única y exclusivamente a inversores institucionales y cualificados. La oferta final ascendió a 550 millones de euros y se obtuvo demanda por parte de inversores tanto españoles como extranjeros por valor de más de 2.000 millones de euros. Los principales accionistas que confiaron en Hispania en sus primeros momentos fueron Quantum Strategic Partners (16,7%), Paulson & Co (16,7%), Moore Capital (7,3%), Canepa (5,4%), Cohen & Steers (5,4%) y APG (5,4%).

COMPROMISO CON LOS ACCIONISTAS

El compromiso de Hispania es maximizar los retornos de la inversión de sus accionistas de manera sostenible enfocándose no solo en la generación de rentas sino también en la revalorización de su patrimonio y el objetivo marcado fue la inversión de los fondos obtenidos en 18 meses.

Pues bien, en poco más de un año desde su salida a Bolsa, Hispania había consumido su capacidad inicial de inversión (incluyendo un apalancamiento de un 40% LTV), convirtiéndose así en la primera inmobiliaria española de las recién constituidas en conseguirlo.

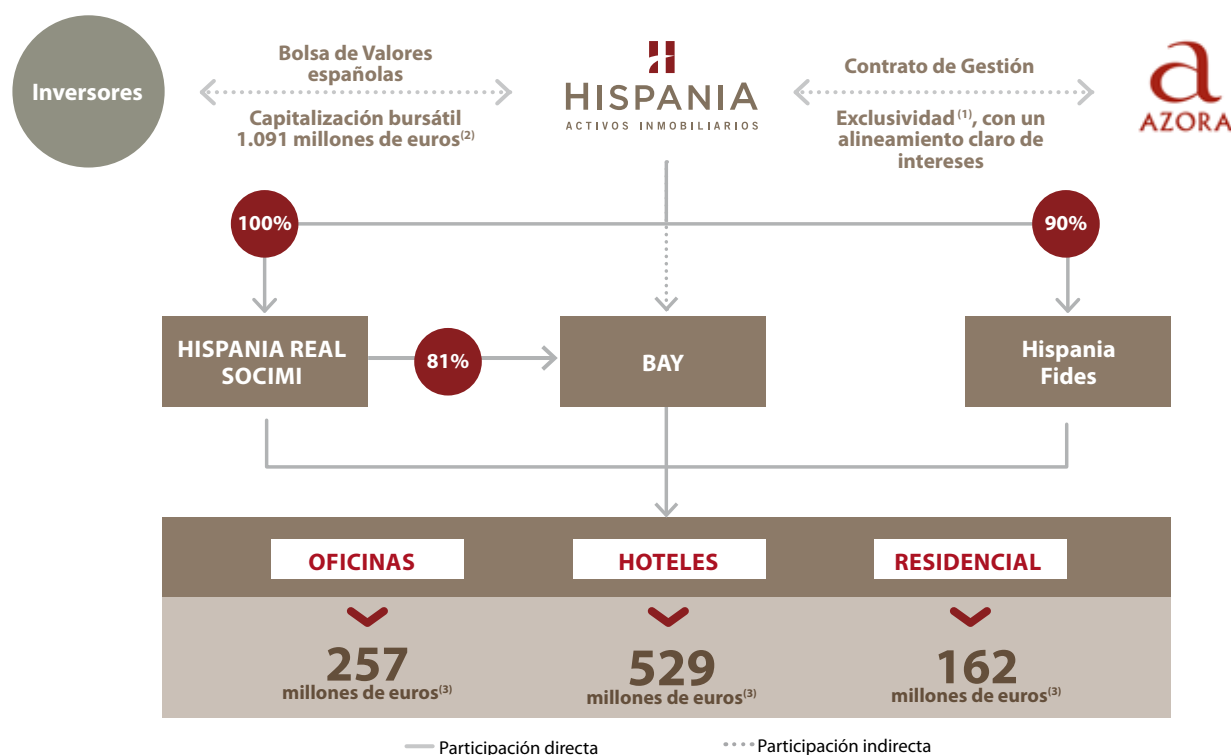
Esta aceleración del proceso de inversión junto con la existencia aún de un número significativo de atractivas oportunidades de inversión en el mercado, empujó a la Sociedad a lanzar una ampliación de capital por importe equivalente al 50% de su capital existente, mediante el procedimiento de colocación privada acelerada (*accelerated bookbuilding*) el 27 de abril de 2015. La culminación de la ampliación de capital volvió a marcar un nuevo hito en la historia de Hispania al lograr cerrar la operación con un descuento de tan solo un 4,7% respecto del precio de cierre de ese mismo día en tan solo tres horas y con un exceso de demanda cercano a 2,5 veces el número de acciones ofrecidas. Con esta transacción, Hispania captó fondos brutos nuevos por valor de 337 millones de euros.

Tras la ampliación de capital, Hispania cuenta con unos fondos propios de c.897 millones de euros y una capitalización bursátil a 16 de junio de 2015 de c.1.091 millones de euros, habiéndose convertido en menos de 18 meses en una de las compañías más grandes y saneadas del panorama inmobiliario español cotizado. ➤



Viviendas Isla del Gredo (Barcelona)

ESTRUCTURA CORPORATIVA SIMPLIFICADA



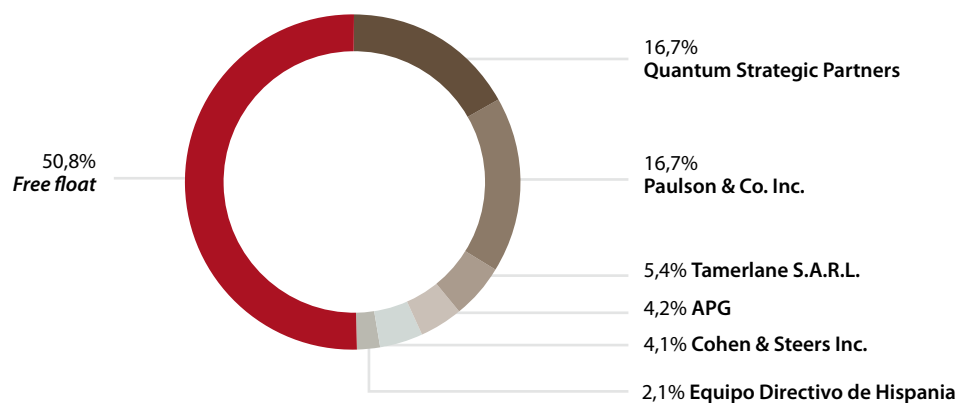
Notas:

(1) Excluyendo las inversiones en materia de residencias de estudiantes así como otros mandatos anteriores.

(2) A cierre de 16 de junio de 2015.

(3) En términos consolidados a cierre del primer trimestre de 2015; a su vez, en el segmento hotelero se incluye el 100% de BAY ex-capex, esto es, incluyendo los activos tanto de la Cartera Original como de la Cartera Opcional y en el segmento residencial se incluyen aquellos activos del complejo residencial de Sanchinarro formalizados en junio de 2015 (valorados en c.17 millones de euros).

BASE ACCIONARIAL DE HISPANIA A 31 DE MARZO DE 2015



Fuente: CNMV.



Hotel Vincci Málaga

> GRUPO AZORA

Hispania nombró en exclusiva a Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A., entidad regulada por la CNMV y perteneciente al Grupo Azora, como gestor del Grupo Hispania a través de un contrato de gestión suscrito el 21 de febrero de 2014, por el cual la gestora se debe en exclusividad al Grupo Hispania durante el periodo de inversión.

El Grupo Azora, fundado en 2003, se ha desarrollado como una plataforma multidisciplinar de inversión y gestión inmobiliaria formada por más de 300 profesionales y más de 2.500 millones de activos inmobiliarios bajo gestión en España, otros países europeos y Estados Unidos.

Su plataforma es una de las más importantes en España, pudiendo actuar en toda la cadena de creación de valor desde la originación, estructuración y ejecución de inversiones, hasta el reposicionamiento de activos, nuevos desarrollos y la gestión y el *asset management* integral.

Azora está especializada en cuatro tipologías de activos -oficinas, residencial, hoteles y residencias para estudiantes- y cuenta con una filial especializada en el *property management* de activos residenciales (Azzam Vivienda) y de residencias para

estudiantes (RESA). Azora gestiona en la actualidad el mayor portafolio residencial en alquiler en España (más de 11.500 viviendas) y también el mayor portafolio privado de residencias para estudiantes en España (más de 8.000).

Además, Azora ha invertido en colaboración con grandes fondos internacionales como Goldman Sachs y grupos de inversores españoles de relevancia (instituciones financieras locales, fondos de pensiones y *family offices*).

Azora es uno de los pocos gestores e inversores inmobiliarios que logró esquivar las repercusiones de la crisis económica gracias a su capacidad de anticiparse a los cambios, entender el ciclo del mercado en cada momento e identificar nichos de valor, saliendo de la crisis sin haber nunca destruido valor en ninguna de sus carteras.

El Grupo está dirigido por ejecutivos con una larga y sólida experiencia en inversión y gestión inmobiliaria y en toda su cadena de valor, así como también en disciplinas que son clave para el proceso inversor y de gestión, tales como consultoría, fusiones y adquisiciones, estructuración financiera y mercados de capitales.



Azora es uno de los pocos gestores e inversores inmobiliarios que logró esquivar las repercusiones de la crisis económica gracias a su capacidad de anticiparse a los cambios, entender el ciclo del mercado en cada momento e identificar nichos de valor

EQUIPO DIRECTIVO CON UNA GRAN EXPERIENCIA Y REPUTACIÓN APOYADO POR...

FERNANDO GUMUZIO
Socio fundador



CONCHA OSÁCAR
Socia fundadora



JUAN DEL RIVERO
Presidente del Consejo
de Azora Capital



CRISTINA GARCÍA-PERI
Directora General de
Desarrollo Corporativo y
Estrategia

...UNA PLATAFORMA EXCEPCIONAL DE INVERSIÓN Y GESTIÓN DE ACTIVOS...

OFICINAS	RESIDENCIAL	HOTELES	RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES
Liderada por JEAN MARC PARNIER Y JAVIER RODRÍGUEZ HEREDIA	Liderada por JAVIER PICÓN	Liderada por JAVIER ARÚS	Liderada por MÓNICA GARAY
			
Equipo (#) 8	Equipo (#) 120	Equipo (#) 11	Equipo (#) 163 ¹

...CON EXPERIENCIA RECONOCIDA EN TODO EL PROCESO DE INVERSIÓN DESDE LA ORIGINACIÓN HASTA LA VENTA

Originación > Desarrollo > Financiación > Gestión activa > Gestión de la propiedad > Venta



PLATAFORMA FORMADA POR MÁS DE 300 PROFESIONALES DEDICADOS A LA INVERSIÓN, GESTIÓN Y SERVICIOS CENTRALES



Fuente: Azora

(1) Incluyendo los profesionales que trabajan en las residencias de estudiantes.

LAS FORTALEZAS DE CONTAR CON AZORA COMO GESTOR DE LA SOCIEDAD

1. Plataforma multidisciplinar única, tanto en tamaño como en calidad.

2. Acceso a oportunidades únicas de inversión en régimen de exclusividad gracias a la reputación y las relaciones del equipo Azora.

3. Equipo directivo con capacidad de estructurar y ejecutar operaciones complejas a través de las cuales se acceden a activos únicos y a precios atractivos.

Siendo Hispania y Azora conscientes de los recelos que las estructuras de gestión externa pueden suscitar, se dotó a la relación del gestor con Hispania de una serie de factores estructurales que garantizasen una profunda alineación de intereses. Los pilares de esta alineación son:

1. Significativa inversión de Azora como gestor y del equipo directivo a título personal en Hispania (2,1% en el momento de la salida a Bolsa, excluyendo la inversión realizada por

Canepa, uno de los socios de Azora Capital) con un compromiso de no disponibilidad de 3 años.

2. La exclusividad^(*) que se ha otorgado a Hispania para todo el flujo de oportunidades de inversión durante el periodo de inversión.

3. La estructura de incentivos de Azora, cuya participación en beneficios solo se genera cuando los inversores de Hispania hayan alcanzado determinados niveles de rentabilidad y se les haya sido distribuido.

(*) Salvo en materia de residencias de estudiantes en cuyo caso las inversiones se realizarán únicamente tras la expiración del periodo de inversión de EnCampus.

Equipo Gestor

LIDERADO por los también consejeros de Hispania, Concha Osácar y Fernando Gumuzio, el Grupo Azora está integrado por ejecutivos con una dilatada experiencia en gestión inmobiliaria, promociones inmobiliarias,

inversiones, gestión de activos, reestructuraciones, fusiones y adquisiciones y mercados de capital, y cuenta con una amplia experiencia tanto en el mercado español como en el europeo y americano.



JUAN DEL RIVERO

Es Presidente y miembro del Consejo de Administración de Azora Capital. Es además Consejero y miembro del Consejo Asesor de Uría & Menéndez, y miembro del Comité de Inversiones Alternativas de Omega Capital. Asimismo es Asesor de StormHarbour.

Prevía su incorporación al Grupo Azora en mayo de 2012, trabajó durante 23 años en Goldman Sachs siendo responsable del sector de Banca de Inversión para España y Portugal, Director de Marketing para Europa (1994), Presidente para España y Portugal y socio desde el año 2002. Previamente lideró durante un año el departamento de gestión de activos del Banco Santander de Negocios y fue Director Ejecutivo del Banco Chase Manhattan en Madrid.



CRISTINA GARCÍA-PERI

Es la Directora de Desarrollo Corporativo y Estrategia de Azora Capital, S.L y Directora General de Hispania Activos Inmobiliarios. Antes de unirse al Grupo Azora en el año 2011, trabajó durante 16 años en el sector de banca de inversión tanto en Merrill Lynch (dos años) como en JP Morgan (14 años). Comenzó su carrera en banca de inversión en J.P. Morgan, donde desempeñó diversos cargos en el área de Fusiones y Adquisiciones durante cuatro años y durante 10 años fue **Managing Director** de *Corporate Equity Derivatives* para Europa, Oriente Medio y África, (EMEA).

Sus últimos dos años en banca de inversión se desarrollaron en Merrill Lynch donde lideró *Corporate Equity Derivatives* para EMEA, y fue responsable de *Equity Capital Markets* para España y Portugal. A lo largo de su carrera, ha llevado a cabo operaciones de compraventa de compañías y participaciones, asesoramientos, financiaciones estructuradas de deuda y capital, y coberturas con grandes instituciones financieras y corporaciones. Cristina comenzó su carrera profesional en McKinsey&Co en España.



JAVIER PICÓN

Es Director de Inversiones de Lazora, Colón Viviendas y Encasa Cibeles, y está especializado en activos inmobiliarios residenciales. Fue el primer colaborador del Grupo Azora en 2003. Javier ha desarrollado una gran actividad dentro del Grupo, colaborando en la creación del mayor patrimonio de vivienda protegida en alquiler en España. Este portfolio está constituido por promociones llave en mano, por activos destinados al alquiler adquiridos a grandes inmobiliarias, así como por viviendas protegidas en explotaciones adquiridas a las Administraciones Públicas.

Javier Picón es, por otro lado, el responsable de la filial del Grupo Azora encargada de la gestión diaria del portfolio de viviendas. Con anterioridad, fue un banquero senior en Atlas Investment Bank y trabajó para el área de consultoría de PricewaterhouseCoopers durante cuatro años y un año, respectivamente.



LAS CLAVES

- > Experiencia en los sectores inmobiliario y financiero
- > Amplio conocimiento del mercado nacional e internacional
- > Capacidad de identificar y captar oportunidades



JEAN MARC PARNIER

Se incorporó al Grupo Azora en mayo del 2007 para liderar la inversión y gestión de Azora Europa, el vehículo inversor de oficinas en Europa del Grupo Azora. Actualmente es el responsable de todo el segmento de oficinas de Azora Capital. Previa su unión al Grupo Azora, Jean Marc trabajó durante 15 años para el grupo Bouygues Immobilier, el principal grupo promotor francés. Fue primero director regional para Cataluña, y a partir de 1999 director general de Bouygues Inmobiliaria, la filial del grupo para España y Portugal.

En 2005 fue nombrado Director General para Europa de todo el grupo, siendo el máximo responsable de las filiales de España, Portugal, Alemania, Bélgica y Polonia. A lo largo de su carrera Jean Marc ha desarrollado, construido y vendido a inversores institucionales cerca de 200.000 metros cuadrados de oficinas y locales comerciales.



JAVIER RODRÍGUEZ-HEREDIA

Es Director de Inversiones de Azora Europa y Canepa Green Energy. Es especialista en oficinas y en operaciones de reestructuración. En los últimos años, Javier ha liderado situaciones especiales dentro del mercado inmobiliario español como la compra a la SAREB de una subparticipación de 437 millones de euros en préstamos sindicados de una sociedad inmobiliaria.

Antes de unirse al Grupo Azora en 2007, Javier tuvo una diversa experiencia profesional tras 15 años trabajando como consultor en McKinsey&Co., en el sector automotriz (como Presidente de la Patronal de Distribución de Automoción) y en el sector energético (como Director General de Desarrollo Corporativo e Internacional de Corporación Eólica CESA, S.A.).



JAVIER ARÚS

Es Director de Inversiones de Carey y especialista en hoteles y reestructuraciones corporativas. Javier Arús ha sido el responsable de la reestructuración del fondo Carey tras el mandato de la gestión del mismo por parte del Grupo Azora. Esta reestructuración ha supuesto la conclusión favorable de la mayoría de los litigios existentes, la refinanciación del vehículo y la reducción de las deudas de Carey, sacando así al fondo del proceso de pre-concurso en el que se encontraba previo su gestión por parte de Azora, permitiendo de ese modo su viabilidad.

Con anterioridad a unirse al Grupo Azora en 2010, trabajó durante 15 años en el Banco Santander, en diversos puestos dentro del grupo de banca de inversión, gestión de activos y banca privada. En 2004, fue nombrado Director General del Banco Santander Suisse y en 2007, Director General de Santander Private Banking International Division.



MÓNICA GARAY

Es Directora de Inversiones de EnCampus y Siresa y especialista en residencias de estudiantes. Mónica es también Consejera Delegada de Residencias de Estudiantes S.A. (RESA), el primer gestor privado de alojamientos para estudiantes en España. Con anterioridad estuvo a cargo del lanzamiento y gestión del fondo de energía del Grupo Azora.

Antes de unirse al Grupo Azora en 2010, trabajó durante 21 años en el sector de banca de inversión siendo Consejera Delegada de UBS Spain durante siete años y habiendo ocupado además varios cargos dentro de UBS y Banco Santander en diversas áreas como gestión de activos, riesgo de crédito, banca privada y finanzas corporativas.



CONTRATO DE GESTIÓN - IMA

La gestión externalizada de Hispania por parte de Azora viene regulada por un acuerdo marco, **el Contrato de Gestión** (o *Investment Manager Agreement*, en adelante IMA) que se firmó entre Azora e Hispania el 21 de febrero de 2014.

Este acuerdo marca las principales líneas estratégicas del plan de inversión para Hispania, las materias reservadas al Consejo y a la Comisión Ejecutiva, las líneas generales de algunas políticas tales como la de endeudamiento y gestión de la liquidez, y los pilares del Gobierno Corporativo de Hispania, incluyendo la composición del Consejo de Administración (cuya mayoría de miembros debe ser independiente, incluido su Presidente) y la manera en la que se tratan los posibles conflictos de interés.

Asimismo, el IMA establece la **remuneración de Azora** como gestor, en los siguientes términos:

HONORARIOS BASE (FIJA)

1,25% anual calculado sobre el EPRA NAV

HONORARIOS DE INCENTIVO (VARIABLE)

Depende de los beneficios materializados y distribuidos a los accionistas como flujos de efectivo, estructurado de la siguiente manera:

- La Gestora solo tendrá derecho a percibir Honorarios de Incentivo una vez que los accionistas hayan obtenido una tasa interna de retorno del 10%; y
- La Gestora como máximo recibirá Honorarios de Incentivo equivalentes al 20% del total del efectivo disponible para compartir entre accionistas y Gestora por encima de las aportaciones efectuadas por los accionistas.

El Consejo de Administración de Hispania, como máximo órgano de Gobierno interno, es el responsable de velar por el cumplimiento del IMA y de proponer a la Junta General de Accionistas todos aquellos cambios que el Consejo estime pertinentes para asegurar la competitividad de Hispania como inversor y gestor y para adaptarlo en lo necesario a los cambios del entorno financiero y económico general y al del ciclo inmobiliario, en particular.

La **duración** del IMA es de seis años desde la fecha de la salida a Bolsa de Hispania, siendo prorrogable de mutuo acuerdo en cualquier momento antes del sexto aniversario de su salida a Bolsa, con la aprobación de los accionistas, en particular, en el caso de que la **Estrategia de Puesta en Valor** proponga extender el periodo de gestión, sin la liquidación total o parcial de la cartera de activos.

Dentro de la política de inversión marcada por el IMA, se establece un **periodo de inversión inicial de tres años** a partir de la salida a Bolsa, siendo ésta una estimación de Azora de cuánto duraría la ventana de inversión. Esta previsión se está cumpliendo, y prueba de ello es **la velocidad a la que Azora ha sido capaz de invertir los fondos** inicialmente captados en la salida a Bolsa, y el tamaño y calidad de la cartera de nuevas oportunidades de inversión que existen en la actualidad.



Viviendas Isla del Cielo (Barcelona)



La gestión externalizada de Hispania por parte de Azora viene regulada por el IMA, un acuerdo marco que se firmó entre Azora e Hispania el 21 de febrero de 2014

REVISIÓN ESTRATÉGICA PARA LA PUESTA EN VALOR

Una vez finalizado el periodo de inversión, cuando así lo determinen la calidad y cantidad de oportunidades de inversión, y siempre alrededor de los tres años inicialmente previstos, Azora presentará al Consejo de Administración y éste a la Junta General de Accionistas en su caso una recomendación sobre la que considere sea la Estrategia de Puesta en Valor que vaya a maximizar la rentabilidad para los accionistas de Hispania.

Esta Estrategia de Puesta en Valor, cuyos términos serán propuestos al Consejo de Administración y, en su caso, a la Junta General de Accionistas, puede conllevar la desinversión ordenada de todos los activos y la consiguiente devolución de todo el valor generado a los accionistas dentro de los seis años siguientes a la fecha de su salida a Bolsa o, por el contrario, la conservación y gestión de toda o parte de la cartera de activos del Grupo con carácter permanente.

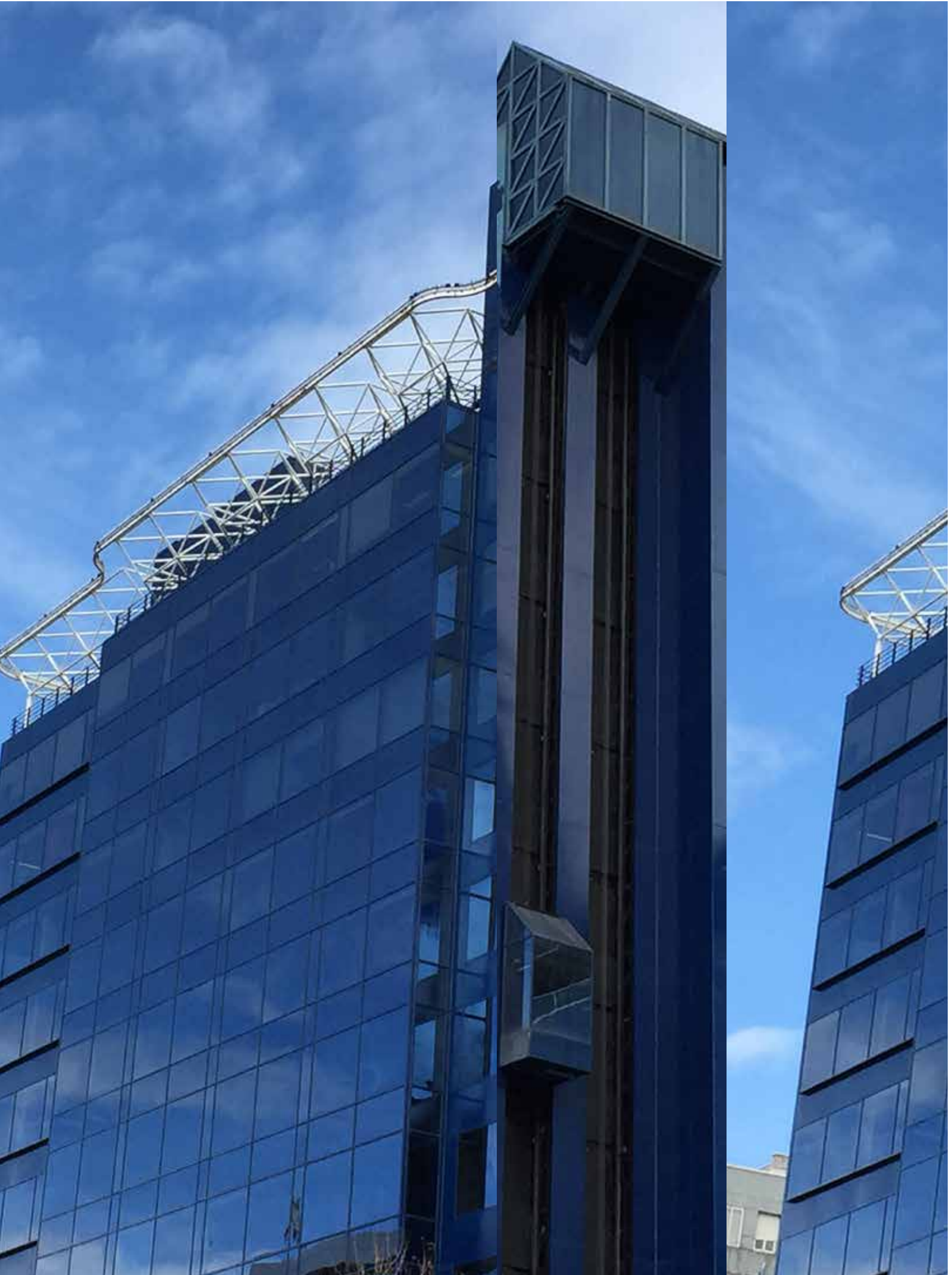
En sus consideraciones, el Consejo de Administración llevará a cabo una revisión y análisis profundo de cada uno de los activos que compongan la cartera de Hispania, la relación entre el valor de las acciones de Hispania y el valor neto de esos activos y las perspectivas del ciclo económico general e inmobiliario, en particular, que afecten a cada uno de los activos.

En el caso de que la recomendación del Consejo de Administración sea la de conservar todo o una parte del patrimonio y convertir a esa parte del patrimonio en capital permanente, esta recomendación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas de Hispania. Esta propuesta deberá cubrir todos los aspectos relevantes del plan propuesto, en cuanto a activos a conservar, activos a vender, *spin-offs*, etc., y también cualesquiera cambios en el IMA que fuesen necesarios para adaptar el mismo a las nuevas circunstancias.

03 /

Nuestra Estrategia de Inversión

El objetivo es crear una cartera de activos inmobiliarios de calidad y diversificada en cuanto a volumen de inversión, en las tres clases de activos principales (oficinas, residencial y hoteles) y en cuanto a la fuente de generación de rentabilidad, susceptible de producir retornos atractivos apoyado en precios de adquisición competitivos, políticas de gestión de activos acertadas y en la recuperación del sector inmobiliario



Nuestra Estrategia de Inversión

La estrategia de Hispania gira en torno a la construcción de una cartera de activos inmobiliarios seleccionados uno a uno, de alta calidad, localizados estratégicamente en zonas consolidadas, adquiridos a precios competitivos, en los que exista la posibilidad de aplicación de políticas de gestión activa, incluyendo inversiones de mejora, estrategias de reposicionamiento y reestructuraciones corporativas y que se vayan a beneficiar de la mejora del mercado inmobiliario español.

EL OBJETIVO es crear una cartera suficientemente diversificada en cuanto a volumen de inversión en sus tres clases de activos principales (oficinas, residencial y hoteles) y también en cuanto a la fuente de generación de rentabilidad, buscando un equilibrio entre rentabilidad por maximización de generación de rentas y rentabilidad por la revalorización de la cartera.

La flexibilidad de la estructura organizativa del Grupo Hispania (no siendo la matriz aún SOCIMI, pero con una filial SOCIMI) así como la experiencia y capacidades del equipo gestor de Azora, brindan a Hispania la posibilidad de acometer inversiones partiendo de múltiples estructuras de inversión:

- Formación de *joint-ventures* (i.e. Acuerdo de inversión conjunta con Barceló a través de BAY).
- Adquisición de participaciones societarias mayoritarias (i.e. compra del 90% de Hispania Fides).
- Ofertas públicas de adquisición de acciones (i.e. la estructuración de la OPA sobre las acciones de Realía Business S.A.).
- Compras de instrumentos de deuda para acceder al activo (i.e. la compra del Hotel Guadalmina).

Esta flexibilidad en la inversión dota a Hispania de la suficiente capacidad para acceder a activos cuyo valor potencial está afecto a situaciones complejas que requieren una solución estructurada así como enfrentarse a un menor número de competidores en sus adquisiciones a precios más competitivos.

Todo ello está encaminado a crear una cartera diversificada de calidad que genere retornos atractivos y se beneficie de la recuperación del mercado inmobiliario español, dando a nuestros inversores un retorno superior no solo en términos absolutos sino en relación con su calidad y los riesgos asumidos.



Edificio Les Glòries (oficinas) Barcelona

Estrategia de inversión de Hispania Activos Inmobiliarios



TIPOLOGÍA DE ACTIVOS

fundamentalmente en oficinas, residencial y hoteles; residualmente, el Grupo puede invertir en otros activos y en oportunidades de desarrollo y promoción hasta un máximo de un 20% del GAV



LÍMITE DE INVERSIÓN POR INMUEBLE

100 millones de euros de los fondos propios de la Sociedad



LOCALIZACIÓN

zonas consolidadas, principalmente en Madrid y Barcelona y zonas vacacionales, y selectivamente en otras ciudades importantes españolas



FUENTES DE INVERSIÓN

centrada en operaciones fuera de mercado (*off-market*) apoyado en las relaciones del equipo gestor



PROPIEDADES TERMINADAS

y de buena calidad y selectivamente llave en mano



FLEXIBILIDAD EN LA INVERSIÓN

inversiones directas en activos, participaciones en compañías, tanto mayoritarias como minoritarias, *joint-ventures*, e inversiones en instrumentos de deuda



PROPIEDADES SUSCEPTIBLES DE MEJORA

como consecuencia de su infra-gestión o infrautilización, mediante el diseño y la implementación de estrategias de gestión activa apropiadas



RENTABILIDADES

objetivo del 15%



ACTIVOS CON POTENCIAL

de generar flujos de caja estables y/o de revalorizarse en el tiempo



BÚSQUEDA DE EQUILIBRIO

entre rentabilidad por generación de rentas y por revalorización

Estrategia por clase de activo

OFICINAS

Tipología de activos. Hispania se centra en la adquisición de oficinas en Madrid y Barcelona, buscando precios de adquisición atractivos, a veces cercanos al coste de reposición, en activos de alta calidad, en zonas del distrito de negocios y sus alrededores, así como en zonas secundarias, bien consolidadas y debidamente conectadas.

Oportunidad. Crear una cartera de activos de alta calidad, con las especificaciones técnicas y funcionales más exigentes, con una gestión que minimice costes, en zonas consolidadas y bien localizadas, que ofrezcan una oferta de más calidad que la que hoy existe en CBD y otras zonas, a precios más atractivos, en un entorno de futuros crecimientos de rentas.

Fuentes de valor. Para cada activo, se diseña un plan de gestión en el que se evalúa su posible reposicionamiento y necesidades de obras de mejora y se elabora un plan de comercialización con vistas a maximizar la competitividad y el atractivo del activo en su zona y, por tanto, su ocupación y rentabilidad.

Aspectos clave de la gestión de activos de oficinas

1. Maximización de los niveles de ocupación.
2. Reposicionamiento y mejora de la funcionalidad.
3. Desarrollo de políticas de eco-eficiencia.
4. Identificación del tipo y número de inquilinos objetivo.
5. Estrategia de comercialización agresiva, con sistemas de incentivos diseñados *ad hoc*.

En la actualidad, todas las oficinas adquiridas cumplen con los ejes principales de la estrategia de inversión y las estrategias de reposicionamiento de cada activo están evolucionando de acuerdo con lo inicialmente previsto.

Así, por ejemplo, durante el primer trimestre de 2015 se finalizaron las obras de mejora de Murano cuya estrategia de comercialización ya está en marcha, y las obras de Mizar, Av. de Burgos y Orense.

RESIDENCIAL

Tipología de activos. Hispania pretende invertir a precios atractivos, inferiores a los precios de mercado actuales, en propiedades de buena calidad, destinadas a la clase media, con niveles de alquileres asequibles, y localizadas en zonas ya consolidadas donde exista un desequilibrio entre demanda y oferta actual y futura, en micro-localizaciones específicas de Madrid y Barcelona y, de forma selectiva, en otras ciudades españolas de tamaño.

Oportunidad. Crear un patrimonio de calidad, bien conservado y gestionado, de viviendas en alquiler, en un país donde la mayoría del parque residencial está en propiedad y el alquiler no está profesionalizado, para aprovechar el mayor interés de las generaciones jóvenes en alquilar su primera vivienda durante más tiempo, todo ello habiendo consolidado una importante plusvalía implícita en el momento de la inversión.

Fuentes de valor. La gestión activa de cada inversión para aumentar la rentabilidad por rentas y la revalorización futura a través de inversiones de mejora y de su gestión operativa y comercial optimizada. Todos los activos residenciales de Hispania se gestionan a través de Azzam, filial controlada por Azora, lo cual facilita de manera considerable el control, seguimiento y capacidad de influencia de Hispania sobre la gestión de estos activos.

Aspectos clave de la gestión de activos residenciales

1. Maximización de los niveles de ocupación a través de una comercialización intensa y dinámica.

2. Reposicionamiento del activo vía mantenimiento proactivo y mejora de los estándares de calidad de los edificios: zonas comunes y, en ciertas ocasiones, mejoras en el interior de las viviendas.
3. Una gestión diaria orientada al inquilino.
4. Optimización de los costes operativos de los edificios.
5. Economías de escala en el *property management* y eficiencia en los procesos de *back office*.

En la actualidad, todos los inmuebles residenciales adquiridos se localizan en zonas consolidadas de Madrid y Barcelona y ya se están acometiendo las actuaciones previstas para optimizar su rendimiento, bien sea vía reposicionamiento del activo, como es el ejemplo de Isla del Cielo (Barcelona) o vía estrategias de comercialización para alcanzar los niveles estabilizados, como es el ejemplo de Majadahonda (Madrid) y San Sebastián de los Reyes (Madrid).

HOTELES

Tipología de activos. Hispania se centra en la adquisición de hoteles localizados en los principales destinos turísticos en España (Canarias, Baleares, Andalucía y la costa mediterránea) así como en zonas estratégicas de Madrid y Barcelona y, de manera selectiva, en otras capitales de provincia españolas.

Oportunidad. La industria hotelera en España es un sector altamente atomizado, muy apalancado, en gran parte en manos de grupos familiares, que aún operan el modelo operador-propietario del activo, que presenta importantes oportunidades de compra por cambios generacionales, falta de capital/exceso de apalancamiento (incluidas adquisiciones a través de la compra de deuda), y con la posibilidad de extraer valor a los activos comprados a partir de su modernización o mejora y, a veces, de la entrada de un nuevo operador.



Hispania cuenta con una filial al 100% (Hispania Real) que está adscrita al régimen SOCIMI para aprovechar las ventajas de dicho régimen, pero mantiene a la matriz como Sociedad Anónima para mantener la máxima flexibilidad a la hora de invertir y crear su cartera de activos

Fuentes de valor. Hispania busca en cada adquisición precios de entrada atractivos y el diseño de un plan de optimización de cada hotel, el cual pasa por la revisión del posicionamiento actual del activo, de las necesidades de obras de mejora, del operador idóneo y del tipo de contrato.

Aspectos clave de la gestión de activos hoteleros

1. Complejidad en la ejecución (grupos familiares, estructuras corporativas no tradicionales, exceso de apalancamiento).
2. Revisión del posicionamiento del activo.
3. Mejora de las instalaciones a través de inversiones de mejora apropiadas.

4. Revisión del operador y, en su caso, búsqueda para su sustitución.
5. Revisión y negociación del contrato con el operador.

En la actualidad, la cartera hotelera de Hispania tiene un fuerte componente vacacional tras la firma de la *joint-venture* con Barceló Hoteles, aunque todos sus activos responden a la estrategia del Grupo. Así, por ejemplo, se están acometiendo obras de mejora en el hotel Meliá Jardines del Teide y ya se ha renegociado el contrato con el actual operador, Meliá y se espera cambiar el operador del Hotel Guadalmina y acometer las obras de mejora en atención a las características y requisitos del nuevo operador.



FACTORES DIFERENCIALES DE HISPANIA

- 1 **Estructura eficiente.** La gestión externa a través de Azora permite contar, desde el inicio y de forma eficiente, con un equipo grande, de primer nivel y con muchos años de experiencia.
- 2 **Alineación con los inversores.** El equipo de Azora está firmemente comprometido con los intereses de los accionistas. Esta alineación de intereses se ha reforzado con dos medidas:
 - I. **Dedicación exclusiva.** Todas las oportunidades de inversión identificadas por Azora en España (excepto residencias para estudiantes) son canalizadas a través de Hispania.
 - II. **Estricto Gobierno Corporativo.** En el Consejo de Administración de Hispania, los consejeros independientes son mayoría y cuentan con una reputación profesional y personal inmejorables.
- 3 **Diversificación accionarial.** La base inversora de Hispania es principalmente institucional y extranjera. Y ningún inversor controla más del 16,67% del capital social.
- 4 **Estrategia de inversión.** Diversificada en tres clases de activos -oficinas, residencial y hoteles- lo cual amplía nuestro horizonte de oportunidades de inversión, nos da acceso a activos en los que hay menos competencia inversora, crea un perfil de riesgo más diversificado y equilibra las fuentes de creación de valor para nuestros accionistas entre generación de rentas sostenibles y revalorización potencial del valor en el tiempo.
- 5 **Máxima flexibilidad.** Hispania cuenta con una filial 100% que está adscrita al régimen SOCIMI para aprovechar las ventajas de dicho régimen, pero mantiene a la matriz como Sociedad Anónima para tener la máxima flexibilidad a la hora de invertir y crear su cartera de activos, pudiendo hacerlo no solo a través de inversiones directas en activos sino también a través de instrumentos de deuda y de participaciones societarias, todo lo cual nos da la posibilidad de acometer operaciones que otros inversores tienen restringidas y adquirir nuestros activos a precios más atractivos.

/ Cadena de creación de valor



GOBIERNO CORPORATIVO

- Consejo de Administración dominado por independientes
- Rigurosos criterios de inversión y de análisis y gestión de riesgos
- Estructura de incentivos que asegura la alineación de intereses con los accionistas
- Estructura de gobierno interno centrada en la creación de valor añadido



EQUIPO AZORA

- Años de experiencia acumulada y reputación intachable
- Tamaño y profundidad del equipo, con experiencia en toda la cadena de valor inmobiliaria
- Diversidad de capacidades – inmobiliarias, consultoría, reestructuraciones, M&A, mercados de capitales
- Excelencia



GENERACIÓN DE VALOR PARA NUESTROS INVERSORES

- Retornos superiores
- Diversificados en fuente y en tipo
- Sostenibles en el tiempo



SELECCIÓN DE ESTRATEGIA

- Cartera diversificada en activos – oficinas, residencial y hoteles – y en fuentes de valor – generación de rentas y revalorización del patrimonio
- Activos de alta calidad
- Oportunidades únicas: activos con valor intrínseco afecto a situaciones complejas que exigen soluciones estructuradas así como adquisiciones fuera de mercado (*off-market*)
- Gestión inmobiliaria activa
- Flexibilidad en la inversión y gestión y capacidad de reacción al ciclo inmobiliario

HISPANIA HA CUMPLIDO Y EXCEDIDO LAS EXPECTATIVAS Y COMPROMISOS CONTRAÍDOS EN LA SALIDA A BOLSA

QUÉ DIJIMOS

QUÉ HEMOS HECHO



Plazo de inversión inicial:
18 meses

// En poco más de 12 meses se ha comprometido un patrimonio de **c. 950 millones de euros**



Cartera de inversión
diversificada

// Oficinas, residencial y hoteles



Acceso exclusivo a oportunidades de flujo de oportunidades

// Aproximadamente el **90%** de las compras realizadas se ha hecho a través de la negociación directa (**off-market**)



Invertir a **precios atractivos** y con potencial de generar valor añadido

// Revalorización media del patrimonio de un 3,4% en 6 meses de media
// *EPRA net initial reversion yield* del 6,5% en oficinas, 4,2% en residencial y 8,2% en hoteles a cierre de 2014



Gestión intensa de los activos

// **Ambicioso programa de inversiones de mejora** en 2015 y en años sucesivos, con seis edificios actualmente en reposicionamiento



Capaces de estructurar **operaciones únicas y extraer valor** en situaciones complejas

// Adquisición de activos a través de compra de deuda (*i.e. Guadalmina*)
// Alta capacidad para afrontar operaciones corporativas (*i.e. Hispania Fides, joint venture con Grupo Barceló*)

04 /

Hispania en Bolsa

Las acciones de Hispania alcanzaron unos niveles de cotización por acción de 10,84 euros a cierre de diciembre de 2014, lo que supuso una revalorización de aproximadamente un 8,4% vs. 4,8% del IBEX-35. Dicha senda alcista en la cotización se ha mantenido durante los primeros meses del 2015



/Hispania en Bolsa

Cifras clave (en euros)

	DATOS A 31-12-2014	DATOS A 16-06-2015
 Número de acciones en circulación	55.060.000	82.590.000
 Cotización a cierre	10,84	13,22
 Cotización mínima durante el periodo	9,55	10,68
 Cotización máxima durante el periodo	11,05	13,71
 Capitalización bursátil	596.850.400	1.091.426.850
 Volumen medio diario negociado en las últimas 30 sesiones	118.960 ACCIONES 1.240.521 EUROS	231.458 ACCIONES 3.095.030 EUROS

Fuente: Hispania e Infobolsa



Hispania forma parte del índice inmobiliario **FTSE EPRA/NAREIT Global Estate Index**, índice que representa las tendencias generales en acciones inmobiliarias de todo el mundo

DESDE LA SALIDA A BOLSA, las acciones de Hispania han experimentado una revalorización superior al índice bursátil español que agrupa a los 35 valores más líquidos cotizados en las Bolsas de Valores españolas (IBEX-35). Así, las acciones de Hispania alcanzaron unos niveles de cotización por acción de 10,84 euros a cierre de diciembre de 2014, lo que supuso una revalorización de aproximadamente un 8,4% vs. 4,8% del IBEX-35. Dicha senda alcista en la cotización se ha mantenido durante los primeros meses de 2015, escalando hasta la cota de los 13,22 euros a cierre del 16 de junio de 2015, lo que se ha traducido en una revalorización cercana a un 21,9% respecto del precio de cierre de finales de año y de un 32,2% respecto del precio de la Salida

a Bolsa (en paralelo, el IBEX-35 se ha revalorizado aproximadamente un 5,8% y un 10,8%, respectivamente).

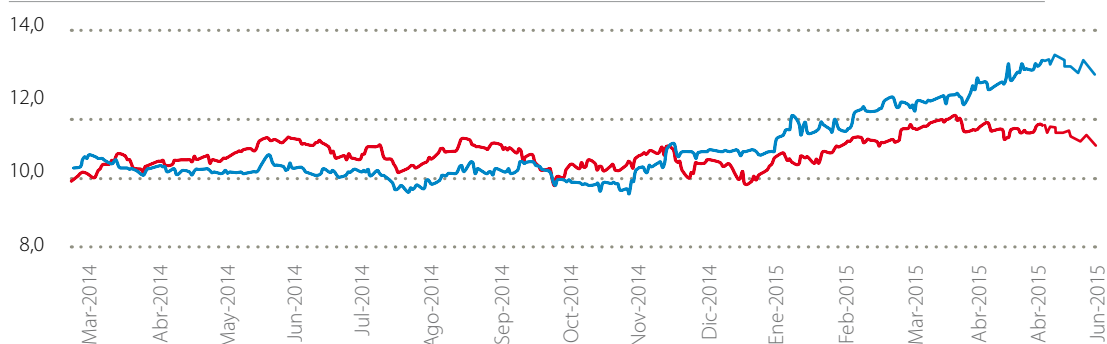
Asimismo, es de destacar que Hispania forma parte desde junio de 2015 del índice inmobiliario FTSE EPRA/NAREIT Global Estate Index, índice que representa las tendencias generales en acciones inmobiliarias de todo el mundo, así como del índice IBEX Small Cap desde diciembre de 2014.

Las casas de análisis, tanto españolas como extranjeras, han empezado a intensificar la cobertura sobre el sector de las SOCIMIs, en general, y sobre Hispania, en particular. El consenso de los analistas que cubren el valor se muestran optimistas sobre la evolución futura del precio de cotización de Hispania, con una recomendación general de compra.

PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

Casa de análisis	Fecha	Recomendación	Precio objetivo (€)
Fidenttiis	01/02/2015	Comprar	13,04
Sabadell	23/03/2015	Comprar	14,01
Ahorro Corporación	20/04/2015	Comprar	13,10
UBS	20/04/2015	Comprar	14,25
Santander	22/05/2015	Comprar	14,36
Goldman Sachs	02/06/2015	Sin recomendación	n.d.
Main First	16/06/2015	Comprar	16,00

COMPARATIVA DE LA EVOLUCIÓN DEL VALOR CON EL IBEX-35 DESDE LA SALIDA A BOLSA (€)



— Hispania — IBEX-35 (en base a Hispania)

Fuente: Infobolsa (a 16 de junio de 2015).

The background of the page is a collage of three photographs. The leftmost photo shows a modern hotel interior with a glass and wood ceiling and a white wall. The middle photo shows a hotel interior with a wooden ceiling and a white wall. The rightmost photo shows an outdoor hotel terrace with a wooden ceiling, black metal chairs, and a view of palm trees and a building in the background.

05 /

Operación con el Grupo Barceló

El acuerdo vinculante firmado con el Grupo Barceló en abril de 2015 tiene como objetivo crear la primera SOCIMI hotelera (BAY) centrada en el segmento vacacional, industria en la que España es uno de los líderes mundiales



La primera SOCIMI hotelera (BAY)



EL 14 DE ABRIL DE 2015,

Hispania Real firmó un acuerdo vinculante con el Grupo Barceló para la creación de la primera SOCIMI hotelera (BAY), centrada exclusivamente en el segmento vacacional, industria en la que España es uno de los líderes mundiales.

El acuerdo con Barceló, el tercer mayor operador español de hoteles, se enmarca en la estrategia general de la Sociedad en el negocio hotelero, en el que se están observando unos signos elocuentes de dinamismo en los últimos trimestres.

Los objetivos de la operación son ambiciosos. El acuerdo prevé, al menos, duplicar el tamaño de la cartera mediante la creación de un portfolio vacacional español. Esta cartera estará integrada en principio por activos hoteleros gestionados por diferentes líderes en este mercado.

En el marco de este acuerdo, Hispania adquirirá 11 hoteles (3.946 habitaciones) y un pequeño centro comercial, y tendrá una opción para adquirir adicionalmente cinco hoteles (2.151 habitaciones) y otro pequeño centro comercial.

Una vez completada esta transacción y ejecutada la opción sobre los cinco hoteles adicionales, Hispania habrá invertido cerca de 340 millones de euros (excluyendo costes de transacción), obteniendo una participación del 80,5% en BAY. Barceló mantendrá el 19,5% restante con la posibilidad de alcanzar hasta un 49% en futuras ampliaciones de capital.

En línea con la filosofía inversora de Hispania, Barceló continuará como operador de los hoteles adquiridos mediante contratos de arrendamiento por un periodo inicial de 15 años.

El precio de adquisición de los 16 hoteles y los dos pequeños centros comerciales asciende a 423 millones de euros. Está previsto que, una vez ejecutada la opción, BAY cuente con unos fondos propios de 189 millones de euros (excluyendo costes de transacción) y una financiación de un sindicato de bancos por 234 millones de euros. La contribución de capital de Hispania ascenderá a un máximo de 152 millones de euros (340 millones de euros de inversión total atribuible).

Esta transacción incluye la mayoría del portfolio hotelero vacacional en propiedad de Barceló en España, que está localizado en Canarias, Andalucía y Baleares, destinos turísticos que se han comportado satisfactoriamente en los últimos años y que se espera que continúen consolidando su posición en el futuro. De los 16 hoteles, más del 90% de las habitaciones pertenecen a la categoría de 4 estrellas y la mayoría de ellos son líderes en sus respectivas áreas de influencia.

Hispania y Barceló han acordado invertir conjuntamente 35 millones de euros adicionales para terminar de reposicionar y actualizar algunas de las propiedades. ➤



El precio de adquisición de los 16 hoteles y los dos pequeños centros comerciales asciende a 423 millones de euros (excluyendo costes de transacción)

ESTRUCTURA PROPUESTA PARA LA OPERACIÓN

HISPANIA
ACTIVOS INMOBILIARIOS

Barceló
G R U P O

80,5%⁽¹⁾19,5%⁽¹⁾

BAY SOCIMI

FASE DE
INVERSIÓNFASE DE
EJERCICIO
DE OPCIONES

Hasta el 15 noviembre de 2015

2 diciembre de 2015 - 29 abril de 2016

JANDÍA PLAYA
JANDÍA MAR
TEGUISE BEACH
VARADERO
CALA VIÑAS
HAMILTON
PONENT PLAYA
PUEBLO IBIZA
PUEBLO MENORCA
ISLA CRISTINA
CABO DE GATA
CC EL CASTILLO I

Cartera Original de Activos

195,9
millones de euros

106,5
millones de euros

Valor
implícito de la
Cartera ^{(2) (3)}

Desembolso
Fondos
Hispania ^{(2) (3)}

Sociedades titulares de la Cartera
Opcional de Activos

BARCELÓ
HOTELES
CANARIAS, S.L.

LANZAROTE
FUERTEVENTURA
CASTILLO BEACH
RESORT
LAS MARGARITAS
CC EL CASTILLO II

POBLADO DE
VACACIONES, S.A.

PUEBLO PARK

Cartera Opcional de Activos

227,6
millones de euros

45,9
millones de euros

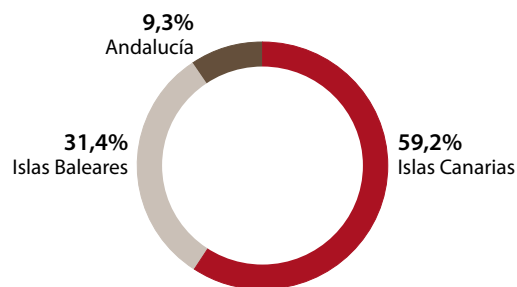
(1) Barceló tiene la posibilidad de aumentar su participación hasta el 49%.

(2) Asumiendo que el vehículo adquiere la Cartera Original de Activos y que la opción de venta se ejercita. Asumiendo que Hispania Real mantenga un 80,5%. Excluyendo inversiones de mejora (capex) y costes asociados a la transacción.

(3) Datos a la fecha del presente documento. No obstante, la financiación asociada a cada una de las Carteras podría variar, modificando el importe a desembolsar en cada fase.



UBICACIÓN DE LOS ACTIVOS HOTELEROS *



* En términos de número de habitaciones.

CARTERA ORIGINAL Y OPCIONAL DE ACTIVOS DE BAY HOTELS & LEISURE

HOTEL	CATEGORÍA	Nº HABITACIONES	LOCALIZACIÓN
Cartera Original de Activos			
Barceló Jandía Playa	4 *	634	Fuerteventura
Barceló Jandía Mar	4*	485	Fuerteventura
Barceló Teguisse Beach (La Galea)	4*	305	Lanzarote
Barceló Varadero	3*	312	Tenerife
Barceló Cala Viñas	4*	330	Mallorca
Barceló Hamilton	4*	158	Menorca
Barceló Ponent Playa	3*	432	Mallorca
Barceló Pueblo Ibiza	4*	346	Ibiza
Barceló Pueblo Menorca	4*	374	Menorca
Barceló Isla Cristina	4*	341	Huelva
Barceló Cabo De Gata	4*	229	Almería
Barceló C.C. El Castillo I		Centro Comercial	Fuerteventura
Cartera Opcional de Activos			
Barceló Fuerteventura	4*	486	Fuerteventura
Barceló Lanzarote	4*	426	Lanzarote
Barceló Castillo Beach Resort	4*	480	Fuerteventura
Barceló Las Margaritas	4*	484	Las Palmas
Pueblo Park	4*	275	Mallorca
Barceló C.C. El Castillo II		Centro Comercial	Fuerteventura

➤ La rentabilidad bruta esperada para el año 2015 es de, aproximadamente, 10,5% (atendiendo al plan de negocio elaborado sobre el presupuesto del Grupo Barceló para el ejercicio 2015 y excluyendo los costes de transacción asociados y costes de inversión de mejora media), con una rentabilidad bruta mínima del 6,4% durante el periodo comprendido entre 2015 y 2019 (tomando en consideración el componente fijo de la renta previsto en el contrato de arrendamiento).

Así, el esquema retributivo para BAY queda estructurado de la siguiente manera:

1. Componente fijo: hasta el 31 de diciembre de 2019 será equivalente al 50% del EBITDAR de la correspondiente anualidad prevista en el plan de negocio de cada hotel, salvo para Barceló Teguisse Beach y Barceló Pueblo Ibiza, en los que se aplicará un 60% y un 62%, respectivamente. Para los restantes años de vigencia del contrato, se actualizará anualmente conforme al 90% de las variaciones que experimente el IPC.

2. Componente variable: corresponderá al 89,2% del EBITDAR del negocio efectivamente obtenido en cada anualidad, reducido en el importe del componente fijo de la renta.



Barceló Ponent Playa
(Mallorca)



Barceló Jandía Playa
(Fuerteventura)



Barceló Isla Cristina
(Huelva)



Barceló Las Margaritas
(Las Palmas de Gran Canaria)



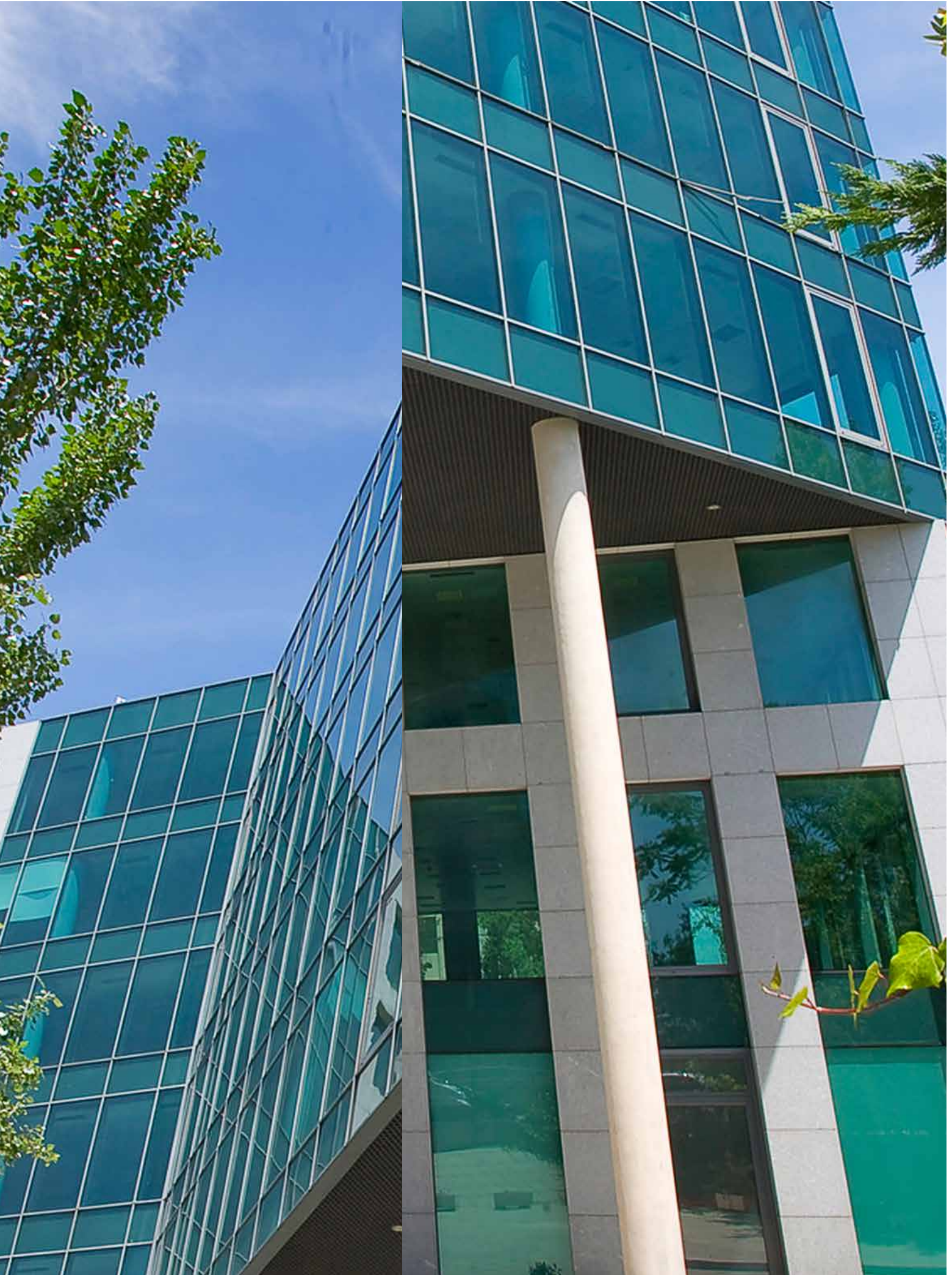
Barceló Hamilton
(Menorca)

The background of the page is a photograph of a modern building. It features a large, white, cylindrical column in the foreground. The building has a glass facade with blue-tinted windows. The sky is visible in the background.

06 /

Portfolio

Fiel a sus principios básicos de inversión, Hispania está desarrollando a un ritmo acelerado una cartera diversificada de activos de gran calidad cuyo reposicionamiento estratégico contribuirá a alcanzar sus objetivos marcados



Cartera de activos

EN EL AÑO 2014, Hispania adquirió 25 activos por un importe consolidado de 408 millones de euros (incluyendo precio de adquisición, costes asociados, capex a cierre del ejercicio y neto de la venta de las 13 viviendas de Isla del Cielo).

Estos activos suman un Gross Asset Value (GAV o valor bruto de los activos) de 422,4 millones de euros.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, Hispania ha adquirido tres nuevos activos: el edificio de oficinas Príncipe de Vergara 108, en Madrid, el hotel Vincci Málaga y el complejo residencial Sanchinarro. Estos activos tienen un valor conjunto de 96,6 millones de euros, sin contar costes de transacción.

Al cierre del primer trimestre de 2015, tras las adquisiciones de este periodo, Hispania cuenta con 28 activos que suman un GAV total de 507 millones a cierre del primer trimestre del 2015. Más de la mitad del GAV se concentra en la actividad de oficinas (51%), mientras que residencial tiene un 28% y hoteles, el 21%, restante. Por ubicación, las ciudades con una mayor concentración de las inversiones son Madrid, con el 56%, y Barcelona, con el 29%. En Andalucía y Canarias aportan el 8% y 7%, respectivamente.

DATOS CLAVE DE 2014

Concepto (*)	Total	Oficinas	Residencial	Hoteles
Valor Bruto de los Activos (Miles €) ⁽¹⁾	422.365	229.250	99.300	93.815
Inversión Total (Miles €) ⁽²⁾	408.317	224.696	92.747	90.874
Revalorización de los Activos (Miles €)	14.048	4.554	6.553	2.941
Revalorización de los Activos (%)	3,4	2,0	7,1	3,2
Número de Activos	25	17	3	5
Núm. Unidades ⁽³⁾		91.216 ⁽⁴⁾	399	709
Ocupación Media de la Cartera (%)		73	88	n.a.
WALT Medio (años) ⁽⁵⁾		3,1 - 3,9	n.a.	6,4 - 9,2
Ingresos por Arrendamientos (Miles €)	10.262	6.444	1.671	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 13 viviendas de Isla del Cielo.

(3) Unidades para Residencial son viviendas, para Oficinas es Superficie Bruta Alquilable (m²) y para Hoteles son Habitaciones.

(4) SBA de Oficinas (90.488 m²) y Zona Comercial (728 m²) considerando el 100% de Hispania Fides.

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

(*) A 31 de diciembre de 2014.



EJERCICIO 2014

La inversión realizada en el año 2014 ascendió a 408 millones de euros.

Las tasaciones realizadas por CBRE a cierre del ejercicio han registrado una revalorización de los activos de 14 millones de euros, lo que supone un incremento del 3,4% sobre la inversión total. Por otra parte, el valor neto de los activos, según las recomendaciones de EPRA, ascendió a 555 millones de euros o 10,08 euros por cada acción.

En relación con los ingresos en 2014, las rentas totales por alquileres fueron de 10,3 millones de euros, con un resultado neto consolidado de 17,5 millones de euros.



Los edificios de oficinas se han revalorizado en 4,5 millones, según la tasación de CBRE, un 2% más con relación a la inversión total

ACTIVIDAD EN OFICINAS

EN LA ACTIVIDAD DE OFICINAS, el grupo Hispania adquirió 17 edificios durante el ejercicio 2014, con una superficie bruta de alquiler (SBA) de 91.216 metros cuadrados (m²), de los que 90.488 m² corresponden a oficinas y 728 m² a una zona comercial del edificio Les Glòries-Diagonal, en Barcelona.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 30 de marzo de 2015, Hispania añadió a su portfolio de oficinas el edificio Príncipe de Vergara. Este inmueble, situado en la zona de negocios de Madrid, tiene una SBA de 6.724 m² incluyendo una superficie comercial de 559m². El edificio fue adquirido por un total de 25 millones de euros (costes de adquisición no incluidos).

Tras esta incorporación, el portfolio de oficinas de Hispania, a 31 de marzo de 2015, cuenta con 18 edificios de oficinas, con una SBA de 97.940 m² y un GAV de 254,3 millones de euros^(*). La mayor parte de este portfolio está concentrado en Madrid, con 14 edificios y el 70% de la SBA, mientras que en Barcelona cuenta con tres edificios de oficinas con una superficie bruta de 25.114 m², lo que supone un 26% de la superficie total. Adicionalmente, Hispania cuenta con un activo en Málaga con 4.288 m² de SBA, el 4% del total.

El activo de mayor volumen es el Edificio NCR, que tiene una SBA de 11.418 m², lo que supone el 12% del total del grupo, y un GAV a cierre de ejercicio de 27 millones de euros. Por su parte, en Barcelona se encuentran los dos edificios de oficinas de Les Glòries, que en conjunto suman una SBA de 18.206 m², lo que equivale al 19% del total, y un GAV conjunto de 41,5 millones a cierre del ejercicio.

Los 17 edificios que tenía Hispania al cierre del ejercicio 2014, entre los que no figuraba el edificio Príncipe de Vergara, tuvieron una ocupación media del 73%, y sin considerar los activos bajo reposicionamiento integral (NCR, Murano, Av. Burgos y Orense) la ocupación alcanzó un 83%. El portfolio de oficinas generó unos ingresos brutos por rentas de 6,44 millones de euros en el 2014. En cuanto a los contratos de alquiler existentes, tienen un Walt medio (plazo medio ponderado de arrendamiento) de entre 3,1 y 3,9 años.

Por otra parte, la inversión de Hispania en la actividad de Oficinas, sin contar el edificio Príncipe de Vergara, asciende a 224,7 millones de euros en 2014. Este valor incluye tanto el coste de adquisición como sus gastos asociados y el capex implementado hasta cierre del ejercicio. Por su parte, el valor bruto de mercado (GAV) de estos activos asciende a 229,25 millones de euros, según la última valoración realizada por el experto independiente CB Richard Ellis (CBR), a 31 de diciembre de 2014.

La revalorización a valores de mercado de estos activos suma 4,5 millones de euros lo que supone un incremento del 2% frente a la inversión total a cierre del ejercicio.

(*) GAV según tasaciones 31/12/14 y precio adquisición de Príncipe Vergara.

PORTFOLIO DE OFICINAS

	Coste Total (€ mn) ⁽¹⁾	Ubicación	Superficie Bruta Alquilable (m²)	Plazas Aparcamiento	Coste Total (€/m²) ⁽¹⁾	Renta Mensual €/m² ^(2,5)
Edificio Les Glòries - Avd. Diagonal	21,7	Barcelona	9.526 ⁽³⁾	67	2.274	12,2
Edificio Les Glòries - Gran Via	19,5	Barcelona	8.680	68	2.243	12,1
Edificio On	18,7	Barcelona	6.908	134	2.709	14,0
Edificio Comandante Azcárraga 3	15,4	Madrid	5.138	202	3.002	12,7
Edificio Avenida Bruselas	6,9	Madrid	3.458	94	1.983	12,1
Edificio Arcis	10,9	Madrid	4.691	128	2.333	12,1
Edificio Talos	8,0	Madrid	3.636	78	2.204	5,3
Edificio Rafael Morales	3,9	Madrid	2.763	87	1.414	9,1
Edificio Pechuán	12,7	Madrid	3.579	68	3.561	18,1
Edificio Mizar	21,4	Madrid	7.348	124	2.913	15,3
Edificio NCR	26,3	Madrid	11.418	306	2.306	12,0
Edificio Murano	17,6	Madrid	7.574	123	2.327	-
Edificio Ramírez de Arellano	22,0	Madrid	6.364	110	3.464	16,1
Edificio Comandante Azcárraga 5	8,3	Madrid	3.547	40	2.331	11,7
Edificio Orense (planta)	3,2	Madrid	1.535	14	2.091	-
Edificio Av. Burgos (planta)	1,8	Madrid	762	5	2.298	-
Edificio Málaga Plaza	6,3	Málaga	4.289	-	1.474	10,6
TOTAL PORTFOLIO	224,7	-	91.216	1.648	2.463	12,9
TOTAL AJUSTADO ⁽¹⁰⁾	175,8	-	69.927	1.200	2.514	13,0
Edificio Príncipe de Vergara	25,0 ⁽²⁾	Madrid	6.724 ⁽⁴⁾	68	3.718	16,9
TOTAL Posterior al Cierre	249,7	-	97.940	1.716	2.549	13,1

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) No incluye los costes asociados a la adquisición.

(3) Incluye 728 m2 de zonas comerciales.

(4) Incluye 559m2 de zona comercial.

(5) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a 31 de diciembre de 2014.

(6) Periodo medio de alquiler desde el 31 de diciembre de 2014 hasta primer opción de break y final de contrato excepto Principe Vergara a 31/3/15.

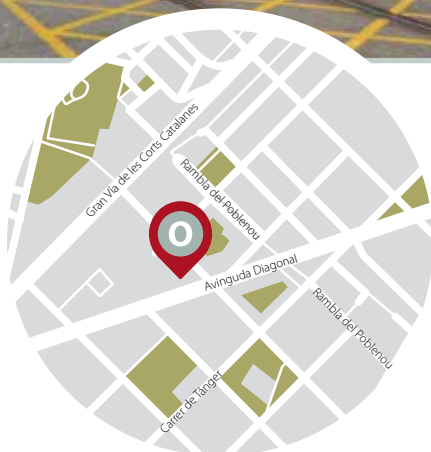
(7) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(8) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(9) Según valoraciones RICS realizadas por CBRE a 31 de diciembre de 2014.

(10) Ajustado sin considerar los edificios en reposicionamiento (Edificio NCR, Edificio Murano, Edificio Orense (planta) y Edificio Av. Burgos (planta)).

Ocupación (%)	Principales Inquilinos	Periodo medio de arrendamiento (años) ⁽⁶⁾	GIRY sobre coste (%) ⁽⁷⁾	GIRY sobre GAV (%) ⁽⁷⁾	EPRA NIRY sobre coste (%) ⁽⁸⁾	EPRA NIRY sobre GAV (%) ⁽⁸⁾	GAV (€ Mn) ⁽⁹⁾
94	Atos Origin, GE Real Estate, Linde	1,8 - 3,5	8,3	8,2	6,7	6,6	22,0
100	Atento, Spontex, Televida	2,1 - 2,8	8,3	8,3	6,7	6,7	19,5
82	CINC	1,2 - 7,1	7,6	7,5	6,2	6,2	18,8
27	Inmobiliaria Chamartin, Alpama	0,2 - 0,6	7,7	7,7	6,5	6,5	15,5
87	Bosch, Flir, IDL	1,9 - 2,5	9,5	8,6	7,6	7,0	7,5
30	Incadea Spain, Quental Technologies, Ed.Médica Panamérica	1,2 - 1,2	7,5	7,4	5,9	5,9	11,0
100	IDEO	0,5 - 1,5	7,7	7,6	6,1	6,0	8,1
72	Orange España, Centro Genética Avanzada, Riso Ibérica	0,7 - 0,8	9,8	8,4	7,3	6,2	4,6
100	Grupo Ilunion	14,5 - 14,5	7,3	6,7	6,3	5,7	14,0
100	Grupo Ilunion, Paramount	11,6 - 12,1	7,6	7,6	6,4	6,4	21,5
76	NCR, AT&T	0,1 - 0,5	8,3	8,1	6,7	6,6	27,0
-	n.a.	-	9,0	9,0	7,5	7,4	17,7
100	Publicis	3,4 - 3,4	6,4	6,4	5,4	5,4	22,1
100	Grupo Ilunion	14,5 - 14,5	8,0	7,8	6,4	6,3	8,5
-	n/a	-	9,9	9,7	8,2	8,0	3,3
-	n/a	-	7,6	7,4	6,1	5,9	1,8
66	Aegón, Deloitte, Integrated, Altamira	1,6 - 1,6	9,4	9,1	6,9	6,7	6,5
73	-	3,1 - 3,9	8,0	7,8	6,5	6,4	229,3
83	-	4,0 - 4,7	n.m.	n.m.	n.m.	n.m.	179,5
56	Babel Sistemas de Información, Corporación Mutua	1,8-2,2	7,2	n.a.	6,3	n.a.	25,0 ⁽²⁾
72	-	3,0 - 3,8	7,9	n.a.	6,5	n.a.	254,3



Avenida Diagonal 188-218
Barcelona

Edificio Les Glòries

AV. DIAGONAL

Edificio de oficinas ubicado en la Plaza de Les Glòries en Barcelona, adquirido en conjunto con el Edificio Les Glòries-Gran Vía

Fecha de Adquisición 27 junio 2014

Principales Inquilinos Atos Origin, GE Real Estate, Linde

Posicionamiento

- + Inversión estimada de 3,7M€ a lo largo del 2015-17 para su reposicionamiento comercial, actuando sobre las instalaciones del edificio, lobbies de entrada y de plata y otras zonas comunes. A esta reforma se une a las mejoras que Unibail Rodamco realizará sobre la zona comercial adyacente a los edificios de Hispania

Estrategia de Gestión

- + Optimización de determinadas partidas de gastos de comunidad para su adecuado dimensionamiento.
- + La gestión conjunta con el activo de Glories-Gran Vía permite una economía de escala y una eficiencia óptima en el ratio de gastos de comunidad

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	21.660
GAV ('000€)	22.000
Superficie Bruta Alquilable (m²)⁽²⁾	9.526
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	2.274
Ocupación Oficinas (%)⁽³⁾	94
Renta mensual €/m²⁽⁴⁾	12,2
Periodo medio de arrendamiento (años)⁽⁵⁾	1,8 - 3,5
GIRY sobre Coste (%)⁽⁶⁾	8,3
GIRY sobre GAV (%)⁽⁶⁾	8,2
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁷⁾	6,7
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁷⁾	6,6

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Incluye 728 m² de zonas comerciales.

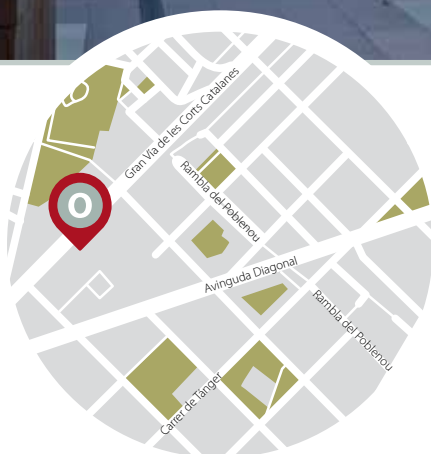
(3) Ocupación incluyendo la zona comercial.

(4) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(5) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(6) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(7) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



Gran Via 866-872
Barcelona

Edificio Les Glòries

GRAN VIA

Edificio de oficinas ubicado en la Plaza de Les Glòries en Barcelona, adquirido en conjunto con el Edificio Les Glòries- Av. Diagonal

Fecha de Adquisición 27 junio 2014

Principales Inquilinos Atento, Spontex, Televida

Estrategia de Posicionamiento

- + Inversión estimada de 2,8M€ a lo largo del 2015-17 para su reposicionamiento comercial, actuando sobre las instalaciones del edificio, lobbies de entrada y de planta, y otras zonas comunes

Gestión del Activo

- + Optimización de algunas partidas de gastos de comunidad para su adecuado dimensionamiento
- + La gestión conjunta con el activo de Glòries-Diagonal permite una economía de escala y una eficiencia óptima en el ratio de gastos de comunidad

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	19.470
GAV ('000€)	19.500
Superficie Bruta Alquilable (m²)	8.680
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	2.243
Ocupación Oficinas (%)	100
Renta mensual €/m²(2)	12,1
Periodo medio de arrendamiento (años)⁽³⁾	2,1 - 2,8
GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	8,3
GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	8,3
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾	6,7
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾	6,7

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

HISPANIA FIDES

El 8 de julio de 2014 el Grupo Hispania tomó el 90% del capital de ONCISA, sociedad que pasó a denominarse Hispania Fides, a través de la suscripción de una ampliación de capital de 80,2 millones de euros (costes de adquisición no incluidos).

Hispania Fides tiene una cartera de nueve activos, destinados a la comercialización de oficinas con una SBA de 46.416 m² y un GAV de 122,4 millones de euros, según la valoración de CBRE a 31 de diciembre de 2014.

De los nueve inmuebles, ocho están localizados en zonas muy consolidadas de Madrid, mientras que el edificio de Málaga se encuentra junto al centro histórico de la ciudad.

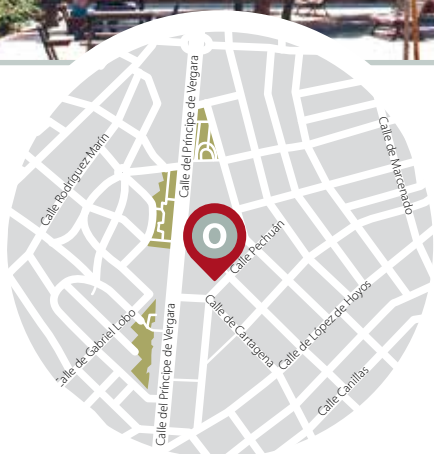
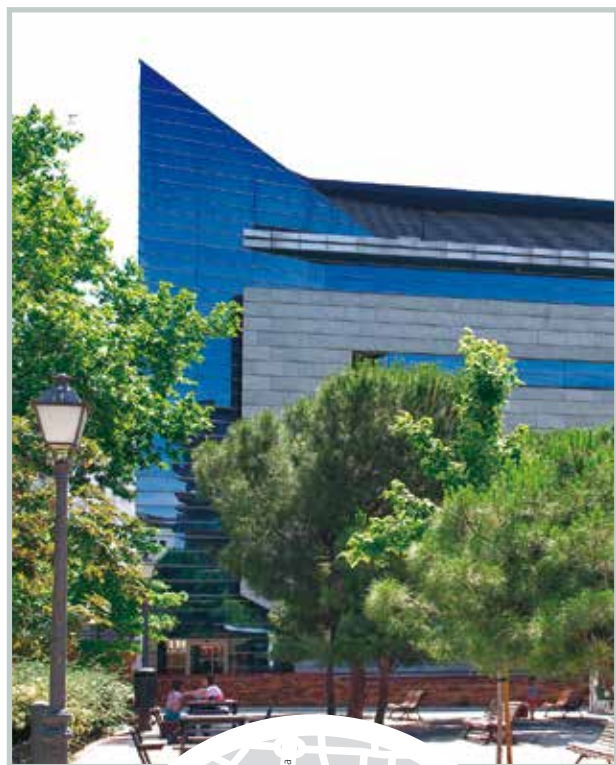
DATOS DESTACADOS (*)

SBA	46.416 m ²
Ocupación media	70%
Renta media	14,1 €/m ²
Principales inquilinos	Grupo Ilunion, NCR, Publicis
GAV	122,3M€
Inversión Total	119,7M€
Capex 2015-17 (e)	13,9M€
EPRA Net Initial Reversion Yield (sobre inversión)	6,50%
EPRA Net Initial Reversion Yield (sobre tasación)	6,37%

(*) A 31 de diciembre de 2014.



Todos los inmuebles de Hispania Fides son de gran calidad y cuentan con una excelente ubicación



Calle Pechuán 1
Madrid

Edificio Pechuán

HISPANIA FIDES

Edificio de oficinas comprado como parte de la adquisición de Hispania Fides y alquilado íntegramente al Grupo Ilunion

Fecha de Adquisición 8 julio 2014

Principales Inquilinos Grupo Ilunion

Estrategia de Posicionamiento

- + El activo no requiere una implementación de capex inmediata ni reposicionamiento comercial

Gestión del Activo

- + Edificio alquilado íntegramente al grupo Ilunion, encargado directamente de la gestión y contratación y pago de los servicios necesarios para su gestión

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	12.746
GAV ('000€)	14.000
Superficie Bruta Alquilable (m²)	3.579
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	3.561
Ocupación Oficinas (%)	100
Renta mensual €/m²⁽²⁾	18,1
Periodo medio de arrendamiento (años)⁽³⁾	14,5 – 14,5
GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	7,3
GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	6,7
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾	6,3
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾	5,7

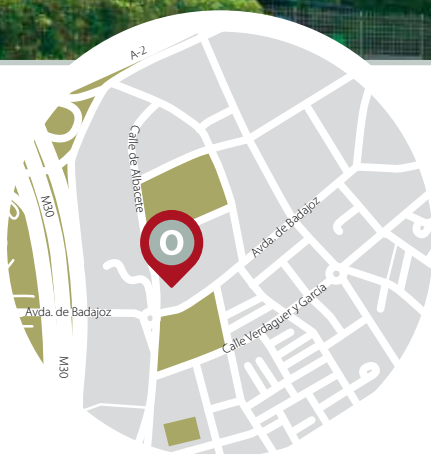
(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



Calle Albacete 2
Madrid

Edificio Mizar

HISPANIA FIDES

Edificio de oficinas comprado como parte de la adquisición de Hispania Fides y alquilado al 100%

Fecha de Adquisición 8 julio 2014

Principales Inquilinos Grupo Ilunion, Paramount

Estrategia de Posicionamiento

- + Durante Enero 2015 se completó la reforma necesaria para la entrada del Grupo Ilunion en las oficinas. La reforma ha supuesto un desembolso de c. 1,4M€

Gestión del Activo

- + Edificio 100% alquilado, en el que el Grupo Ilunion ocupa gran parte del mismo y gestiona los servicios asociados al edificio

Coste Total ('000€)⁽¹⁾ 21.404

GAV ('000€) 21.500

Superficie Bruta Alquilable (m²) 7.348

Coste Total (€/m²)⁽¹⁾ 2.913

Ocupación Oficinas (%) 100%

Renta mensual €/m²(2) 15,3

Periodo medio de arrendamiento (años)⁽³⁾ 11,6 – 12,1

GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾ 7,6

GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾ 7,6

EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾ 6,4

EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾ 6,4

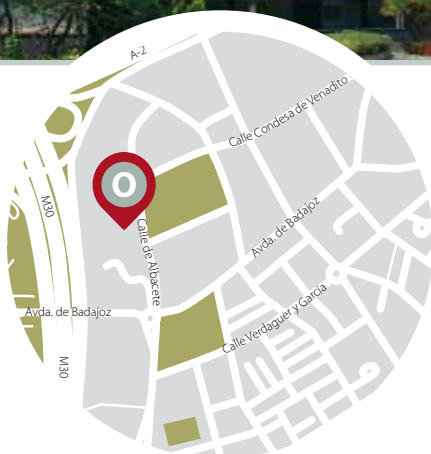
(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



**Calle Albacete 3
Madrid**

Edificio NCR

HISPANIA FIDES

Edificio de oficinas comprado como parte de la adquisición de Hispania Fides

Fecha de Adquisición 8 julio 2014

Principales Inquilinos NCR, AT&T

Estrategia de Posicionamiento

- + El edificio será objeto de una reforma integral para fomentar la entrada de un único inquilino tras la misma. La reforma se llevará a cabo durante parte del 2015 y la primera mitad del 2016, por un valor aproximado de 8M€

Gestión del Activo

- + Se están gestionando todos los trámites oportunos necesarios previos al inicio de la reforma integral

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	26.332
GAV ('000€)	27.000
Superficie Bruta Alquilable (m²)	11.418
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	2.306
Ocupación Oficinas (%)	76
Renta mensual €/m²(2)	12,0
Periodo medio de arrendamiento (años)⁽³⁾	0,1 – 0,5
GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	8,3
GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	8,1
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾	6,7
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾	6,6

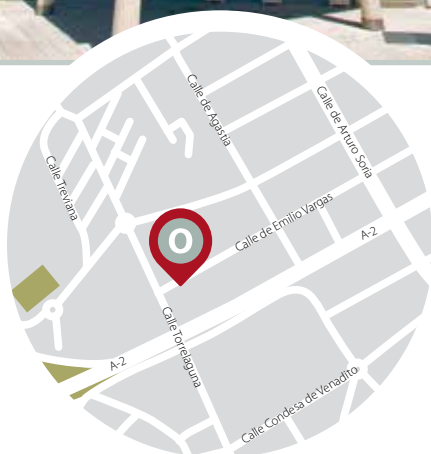
(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



Calle Emilio Vargas 2
Madrid

Edificio Murano

HISPANIA FIDES

Edificio de oficinas comprado como parte de la adquisición de Hispania Fides. El edificio se encontraba vacío a la compra y en condiciones obsoletas

Fecha de Adquisición 8 julio 2014

Principales Inquilinos n/a

Estrategia de Posicionamiento

+ Hispania ha completado la reforma integral del mismo en el primer trimestre de 2015, por un valor de 1,6M€

Gestión del Activo

+ Se ha comenzado la comercialización del edificio tras completar la reforma, potenciando la entrada de un único inquilino

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	17.622
GAV ('000€)	17.700
Superficie Bruta Alquilable (m²)	7.574
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	2.327
Ocupación Oficinas (%)	0
Renta mensual €/m²(2)	0
Periodo medio de arrendamiento (años)⁽³⁾	0
GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	9,0
GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	9,0
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾	7,5
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾	7,4

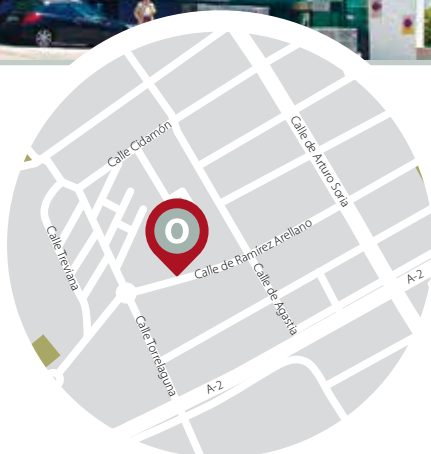
(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



Calle Ramírez Arellano 21
Madrid

Edificio Ramírez de Arellano

HISPANIA FIDES

Edificio de oficinas comprado como parte de la adquisición de Hispania Fides, alquilado al 100%

Fecha de Adquisición 8 julio 2014

Principales Inquilinos Publicis

Estrategia de Posicionamiento

- + El activo no requiere una implementación de capex inmediata ni reposicionamiento comercial

Gestión del Activo

- + Edificio alquilado íntegramente al grupo Publicis, gestor de los servicios necesarios en el edificio

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	22.046
GAV ('000€)	22.100
Superficie Bruta Alquilable (m²)	6.364
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	3.464
Ocupación Oficinas (%)	100%
Renta mensual €/m²(2)	16,1
Periodo medio de arrendamiento (años)⁽³⁾	3,4 – 3,4
GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	6,4
GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	6,4
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾	5,4
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾	5,4

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



Calle Comandante Azcárraga 5
Madrid

Edificio Comandante Azcárraga 5

HISPANIA FIDES

Edificio de oficinas comprado como parte de la adquisición de Hispania Fides, alquilado íntegramente al grupo Ilunion

Fecha de Adquisición 8 julio 2014

Principales Inquilinos Grupo Ilunion

Estrategia de Posicionamiento

- + El activo no requiere una implementación de capex inmediata ni reposicionamiento comercial

Gestión del Activo

- + Edificio alquilado íntegramente al grupo Ilunion, encargado directamente de la gestión, contratación y pago de los servicios necesarios para su gestión

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	8.268
GAV ('000€)	8.500
Superficie Bruta Alquilable (m²)	3.547
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	2.331
Ocupación Oficinas (%)	100
Renta mensual €/m²(2)	11,7
Periodo medio de arrendamiento (años)⁽³⁾	14,5 – 14,5
GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	8,0
GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	7,8
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾	6,4
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾	6,3

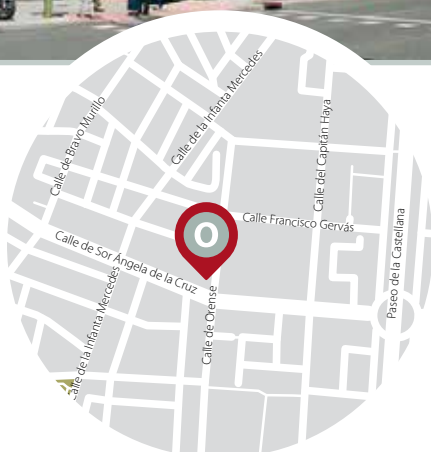
(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



Calle Orense 81
Madrid

Edificio Orense (planta)

HISPANIA FIDES

Una planta de oficinas comprada como parte de la adquisición de Hispania Fides, en un edificio en la zona norte de Madrid. El edificio se encontraba vacío a la compra y con necesidades de adecuación

Fecha de Adquisición 8 julio 2014

Principales Inquilinos n/a

Estrategia de Posicionamiento

- + Se ha completado la reforma de la planta, adecuando las instalaciones, y dejando las oficinas listas para entrar. La inversión ha supuesto un desembolso de 0,14M€.

Gestión del Activo

- + Se están comercializando activamente las oficinas potenciando la entrada de un único inquilino

Coste Total ('000€) ⁽¹⁾	3.210
GAV ('000€)	3.300
Superficie Bruta Alquilable (m²)	1.535
Coste Total (€/m²) ⁽¹⁾	2.091
Ocupación Oficinas (%)	0
Renta mensual €/m² ⁽²⁾	0
Periodo medio de arrendamiento (años) ⁽³⁾	0
GIRY sobre Coste (%) ⁽⁴⁾	9,9
GIRY sobre GAV (%) ⁽⁴⁾	9,7
EPRA NIRY sobre Coste (%) ⁽⁵⁾	8,2
EPRA NIRY sobre GAV (%) ⁽⁵⁾	8,0

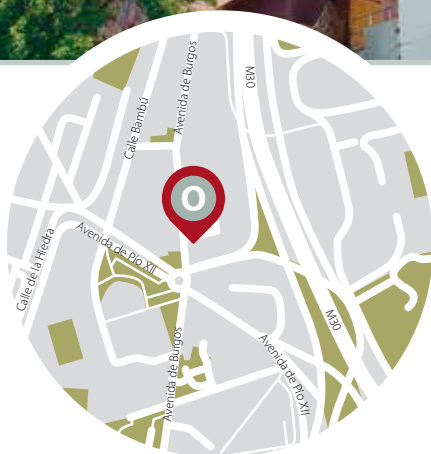
(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



**Avenida de Burgos 8
Madrid**

Edificio Avenida de Burgos (planta)

HISPANIA FIDES

Una planta de oficinas comprada como parte de la adquisición de Hispania Fides, en un edificio en la zona norte de Madrid. A la compra, el edificio se encontraba vacío y con necesidades de adecuación

Fecha de Adquisición 8 julio 2014

Principales Inquilinos Grupo Ilunion

Estrategia de Posicionamiento

- + Se ha completado la reforma de la planta, adecuando las instalaciones, y dejando las oficinas listas para entrar. La inversión ha sumado un total de 0,1M€

Gestión del Activo

- + Se están comercializando activamente las oficinas potenciando la entrada de un único inquilino

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	1.751
GAV ('000€)	1.800
Superficie Bruta Alquilable (m²)	762
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	2.298
Ocupación Oficinas (%)	0
Renta mensual €/m²(2)	0
Periodo medio de arrendamiento (años)⁽³⁾	0
GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	7,6
GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	7,4
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾	6,1
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾	5,9

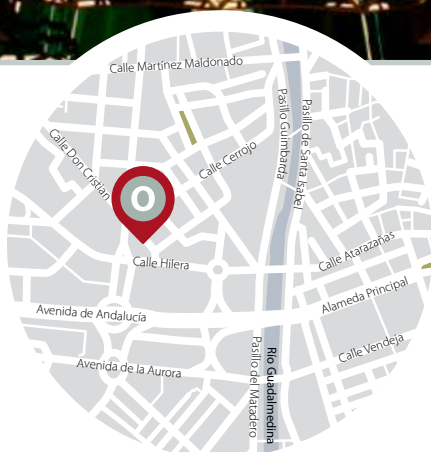
(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



**Calle Don Cristian 3-5
Málaga**

Edificio Málaga Plaza

HISPANIA FIDES

Edificio multi-inquilino de oficinas comprado como parte de la adquisición de Hispania Fides

Fecha de Adquisición 8 julio 2014

Principales Inquilinos Aegón, Deloitte, Integrated, Altamira

Estrategia de Posicionamiento

- + Se va a realizar una reforma para mejorar las instalaciones y servicios del edificio para mantener la calidad de los mismos acorde con los inquilinos actuales y conseguir la plena ocupación del edificio. La reforma supondrá una inversión aproximada de 1M€ que se realizará por partes a lo largo del 2015-17

Gestión del Activo

- + Se está trabajando en la comercialización del edificio para alcanzar la plena ocupación
- + Se están ajustando y optimizando los costes asociados al edificio, para mejorar la rentabilidad del mismo

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	6.322
GAV ('000€)	6.500
Superficie Bruta Alquilable (m²)	4.289
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	1.474
Ocupación Oficinas (%)	66
Renta mensual €/m²(2)	10,6
Periodo medio de arrendamiento (años)⁽³⁾	1,6 – 1,6
GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	9,4
GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	9,1
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾	6,9
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾	6,7

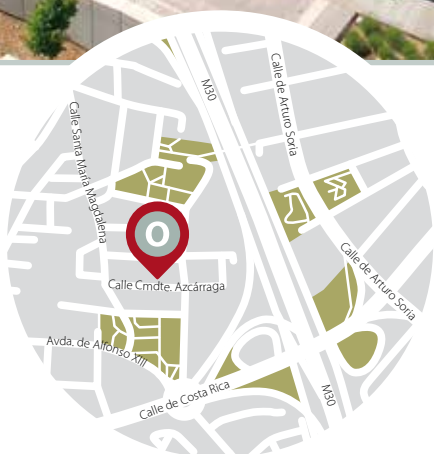
(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



Calle Comandante Azcárraga 3
Madrid

Edificio Comandante Azcárraga 3

Edificio de oficinas multi-inquilino ubicado en el distrito de Chamartín, en la zona nordeste de Madrid

Fecha de Adquisición 9 julio 2014

Principales Inquilinos Inmobiliaria Chamartín, Alpama

Estrategia de Posicionamiento

- + Se va a realizar a lo largo del 2015 una inversión para mejorar estética y comercialmente el edificio con el objetivo de alcanzar el llenado del mismo

Gestión del Activo

- + El edificio es colindante al edificio sito en el número 5 de la misma calle, parte del portfolio de Hispania Fides, lo que permite una optimización en la gestión de ambos edificios

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	15.424
GAV ('000€)	15.450
Superficie Bruta Alquilable (m²)	5.138
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	3.002
Ocupación Oficinas (%)	27
Renta mensual €/m²⁽²⁾	12,7
Periodo medio de arrendamiento (años)⁽³⁾	0,2 – 0,6
GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	7,7
GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	7,7
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾	6,5
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾	6,5

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



**Calle Lluís 321
Barcelona**

Edificio ON

Edificio multi-inquilino de oficinas adquirido a MEAG Asset Management

Fecha de Adquisición 31 julio 2014

Principales Inquilinos CINC

Estrategia de Posicionamiento

- + Se prevé realizar la mejora de las instalaciones de climatización del edificio, lo que supondrá una inversión de aproximadamente 0,5M€. Las actuaciones se realizarán a partir del 2016

Gestión del Activo

- + Se está realizando una revisión y mejora global de los gastos, habiéndose reducido importantes partidas de gastos, optimizando comercialmente el activo, con el fin de alcanzar la plena ocupación

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	18.713
GAV ('000€)	18.750
Superficie Bruta Alquilable (m²)	6.908
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	2.709
Ocupación Oficinas (%)	82%
Renta mensual €/m²⁽²⁾	14,0
Periodo medio de arrendamiento (años)⁽³⁾	1,2 – 7,1
GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	7,6
GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	7,5
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾	6,2
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾	6,2

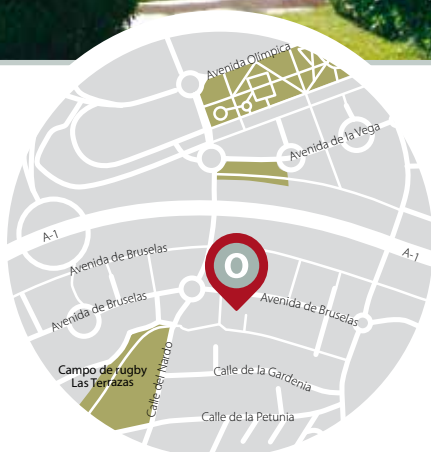
(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



**Avenida de Bruselas 15
Madrid**

Edificio Avenida de Bruselas

Edificio multi-inquilino de oficinas comprado como parte del portfolio adquirido a IDL

Fecha de Adquisición 28 julio 2014

Principales Inquilinos Bosch, Flir, IDL

Estrategia de Posicionamiento

- + Se va a realizar una reforma en el edificio que incluye la renovación de las instalaciones de climatización y la renovación de los interiores de oficinas y lobbies de entrada. Estas actuaciones supondrán una inversión de c. 1,4M€ que se implementarán a lo largo del 2015-16

Gestión del Activo

- + Se está trabajando en alcanzar el llenado del edificio

Coste Total ('000€)⁽¹⁾ 6.860

GAV ('000€) 7.500

Superficie Bruta Alquilable (m²) 3.458

Coste Total (€/m²)⁽¹⁾ 1.983

Ocupación Oficinas (%) 87

Renta mensual €/m²(2) 12,1

Periodo medio de arrendamiento (años)⁽³⁾ 1,9 – 2,5

GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾ 9,5

GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾ 8,6

EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾ 7,6

EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾ 7,0

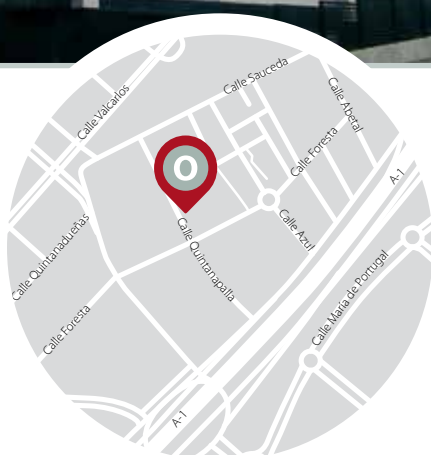
(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



Calle Quintanapalla 8, Las Tablas
Madrid

Edificio Arcis

Edificio multi-inquilino de oficinas comprado como parte del portfolio adquirido a IDL

Fecha de Adquisición 28 julio 2014

Principales Inquilinos Incadea Spain, Quental Technologies, Ed. Médica Panamérica

Estrategia de Posicionamiento

- + Se realizarán actuaciones de mejoras estéticas en la fachada del edificio y otras pequeñas actuaciones necesarias. Estos elementos supondrán una inversión aproximada de 0,3M€ a implementar durante el 2015-16

Gestión del Activo

- + Se está trabajando activamente con varios agentes comercializadores para alcanzar el llenado del edificio

Coste Total ('000€) ⁽¹⁾	10.945
GAV ('000€)	11.000
Superficie Bruta Alquilable (m ²)	4.691
Coste Total (€/m ²) ⁽¹⁾	2.333
Ocupación Oficinas (%)	30
Renta mensual €/m ² (2)	12,1
Periodo medio de arrendamiento (años) ⁽³⁾	1,2 – 1,2
GIRY sobre Coste (%) ⁽⁴⁾	7,5
GIRY sobre GAV (%) ⁽⁴⁾	7,4
EPRA NIRY sobre Coste (%) ⁽⁵⁾	5,9
EPRA NIRY sobre GAV (%) ⁽⁵⁾	5,9

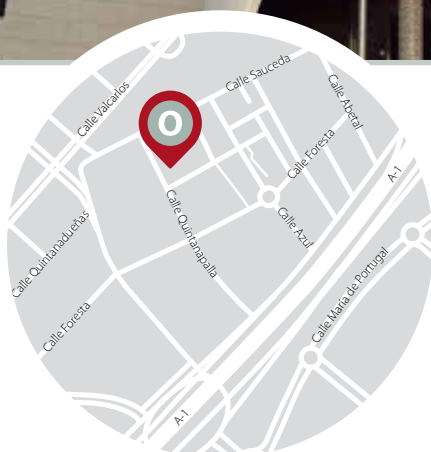
(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



**Calle Quintanapalla 10, Las Tablas
Madrid**

Edificio Talos

Edificio de oficinas comprado como parte del portfolio adquirido a IDL, alquilado al 100%

Fecha de Adquisición 28 julio 2014

Principales Inquilinos IDEO

Estrategia de Posicionamiento

- + Se estudia la reforma y mejora de la fachada exterior y otras pequeñas actuaciones dentro del edificio, que se ejecutarán tras la finalización del contrato vigente

Gestión del Activo

- + Alquilado íntegramente a la escuela IDEO

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	8.016
GAV ('000€)	8.100
Superficie Bruta Alquilable (m²)	3.636
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	2.204
Ocupación Oficinas (%)	100
Renta mensual €/m²(2)	5,3
Periodo medio de arrendamiento (años)⁽³⁾	0,5 – 1,5
GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	7,7
GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	7,6
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾	6,1
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾	6,0

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



Complejo Rafael Morales
San Sebastián de los Reyes
Madrid

Edificio Poeta Rafael Morales

Edificio de oficinas comprado como parte del portfolio adquirido a IDL, situado junto al NH SSR, adquirido en la misma transacción

Fecha de Adquisición 28 julio 2014

Principales Inquilinos Orange España, Centro Genética Avanzada, Riso Ibérica

Estrategia de Posicionamiento

+ Se va a realizar una renovación de las instalaciones de climatización y la renovación de los interiores de oficinas y lobbies de entrada. Estas actuaciones supondrán una inversión de c. 0,5M€ que se implementarán a lo largo del 2015-16

Gestión del Activo

+ Se está trabajando en alcanzar el llenado del edificio

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	3.907
GAV ('000€)	4.600
Superficie Bruta Alquilable (m²)	2.763
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	1.414
Ocupación Oficinas (%)	72
Renta mensual €/m²⁽²⁾	9,1
Periodo medio de arrendamiento (años)⁽³⁾	0,7 – 0,8
GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	9,8
GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	8,4
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾	7,3
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾	6,2

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a dic de 2014.

(3) Periodo medio de alquiler desde el 31 de dic de 2014 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



**Calle Príncipe de Vergara 108
Madrid**

Edificio Príncipe de Vergara

Edificio multi-inquilino de oficinas situado dentro del CBD de Madrid

Fecha de Adquisición 27 marzo 2015

Principales Inquilinos Babel Sistemas de Información, Corporación Mutua

Estrategia de Posicionamiento

- + Se realizará una reforma en el edificio que permitirá el reposicionamiento comercial del mismo, para adecuarlo a la situación del edificio y a la oferta de la zona. Esta reforma supondrá una inversión de aproximadamente 1M€ que se invertirá a lo largo del 2015-16

Gestión del Activo

- + Se está trabajando en alcanzar una ocupación de alrededor del 80% en 2015 y plena ocupación en 2016

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	25.000
GAV ('000€)⁽¹⁾	25.000
Superficie Bruta Alquilable (m²)⁽²⁾	6.724
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	3.718
Ocupación Oficinas (%)⁽³⁾	56
Renta mensual €/m²⁽⁴⁾	16,9
Periodo medio de arrendamiento (años)⁽⁵⁾	1,8-2,2
GIRY sobre Coste (%)⁽⁶⁾	7,2
GIRY sobre GAV (%)⁽⁶⁾	n.a.
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁷⁾	6,3
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁷⁾	n.a.

(1) Precio de adquisición sin gastos asociados a la compra.

(2) Incluye 559m² de zona comercial.

(3) Ocupación incluyendo la zona comercial.

(4) Renta media de la superficie ocupada de oficinas sin repercusión de gastos a 31 de marzo de 2015.

(5) Periodo medio de alquiler desde el 31 de marzo de 2015 hasta primer opción de *break* y final de contrato.

(6) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y gastos repercutidos medios y sobre coste de adquisición.

(7) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre coste de adquisición.

ACTIVIDAD EN RESIDENCIAL

HISPANIA CERRÓ EL EJERCICIO 2014 con un portfolio de tres inmuebles en viviendas de alquiler con un total de 339 viviendas, con 450 plazas de aparcamiento, situados en Madrid y Barcelona. Estas viviendas estaban ocupadas en un 88% y generaban una renta media de 8,4 €/m² a cierre de ejercicio.

Tras esta incorporación, el portfolio de viviendas de Hispania, al cierre de primer trimestre de 2015, tiene 4 conjuntos residenciales con 684 viviendas, una SBA de 65.790 m², y un GAV de 145 millones de euros a cierre del primer trimestre de 2015 (a cierre del período quedaban pendientes de desembolsar c.17M€ de la adquisición de Sanchinarro).

En el primer trimestre de 2015, Hispania adquirió el conjunto residencial Sanchinarro, en Madrid, con 285 viviendas y una SBA de 24.948 m² en residencial y 1.083 m² en una zona comercial.

	Coste Total (€ Mn) ⁽¹⁾	Ubicación	Superficie Bruta Alquilable (m ²)	Viviendas	Coste Total (€/m ²) ⁽¹⁾	Renta men- sual €/m ²	Ocupación (%)	GIRY sobre coste (%) ⁽⁵⁾	GIRY sobre GAV (%) ⁽⁵⁾	EPRA NIRY sobre coste (%) ⁽⁶⁾	EPRA NIRY sobre GAV (%) ⁽⁶⁾	GAV (€ Mn) ⁽⁸⁾
Viviendas Isla del Cielo	61,4	Barcelona	22.772	200	2.699	9,3	89	5,3	5,0	4,0	3,7	65,0
Viviendas S.S. de los Reyes	13,5	Madrid	8.375	84	1.610	7,5	88	6,3	6,0	4,8	4,5	14,3
Viviendas Majadahonda	17,8	Madrid	9.695	115	1.838	6,9	87	6,2	5,5	4,8	4,3	20,0
TOTAL PORTFOLIO 31/12/14	92,8	-	40.842	399	2.271	8,4	88	5,7	5,3	4,2	4,0	99,3
Viviendas Sanchinarro	61,4 ⁽²⁾	Madrid	24.948 ⁽³⁾	285	2.255 ⁽⁴⁾	9,4	80	5,9 ⁽⁷⁾	n.a.	4,1 ⁽⁷⁾	n.a.	61,4 ⁽²⁾
TOTAL Posterior al cierre	154,2	-	65.790	684	2.343	8,7	85	5,7	n.a.	4,2	n.a.	161

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Precio por la adquisición de la totalidad del complejo, incluyendo el local comercial y los correspondientes anejos. No incluye los costes asociados a la adquisición.

(3) Adicionalmente el inmueble tiene 559m² de zona comercial.

(4) Sobre la base de precio del adquisición y excluyendo la zona comercial y las plazas de garaje asociadas a la zona comercial.

(5) Gross Initial Reversion Yield, ingresos totales asumiendo el 100% de ocupación y rentas actuales de mercado sobre el valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación (excepto Sanchinarro sobre coste adquisición).

(6) EBITDA asumiendo el 100% de ocupación, con rentas actuales de mercado sobre el valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación (excepto Sanchinarro sobre coste adquisición).

(7) Excluyendo la zona comercial y sobre el precio de adquisición de los activos residenciales (excluyendo costes asociados a la transacción).

(8) Según valoraciones RICS realizadas por CBRE a 31 de diciembre de 2014 excepto Sanchinarro coste de adquisición.



Calle Lluís 350-360
Barcelona

Viviendas Isla del Cielo

Complejo residencial de 200 viviendas, con una superficie media de 114m², distribuidas en dos torres, con zonas ajardinadas y piscina exterior

Fecha de Adquisición 12 mayo 2014

Fin del régimen de protección N/A

Estrategia de Posicionamiento

- + A lo largo del primer trimestre del 2015 se ha realizado una reforma de las zonas comunes exteriores e interiores de las torres por valor de 1,5M€. En particular se han realizado actuaciones en la zona ajardinada, la piscina, garajes, fachada, descansillos y pasillos

Gestión del Activo

- + Se está completando la remodelación de varias viviendas con el objetivo de incrementar el valor del edificio mejorando las calidades de las viviendas

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	61.440
GAV ('000€)	65.000
Superficie Bruta Alquilable (m²)	22.772
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	2.699
Viviendas	200
Ocupación Residencial (%)⁽²⁾	89
Renta mensual €/m²⁽³⁾	9,3
GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	5,3
GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	5,0
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾	4,0
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾	3,7

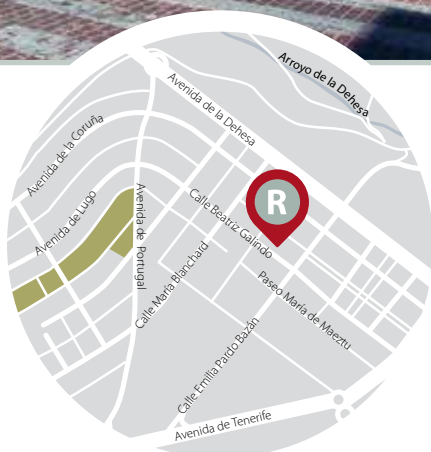
(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Ocupación a 31 de diciembre de 2014.

(3) Renta media de la superficie ocupada a dic de 2014.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



Calle Beatriz Galindo 6-9
San Sebastián de los Reyes
Madrid

Viviendas San Sebastián de los Reyes

Edificio de viviendas de dos y tres dormitorios, con una superficie media de 100m²

Fecha de Adquisición 17 septiembre 2014

Fin del régimen de protección Marzo 2017

Estrategia de Posicionamiento

- + Se espera invertir 0,5M€ en el edificio con el objetivo de reposicionarlo y adecuarlo a la oferta residencial de la zona. El capex se enfocará en mejorar los accesos al inmueble y zonas comunes

Gestión del Activo

- + Se ha trabajado intensamente en la ocupación del edificio, alcanzando una ocupación a cierre del primer trimestre de 2015 del 94%

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	13.485
GAV ('000€)	14.300
Superficie Bruta Alquilable (m²)	8.375
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	1.610
Viviendas	84
Ocupación Residencial (%)⁽²⁾	88
Renta mensual €/m²⁽³⁾	7,5
GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	6,3
GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	6,0
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾	4,8
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾	4,5

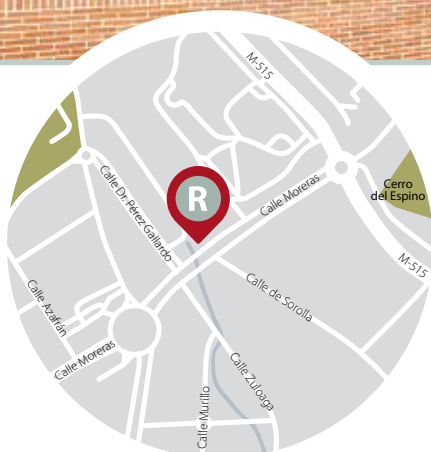
(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Ocupación a 31 de diciembre de 2014.

(3) Renta media de la superficie ocupada a dic de 2014.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



Calle Doctor Pérez Gallardo 3
Majadahonda
Madrid

Viviendas Majadahonda

Edificio de viviendas de dos dormitorios con una superficie media de 84m²

Fecha de Adquisición 29 octubre 2014

Fin del régimen de protección Febrero 2016

Estrategia de Posicionamiento

- + Se va a realizar una inversión de 0,3M€ en el activo con el objetivo de adecuarlo a las dotaciones de la zona maximizando así su revalorización

Gestión del Activo

- + Se ha trabajado intensamente en la ocupación del edificio, alcanzando una ocupación a cierre del primer trimestre de 2015 del 97%

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	17.822
GAV ('000€)	20.000
Superficie Bruta Alquilable (m²)	9.695
Coste Total (€/m²)⁽¹⁾	1.838
Viviendas	115
Ocupación Residencial (%)⁽²⁾	87
Renta mensual €/m²⁽³⁾	6,9
GIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	6,2
GIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	5,5
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁵⁾	4,8
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁵⁾	4,3

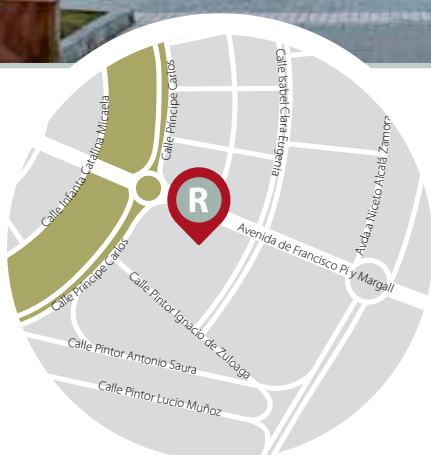
(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Ocupación a 31 de diciembre de 2014.

(3) Renta media de la superficie ocupada a dic de 2014.

(4) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.

(5) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre valor contable de los activos a 31/12/14 y sobre tasación.



Av. Francisco Pi y Margall 17-47 (impares)
Madrid

Viviendas Sanchinarro

Edificios de viviendas, con una superficie media de 88m², y un local comercial de mas de 1.000m² alquilado a un supermercado

Fecha de Adquisición	30 marzo 2015
Fin del régimen de protección	57 viviendas libres, 84 viviendas protegidas hasta julio 2015 y 144 viviendas hasta abril 2016

Estrategia de Posicionamiento

- + Se realizarán actuaciones en las zonas comunes por un valor aproximado de 0,8M€, para adecuar el edificio a la oferta residencial de la zona, a lo largo del 2015-2016

Gestión del Activo

- + Se trabajará comercialmente en alcanzar la plena ocupación de los edificios, optimizando las rentas en las viviendas libres o a punto de liberarse del regimen de protección

Coste Total ('000€) ⁽¹⁾	61.369
GAV ('000€) ⁽¹⁾	61.369
Superficie Bruta Alquilable (m ²) ⁽²⁾	24.948
Coste Total (€/m ²) ^(1,3)	2.255
Viviendas	285
Ocupación Residencial (%) ⁽⁴⁾	80
Renta mensual €/m ² ⁽⁵⁾	9,4
GIRY sobre Coste (%) ⁽⁶⁾	5,9
GIRY sobre GAV (%) ⁽⁶⁾	n/a
EPRA NIRY sobre Coste (%) ⁽⁷⁾	4,1
EPRA NIRY sobre GAV (%) ⁽⁷⁾	n. a.

(1) Precio de adquisición sin costes asociados a la compra.

(2) Adicionalmente existen 1.083m² de un local comercial.

(3) Sobre la base del precio de adquisición y excluyendo la zona comercial y plazas de garaje asociadas a la zona comercial.

(4) Ocupación a marzo 2015.

(5) Renta media de la superficie ocupada a marzo de 2015 de la superficie de vivienda.

(6) Total ingresos con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre precio de adquisición, excluyendo la zona comercial.

(7) EBITDA con una ocupación del 100% con rentas de mercado actuales y sobre precio de adquisición, excluyendo la zona comercial.

ACTIVIDAD EN HOTELES

EN HOTELES, Hispania contaba con un portfolio de cinco hoteles, con 709 habitaciones y un valor bruto de mercado (GAV) de 93,8 millones de euros, al cierre de 2014. En enero de 2015 adquirió el hotel Vincci Málaga, por un importe de 10,4 millones de euros (sin costes de transacción). Tras esta operación, el portfolio en esta actividad suma un total de seis hoteles y 814 habitaciones, gestionados por diferentes operadores y distintas localizaciones dentro de España.

El GAV de esta actividad a 31 de marzo de 2015 suma un total de 105,5 millones.

El Hotel Guadalmina en Marbella (Málaga) y el Hotel Jardines del Teide en Tenerife, tienen un claro enfoque vacacional, mientras que los dos hoteles NH localizados en Madrid, NH Pacífico y NH San Sebastián de los Reyes; así como los hoteles Hesperia Ramblas de Barcelona y Vincci Málaga están orientados al turismo urbano y de negocios.

Los dos hoteles con enfoque vacacional suman un total de 478 habitaciones, lo que representa un 59% de las camas disponibles a cierre del primer trimestre del 2015.

	Coste Total (€ Mn) ⁽¹⁾	Ubicación	Categoría ⁽²⁾	Habitaciones (nº)	Coste Total (€/Hab) ⁽¹⁾	Operador	Tipo de contrato	Duración del contrato	GIRY sobre coste (%) ⁽⁴⁾	GIRY sobre GAV (%) ⁽⁴⁾	EPRA NIRY sobre coste (%) ⁽⁵⁾	EPRA NIRY sobre GAV (%) ⁽⁵⁾	GAV (€ Mn) ⁽⁷⁾
Hotel Guadalmina	22,5	Marbella	4*	178	126.383	-	Renta fija	31-Marzo 2015 ⁽³⁾	9-10	9-10	9-10	9-10	25,2
Hotel NH Pacífico	6,2	Madrid	3*	62	100.281	NH Hoteles	Renta fija + variable en función de resultados	Noviembre 2019 + 5 años prórroga	7,4	7,4	6,2	6,2	6,2
Hotel NH SS de los Reyes	7,1	Madrid	3*	99	71.549	NH Hoteles	Renta fija + variable en función de resultados	Abril 2019 + 5 años prórroga	9,8	9,8	9,0	9,0	7,1
Hotel Meliá Jardines del Teide	37,2	Tenerife	4* Todo incluido	300	124.056	Meliá	Variable año de reforma y en base a un yield tras la reforma con escalado	Enero 2025 + 5 años prórroga	8,5	8,5	8,1	8,1	37,3
Hotel Hesperia Ramblas	17,9	Barcelona	3*	70	255.078	Hesperia	Renta fija + variable en función de resultados (con escalado de rentas crecientes hasta el 2019)	Febrero 2026	7,6 ⁽⁶⁾	7,5 ⁽⁶⁾	7,2 ⁽⁶⁾	7,2 ⁽⁶⁾	18,1
TOTAL PORTFOLIO 31/12/04	90,9	-	-	709	128.165	-	-	-	8,59	8,59	8,24	8,25	93,8
Hotel Vincci Málaga	10,4 ⁽²⁾	Málaga	4*	105	99.048	Vincci	Renta fija + variable en función de resultados	Enero 2021	7,9	n.a.	7,7	n.a.	10,4 ⁽²⁾
TOTAL Posterior al cierre	101,3	-	-	804,0	124.409	-	-	-	8,52	n.a.	8,19	n.a.	104,2

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de diciembre de 2014.

(2) Precio de adquisición sin incluir los costes asociados a la adquisición.

(3) El contrato de arrendamiento con el operador de este hotel expiró el 31 de marzo de 2015. Actualmente, el Grupo está realizando gestiones para regularizar este activo.

(4) Calculado sobre Ingresos de contratos firmados estabilizados (tras incrementos de renta acordados) y valor contable de los activos y tasaciones, excepto en el caso del Hotel Guadalmina y Jardines del Teide ajustados por el capex que será implementado y considerando las rentas que se espera obtener de estos hoteles cuando la reforma se haya llevado a cabo.

(5) Calculado sobre EBITDA de contratos firmados estabilizados (tras incrementos de renta acordados) y valor contable de los activos y tasaciones, excepto en el caso del Hotel Guadalmina y Jardines del Teide ajustados por el capex que será implementado y considerando las rentas que se espera obtener de estos hoteles cuando la reforma se haya llevado a cabo.

(6) Incluye local comercial.

(7) Según valoraciones RICS realizadas por CBRE a 31 de diciembre de 2014.



Marbella

Hotel Guadalmina

Hotel de 4* en Marbella, con 178 habitaciones

Fecha de Adquisición 16 abril 2014

Operador Independiente

Estrategia de Posicionamiento

- + Se realizará una reforma integral en el hotel para crear un hotel emblemático en la zona. La reforma dependerá del operador final y podrá variar entre 6 y 12M€

Gestión del Activo

- + Hispania mantiene avanzadas conversaciones con varios operadores internacionales para negociar el nuevo contrato de gestión del hotel tras la reforma

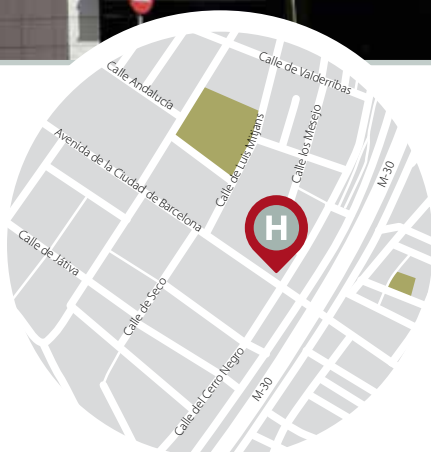
Coste Total ('000€)⁽¹⁾	22.496
GAV ('000€)	25.150
Habitaciones	178
Coste Total (€/Hab)⁽¹⁾	126.383
Categoría (*)	4*
Tipo Contrato	Renta fija
Duración de Contrato⁽²⁾	31-marzo-2015
GIRY sobre Coste (%)⁽³⁾	9-10
GIRY sobre GAV (%)⁽³⁾	9-10
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽⁴⁾	9-10
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽⁴⁾	9-10

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) El contrato de arrendamiento con el operador de este hotel expiró el 31 de marzo de 2015. Actualmente, el Grupo está realizando gestiones para regularizar este activo.

(3) Total ingresos esperados tras la reforma necesaria en el Hotel sobre coste total más el capex necesario y sobre GAV más el capex necesario.

(4) EBITDA esperado tras la reforma necesaria en el Hotel sobre coste total más el capex necesario y sobre GAV más el capex necesario.



Madrid

Hotel NH Pacífico

Hotel de 3* en el norte de Madrid, comprado como parte del portfolio adquirido a IDL

Fecha de Adquisición 28 julio 2014

Operador NH Hoteles

Estrategia de Posicionamiento

+ El hotel se encuentra en perfectas condiciones y no requiere implementación alguna de capex

Gestión del Activo

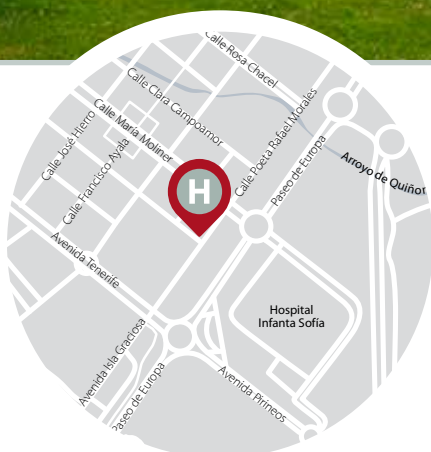
+ Es un activo altamente consolidado en su zona de influencia y ha mostrado resultados en línea con lo esperado

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	6.220
GAV ('000€)	6.220
Habitaciones	62
Coste Total (€/ Hab)⁽¹⁾	100.281
Categoría (*)	3*
Tipo Contrato	Renta fija + variable en función de resultados
Duración de Contrato	Noviembre 2019 + 5 años prórroga
GIRY sobre Coste (%)⁽²⁾	7,4
GIRY sobre GAV (%)⁽²⁾	7,4
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽³⁾	6,2
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽³⁾	6,2

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Total Ingresos de contratos firmados y valor contable de los activos y tasaciones.

(3) Calculado sobre EBITDA de contratos firmados y valor contable de los activos y tasaciones.



Madrid

Hotel NH San Sebastián de los Reyes

Hotel de 3* en el sur de Madrid, comprado como parte del portfolio adquirido a IDL

Fecha de Adquisición 28 julio 2014

Operador NH Hoteles

Estrategia de Posicionamiento

+ El hotel se encuentra en perfectas condiciones y no requiere implementación alguna de capex

Gestión del Activo

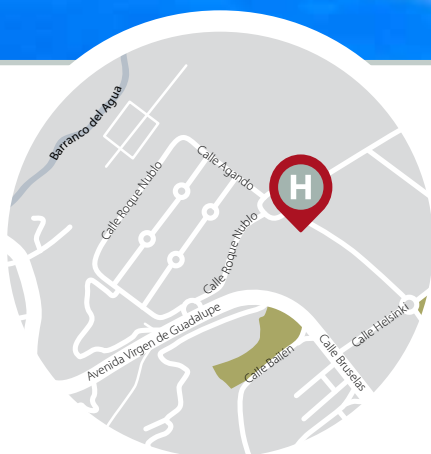
+ Es un activo altamente consolidado en su zona de influencia y ha mostrado resultados en línea con lo esperado

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	7.086
GAV ('000€)	7.085
Habitaciones	99
Coste Total (€/ Hab)⁽¹⁾	71.549
Categoría (*)	3*
Tipo Contrato	Renta fija + variable en función de resultados
Duración de Contrato	Abril 2019 + 5 años prórroga
GIRY sobre Coste (%)⁽²⁾	9,8
GIRY sobre GAV (%)⁽²⁾	9,8
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽³⁾	9,0
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽³⁾	9,0

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Total Ingresos de contratos firmados y valor contable de los activos y tasaciones.

(3) Calculado sobre EBITDA de contratos firmados y valor contable de los activos y tasaciones.



Tenerife

Hotel Meliá Jardines del Teide

Hotel vacacional de 4* en Tenerife, con 300 habitaciones

Fecha de Adquisición 1 septiembre 2014

Operador Meliá

Estrategia de Posicionamiento

- + Tras la adquisición del activo Hispania negocio como parte del nuevo contrato de gestión, la reforma del activo para reposicionar el hotel dentro de la Costa Adeje. La reforma supone una subida de categoría del 30% de las habitaciones disponibles y una actualización del restante 70%, así como una mejora general de todas las zonas comunes del hotel. La inversión total supondrá un desembolso de 6,4M€

Gestión del Activo

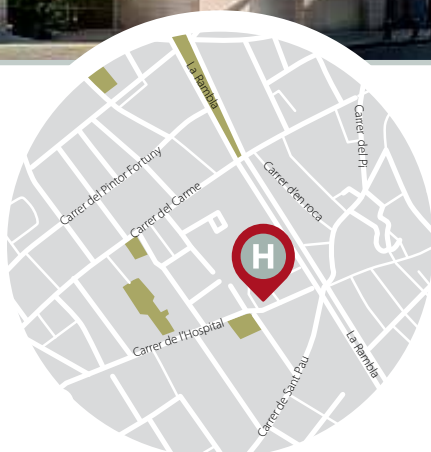
- + El contrato de gestión firmado supone un incremento sustancial de la rentabilidad del activo, aportando a partir del 2017 un yield bruto del 8,5% sobre la inversión total, incluyendo la adquisición y el capex total

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	37.217
GAV ('000€)	37.280
Habitaciones	300
Coste Total (€/ Hab)⁽¹⁾	124.056
Categoría (*)	4* todo incluido
Tipo Contrato	Variable año de reforma y en base a un yield tras la reforma con escalado
Duración de Contrato	Enero 2025 + 5 años prórroga
GIRY sobre Coste (%)⁽²⁾	8,5
GIRY sobre GAV (%)⁽²⁾	8,5
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽³⁾	8,1
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽³⁾	8,1

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de diciembre de 2014.

(2) Total Ingresos de contratos firmados estabilizados (tras incrementos de renta acordados) y valor contable de los activos y tasaciones más capex esperado.

(3) Calculado sobre EBITDA de contratos firmados estabilizados (tras incrementos de renta acordados) y valor contable de los activos y tasaciones más capex esperado.



Barcelona

Hotel Hesperia Ramblas

Hotel de 3* en Barcelona, incluyendo un local comercial alquilado a una entidad bancaria

Fecha de Adquisición 1 octubre 2014

Operador Hesperia

Estrategia de Posicionamiento

+ El hotel se encuentra en perfectas condiciones y no requiere implementación alguna de capex

Gestión del Activo

+ Es un activo altamente consolidado en su zona de influencia y ha mostrado resultados en línea con lo esperado

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	17.855
GAV ('000€)	18.080
Habitaciones	70
Coste Total (€/ Hab)⁽¹⁾	255.078
Categoría (*)	3*
Tipo Contrato	Renta fija + variable en función de resultados (con escalado de rentas crecientes hasta el 2019)
Duración de Contrato	Febrero 2026
GIRY sobre Coste (%)^(2,4)	7,6
GIRY sobre GAV (%)^(2,4)	7,5
EPRA NIRY sobre Coste (%)^(3,4)	7,2
EPRA NIRY sobre GAV (%)^(3,4)	7,2

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31 de dic de 2014.

(2) Total Ingresos de contratos firmados estabilizados (tras incrementos de renta acordados) y valor contable de los activos y tasaciones.

(3) Calculado sobre EBITDA de contratos firmados estabilizados (tras incrementos de renta acordados) y valor contable de los activos y tasaciones.

(4) Incluye local comercial.



Málaga

Hotel Vincci Málaga

Hotel de 4* en Málaga, dedicado a la clientela de negocio y turismo urbano

Fecha de Adquisición 15 enero 2015

Operador Vincci

Estrategia de Posicionamiento

+ El hotel se encuentra en perfectas condiciones y no requiere implementación alguna de capex

Gestión del Activo

+ Es un activo altamente consolidado en su zona de influencia y ha mostrado resultados en línea con lo esperado

Coste Total ('000€)⁽¹⁾	10.400
GAV ('000€)⁽¹⁾	10.400
Habitaciones	105
Coste Total (€/ Hab)⁽¹⁾	99.048
Categoría (*)	4*
Tipo Contrato	Renta fija + variable en función de resultados
Duración de Contrato	Enero 2021
GIRY sobre Coste (%)⁽²⁾	7,9
GIRY sobre GAV (%)⁽²⁾	n.a.
EPRA NIRY sobre Coste (%)⁽³⁾	7,7
EPRA NIRY sobre GAV (%)⁽³⁾	n.a.

(1) Precio de adquisición sin gastos asociados a la compra.

(2) Total Ingresos de contratos firmados y precio de adquisición.

(3) Calculado sobre EBITDA de contratos firmados y precio de adquisición.



A cierre de 2014 Hispania contaba con un portfolio de cinco hoteles, con 709 habitaciones y un valor bruto de mercado (GAV) de 93,8 millones de euros. En enero de 2015 adquirió el hotel Vincci Málaga, por un importe de 10,4 millones de euros (sin costes de transacción)



Hotel Vincci Málaga.

07 /

Gobierno Corporativo

El cumplimiento de las mejores prácticas en materia de Gobierno Corporativo persigue generar confianza y transparencia a los inversores nacionales y extranjeros y al resto de grupos de interés mediante una adecuada segregación de funciones, deberes y responsabilidades



Gobierno Corporativo

EL CUMPLIMIENTO de la normativa y de las buenas prácticas en materia de

Gobierno Corporativo en Hispania es un aspecto clave para una adecuada y transparente gestión, así como un factor esencial para la generación de valor y la mejora de la eficiencia económica.

El adecuado funcionamiento de los Órganos de Gobierno de Hispania persigue generar confianza y transparencia a los inversores nacionales y extranjeros y resto de grupos de interés mediante una adecuada segregación de funciones, deberes y responsabilidades, así como la mejora continua del control interno y de la responsabilidad corporativa de la Compañía.

ÓRGANOS DE GOBIERNO

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el máximo Órgano de decisión y control de Hispania. Las competencias de la Junta General serán las que en cada momento resulten de la legislación aplicable a la Compañía o de los Estatutos Sociales. Asimismo, corresponderá a la Junta General decidir sobre aquellos asuntos que el Consejo de Administración decida someter a la consideración de esta.

Entre las atribuciones de la Junta General figuran el nombramiento, la ratificación o el cese de consejeros y auditores, la aprobación de la gestión social, las cuentas y la aplicación del resultado del ejercicio anterior, y la autorización a aumentos o reducciones de capital o la emisión de nuevos títulos de la Compañía. Además, la Junta General de Accionistas puede autorizar la disolución, fusión, escisión o cesión global del activo y pasivo, así como aprobar las operaciones que supongan una modificación de la estructura de la Compañía.



El Consejo de Administración de Hispania está formado por seis consejeros, cuatro de ellos independientes, lo que permite a la Compañía cumplir con los mejores estándares de Buen Gobierno Corporativo



Consejo de Administración

El Consejo de Administración dispone de las más amplias atribuciones para la administración de la Compañía. Está formado por seis consejeros, cuatro de ellos independientes, lo que permite a Hispania cumplir con los estándares de Buen Gobierno Corporativo.

Todos los integrantes del Consejo tienen una trayectoria extensa en el mundo empresarial, donde ocupan o han ocupado puestos de máxima responsabilidad en compañías cotizadas y acumulan una gran experiencia en los sectores inmobiliario, industrial, financiero y legal.

El Consejo velará para que en sus relaciones con terceros y grupos de interés la Compañía:

- Respete la legislación vigente;
- Cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos explícitos e implícitos (incluidas las obligaciones derivadas de la política de inversión asumida por la Compañía);
- Respete los usos y buenas prácticas propias de los sectores y territorios donde ejerza su actividad;
- Y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que la Compañía decida aceptar voluntariamente.

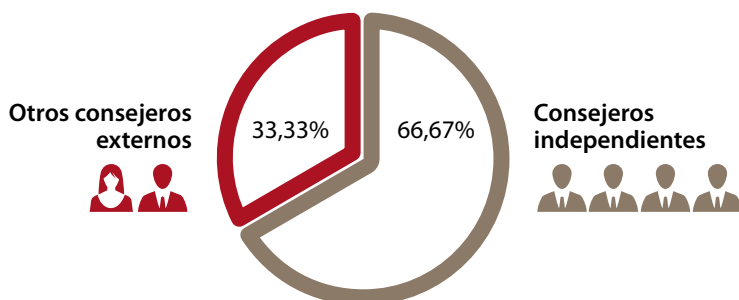
En especial, el Consejo de Administración velará por el correcto cumplimiento del Contrato de Gestión (*Investment Management Agreement*, IMA) suscrito entre la Compañía y Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U., así como, en su caso, de cualquier otro contrato de gestión que se pueda firmar en sustitución de este, con esta u otra entidad.

Durante el ejercicio 2014, el Consejo de Administración se ha reunido en 11 ocasiones. Los aspectos que han recibido una mayor dedicación por el Presidente y los Consejeros se resumen en los siguientes puntos:



- Revisión y toma de razón de las **decisiones adaptadas en las reuniones de las Comisiones Delegadas**: Comisión Ejecutiva, Comisión de Auditoría y Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- Presentación, análisis y aprobación, en su caso, de las **operaciones de inversión** reservadas por sus características a la autorización del propio Consejo.
- Revisión del progreso en asuntos de **Gobierno Corporativo**.
- Revisión y aprobación, en su caso, de los **informes periódicos** que vayan a remitirse a la CNMV.
- Evaluación del cumplimiento del **Contrato de Gestión** y análisis y aprobación de la propuesta de contratación de los **servicios de Property Management**.
- Revisión y aprobación del informe sobre el **presupuesto** del ejercicio 2015 y del sistema de control de gestión de las inversiones en cartera.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



// CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES



RAFAEL MIRANDA ROBREDO

Es el Presidente del Consejo de Administración de Hispania, y cuenta con una amplia experiencia en el mercado institucional español, siendo actualmente Presidente de la Fundación Endesa, así como Presidente de otras Compañías nacionales y de universidades prestigiosas como INSEAD (Business School de Fontainebleau). Rafael Miranda también es miembro de varios Consejos de Administración y de diversos Consejos Asesores de empresas nacionales e internacionales, como SAICA S.A., Brookfield Infrastructure Partners (Canadá), AT Kearney o Banco Sabadell Urquijo.

Cuenta con más de 20 años de vinculación con el grupo Endesa, donde ha ostentado diversos cargos, desde Director General de la Compañía hasta Consejero Delegado. Adicionalmente, Rafael Miranda desempeñó cargos directivos en Tudor, S.A. (11 años), Campofrío, S.A., EURELECTRIC (Patronal Eléctrica Europea), ENERSIS (Chile), Fecsa, Sevillana, Red Eléctrica y Aguas de Barcelona, S.A., entre otras.



JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA Y RODRIGO

Es un reconocido árbitro y abogado en procedimientos nacionales e internacionales y en transacciones que afectan a compañías españolas y multinacionales. Diplomático y Letrado de las Cortes, José Pedro Pérez-Llorca, desempeñó un papel destacado en la vida política española, siendo, entre otros, diputado por Madrid de la UCD. Presidente del Grupo Parlamentario Centrista en el Congreso y uno de los siete ponentes de la Constitución Española.

Fue Ministro de la Presidencia de Gobierno y Relaciones con las Cortes, Ministro de Administración Territorial y Ministro de Asuntos Exteriores. Durante esta última etapa comenzó las negociaciones para la adhesión de España a la Unión Europea, fue el impulsor de la entrada de España en la OTAN. Tras retirarse de la vida política funda el despacho Pérez-Llorca en 1982, donde hoy en día ejerce principalmente en el área del arbitraje.

Es miembro de diversas asociaciones profesionales. Adicionalmente es consejero de I.A.G. International Airlines Group y Presidente del Patronato Museo del Prado.



JOAQUÍN AYUSO GARCÍA

Es miembro del Consejo de Administración de Ferrovial desde 2002, siendo Vicepresidente en dicha compañía. Cuenta con más de 30 años de experiencia dentro del grupo Ferrovial, ostentando varios cargos dentro de la compañía, desde Director General a Consejero Delegado y Vicepresidente de Cintra.

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



LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN

Dirige, desde 2006, diversas empresas del grupo Arbitrage, que se dedican a la consultoría y asesoramiento en el área financiera y energética y a la gestión de fondos, con clientes como Técnicas Reunidas, Enagás, Omega Capital, Advent International, Renta4, Accenture y Deloitte. Asimismo, ha venido asesorando al gobierno mexicano (a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público) y a Pemex en la reforma del sector petrolero desde 2007. Es consejero independiente de Tubos Reunidos y miembro de su Comisión Delegada. También es consejero de otras dos empresas cotizadas en el MAB (ARCA Select SICAV, S.A. y Promocinver, SICAV, S.A.), y consejero independiente de la compañía de seguros Aviva España.

Luis Mañas cuenta con casi 20 años de trayectoria en Repsol, donde desempeñó puestos como Director General Financiero y miembro del Comité Ejecutivo o Director General de Planificación. Anteriormente, Luis Mañas trabajó como economista en Washington en el Fondo Monetario Internacional y en el Banco Mundial, así como en el Ministerio de Economía y Hacienda español.



// OTROS CONSEJEROS EXTERNOS



CONCHA OSÁCAR GARAICOECHEA

Es socia fundadora del Grupo Azora y consejera de Azora Capital, S.A. y sus filiales, así como Presidenta de Azora Gestión, S.G.I.I.C. Es además Vocal del Consejo Editorial del Grupo Vocento, Vocal del Consejo Asesor de Think Tank Institución Futuro y Patrona de la Fundación ICO.

Anteriormente a la creación del Grupo Azora, fue Vicepresidenta y Consejera Delegada de Santander Central Hispano Activos Inmobiliarios, S.A. S.G.I.I.C., Presidenta de BANIF Gestión, S.A. S.G.I.I.C. (Grupo Central Hispano), Presidenta de Inverco y Presidenta de su Comisión de Ética, Directora General para España del Groupe Pelloux (Société Civile de Placement Immobilier), Consejera de Neinver y Consejera de Caja Navarra.



FERNANDO GUMUZIO ÍÑIGUEZ DE ONZOÑO

Es socio fundador del Grupo Azora, consejero de Azora Capital, S.A. y sus filiales. Es además Presidente del Grupo Taper, S.A. (compañía de tecnología sanitaria y científica, clínicas de hemodiálisis y centros deportivos) y Consejero independiente de Zelnova, S.A. (dedicada a la investigación y desarrollo de medicamentos) y Genómica, S.A. (diagnósticos moleculares).

Anteriormente a la fundación del Grupo Azora, Fernando Gumuzio fue Director General responsable de la división de Gestión de Activos, Banca Privada y Seguros del Grupo Santander y miembro de su Comisión Directiva, además de Consejero de diversas compañías del Grupo Santander. Ha sido también Consejero independiente del Banco Caixa Geral, Presidente del Consejo de Administración de Sample Test (laboratorio de análisis clínicos y servicios de diagnóstico en España y Portugal), Vicepresidente ejecutivo de Corporación Eólica CESA (empresa de energía renovable), Presidente de Transmol Logística (compañía de servicios de logística de hidrocarburos y gestión de gas natural) y Consejero independiente de Cortefiel y Zeltia.

Comisiones Delegadas

ESPECIALIZADAS E INDEPENDIENTES

De acuerdo con las prácticas de Buen Gobierno, el fortalecimiento y la eficacia en el desarrollo de las funciones del Consejo de Administración requieren la constitución de comisiones especializadas. De esta forma, se diversifica el trabajo y se asegura que, en determinadas materias relevantes, las propuestas y acuerdos se consideren previamente por un órgano especializado e independiente con cualificación profesional específica que pueda filtrar e informar de sus decisiones para asegurar los procesos adecuados de análisis y la objetividad de los acuerdos tomados por el Consejo de Administración.

COMISIÓN EJECUTIVA

La Comisión Ejecutiva tendrá todas las facultades del Consejo excepto aquellas que legal o estatutariamente sean indelegables. Está formada por tres Consejeros, dos de ellos independientes, que ha mantenido ocho reuniones durante el ejercicio 2014. En particular para adoptar decisiones sobre:

- **Inversiones minoritarias** (pero que permitan adquirir a la Compañía una influencia significativa) en el capital de compañías inmobiliarias, o en cualquier tipo de instrumento vinculado a activos inmobiliarios susceptibles de generar flujos de ingresos en forma de deuda mezzanine, deuda senior, híbrida y/o deuda subordinada en compañías inmobiliarias o con garantías sobre bienes inmuebles.
- **Inversiones, desinversiones o financiaciones externas de activos** cuyo valor sobrepase 50 millones de euros y no supere 75 millones de euros.
- **Contratación de servicios con terceros** (incluyendo servicios de gestión patrimonial) cuyo precio por contrato sobrepase 200.000 euros pero no supere 1.000.000 euros anuales.



La Comisiones Delegadas diversifican el trabajo para asegurar los procesos adecuados de análisis y la objetividad de los acuerdos tomados por el Consejo de Administración

COMISIÓN DE AUDITORÍA

La Comisión de Auditoría velará, desde su independencia, para que la Compañía sea plenamente responsable de sus actuaciones en materia de fiabilidad de la información financiera, gestión de riesgos y cumplimiento normativo.

Está formada por tres Consejeros, todos ellos independientes, que ha mantenido siete reuniones durante el ejercicio 2014. Los aspectos que han recibido una mayor dedicación por esta Comisión se resumen en los siguientes puntos:

- **Funcionamiento eficaz** del sistema de control interno de los riesgos relevantes.
- **Fiabilidad, integridad y transparencia** de la información financiera.
- **Cumplimiento** de políticas, procedimientos, normas y disposiciones legales.
- **Consecución** de las mejores prácticas de Gobierno Corporativo.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones propondrá y revisará periódicamente la adecuación de los miembros del Consejo de Administración, así como el sistema de retribuciones de los mismos.

Está formada por tres Consejeros, dos de ellos independientes, que han mantenido dos reuniones durante el ejercicio 2014. Los aspectos que han recibido una mayor dedicación por esta Comisión se resumen en los siguientes puntos:

- **Asesoramiento** al Consejo de Administración y a las comisiones en la composición, criterios y selección de candidatos.
- **Definición y revisión** de la política de retribuciones de los consejeros y propuestas de su actualización y modificación.
- **Propuesta del sistema** de retribuciones de Consejeros, y de la retribución individual de los mismos y demás condiciones básicas de sus contratos.
- **Elaboración de informes**, con carácter previo y preceptivo, de la retribución de los Consejeros independientes en otras compañías.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMISIONES DELEGADAS

	Consejo de Administración	Comisión Ejecutiva	Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Comisión de Auditoría
D. Rafael Miranda Robredo	●	●	●	
D. Luis Alberto Mañas Antón	●			●
D. Joaquín Ayuso García	●	●		●
D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	●		●	●
Dña. Concha Osácar Garaicoechea	●		●	
D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño	●	●		

● Presidente ● Vocal

Principales actuaciones

PROGRESO EN ASUNTOS DE GOBIERNO CORPORATIVO 2014

Durante el ejercicio 2014, Hispania ha formalizado e implantado las políticas de cumplimiento y otros temas relacionados con el Gobierno Corporativo, con el objetivo de cumplir con la normativa específica y sus mejores prácticas. Se han realizado sesiones de formación al personal de las compañías gestoras de Azora sobre las políticas corporativas y de control interno aprobadas por el Consejo de Hispania y sobre normativa general aplicable (Prevención de Blanqueo de Capitales y Protección de Datos).

Asimismo, se ha realizado la formación necesaria a los consejeros para el desempeño de sus funciones y toma de decisiones.

Con el objetivo de fortalecer el compromiso de Hispania con las prácticas de buen Gobierno Corporativo se ha definido un plan de cumplimiento para los próximos ejercicios.

A continuación se detallan las principales actuaciones en materia de Gobierno Corporativo llevadas a cabo durante el ejercicio 2014.

POLÍTICAS CORPORATIVAS Y DE CONTROL INTERNO

Reglamento Interno de Conducta, Código de Conducta y Canal de Denuncias

Principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todos aquellos que actúen en representación de Hispania. Los incumplimientos se denunciarán de buena fe si se observan indicios racionales de un hecho ilícito a través del canal de denuncias confidencial habilitado al efecto en la página web de la Compañía.

Manual de criterios y procedimientos para la comunicación de información relevante

Establece los criterios para identificar la información sobre Hispania susceptible de calificación como *relevante* y los procedimientos para su comunicación.

Política de Gobierno de Hispania

Define las directrices de buen gobierno para garantizar la gestión efectiva de Hispania en el marco normativo y de cumplimiento aplicable, asegurando el compromiso con accionistas y grupos de interés.

Política de Retribuciones

Establece los principios básicos y el marco general para fijar la retribución de los Consejeros de Hispania y de las distintas comisiones delegadas, de forma proporcional a la dedicación y funciones a desempeñadas, y alineada con el mercado.

Política de Responsabilidad Social Corporativa (RSC)

Establece los principios básicos y el marco general de actuación para la gestión de las prácticas de RSC en Hispania.

Política de Gestión de Riesgos

Define los principios para identificar, analizar, evaluar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa de Hispania, mantener los riesgos dentro de los límites de tolerancia fijados y establecer periódicamente los parámetros para dar cumplimiento a la estrategia definida por Hispania.

Política de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF)

Define el marco de actuación del SCIIF de Hispania para sentar las bases y facilitar la adaptación SCIIF de Hispania a los cambios que puedan tener lugar en la organización y en el marco regulatorio y para determinar la metodología a seguir para el adecuado desarrollo del SCIIF de Hispania.

La información del SCIIF ha sido sometida a revisión del auditor externo sin ponerse de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES (PBC)

El *Manual de PBC* establece los principios básicos y el marco general de actuación para prevenir la adquisición o utilización, la conversión o la transferencia, y la ocultación de la naturaleza u origen de bienes que procedan de una actividad delictiva. En este Manual se establecen los procedimientos para cumplir con la normativa aplicable vigente, entre los que destacan la Identificación de las contrapartes en los contratos (KYC), los pagos a través de entidades financieras, sin operar en ningún caso con efectivo y la documentación y archivo de las operaciones.

Estos procedimientos han sido objeto de revisión por un experto externo independiente, no habiéndose identificado recomendaciones relevantes.

INFORMES ANUALES

Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual de Retribuciones

Elaboración, aprobación y publicación en la CNMV y web de la Compañía de los Informes exigidos por la normativa aplicable relativos al Gobierno Corporativo y al Sistema de Retribuciones.

Informe Anual de evaluación del Consejo y de sus Comisiones delegadas

Elaboración y aprobación de los Informes que resumen las principales actividades llevadas a cabo durante el ejercicio 2014 por el Consejo de Hispania y sus Comisiones delegadas, en cumplimiento de las buenas prácticas de buen Gobierno Corporativo. Se evalúan, entre otros aspectos, la calidad y eficiencia, funcionamiento y composición de las Comisiones y el desempeño del Presidente.

Informe Anual sobre la independencia de los auditores externos

Elaboración y aprobación del Informe donde se revisa y evalúa la confirmación escrita de la independencia entregada por los auditores de la Compañía y la razonabilidad de sus honorarios, en cumplimiento de las buenas prácticas de buen Gobierno Corporativo.



Para fortalecer el compromiso de Hispania con las prácticas de Buen Gobierno Corporativo, en 2014 se ha definido un plan de cumplimiento para los próximos ejercicios

DESARROLLO DE LA FUNCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA

El Estatuto de Auditoría Interna describe las funciones y competencias básicas de Auditoría Interna, su posición dentro de la estructura organizativa de la empresa, las directrices de su metodología de trabajo y las pautas de comportamiento que deben seguir las diferentes áreas para colaborar en la ejecución de los planes de trabajo de Auditoría.

El Plan de Auditoría Interna define las pautas y líneas principales de trabajo de Auditoría Interna en Hispania para dar la cobertura adecuada a las necesidades de supervisión de la Comisión de Auditoría, especifica los trabajos a realizar en las líneas de acción que componen el plan de auditoría interno y el calendario de trabajo para desarrollar el mismo.

Gestión del riesgo

ESTRATEGIA DE GESTIÓN DE RIESGOS

Hispania define '*Riesgo*' como cualquier contingencia, interna o externa que, en caso de materializarse, impediría o dificultaría la consecución de los objetivos.

LOS RIESGOS QUE SE HAN MATERIALIZADO DURANTE 2014 NO HAN TENIDO NINGUNA INCIDENCIA SIGNIFICATIVA EN LA COMPAÑÍA

El Sistema de Gestión de Riesgos es el proceso diseñado para identificar eventos potenciales que puedan afectar a la organización, gestionar los eventuales riesgos dentro de los umbrales aceptados por la Dirección, y proporcionar así un nivel de seguridad razonable sobre el logro de sus objetivos. Para la gestión de los riesgos, Hispania se basa en el estándar metodológico *Enterprise Risk Management* (también conocido como COSO II), adaptado a las necesidades de la Compañía.

Para la elaboración del Mapa de Riesgos, se evalúa cada uno de los riesgos en términos de probabilidad e impacto y se clasifica según distintas tipologías. Para cada uno de los riesgos identificados, Hispania asigna un responsable de alinear el riesgo y la tolerancia, monitorizarlo y actualizar los niveles de tolerancia periódicamente y, al menos, cada vez que se realizan modificaciones en la estrategia del Grupo.

ÓRGANOS RESPONSABLES

El Consejo de Administración establece las directrices para la implementación y gestión del Sistema de Gestión de Riesgos (SGR), y la Comisión de Auditoría lo supervisa a través de la dirección de Auditoría Interna y Cumplimiento de Hispania. La Comisión de Auditoría analizará anualmente la vigencia del Mapa de Riesgos de la Compañía y procederá a incorporar, modificar o descartar los riesgos que, en su caso, sea necesario debido a cambios en los objetivos estratégicos, estructura organizativa, normativa vigente, etc.

Para gestionar el SGR con eficacia, Hispania ha establecido las siguientes funciones y responsabilidades:

Consejo de Administración

- > Definir, actualizar y aprobar la Política de Control y Gestión de Riesgos.
- > Fijar el nivel de riesgo aceptable en cada momento.

Consejo de Administración

- > Supervisar el SGR a través de Auditoría Interna asegurándose de que los riesgos se identifiquen, gestionen y se mantengan en los niveles planificados.

Áreas de Negocio y Soporte

- > Identificar y evaluar los riesgos que están bajo su área de responsabilidad.
- > Proponer y reportar los controles para su seguimiento.
- > Llevar a cabo e informar de los planes de acción para mitigar los riesgos.

Riesgos y Cumplimiento

- > Coordinar las actividades definidas en la Política, Control y Gestión de Riesgos.
- > Supervisión de Riesgos definidos y los Controles existentes.
- > Mejora continua del SGR y reporting a la Comisión de Auditoría.

TIPOS DE RIESGOS

En Hispania, los riesgos se clasifican según las siguientes tipologías, de acuerdo con el modelo implantado:

- **Riesgos estratégicos.** Relacionados con la estrategia del Grupo, se gestionan de manera prioritaria. Se incluyen también los riesgos reputacionales, riesgos de inversión y riesgos de información.
- **Riesgos operativos.** Relacionados con la gestión operativa y la cadena de valor de cada uno de los negocios donde opera la Compañía.
- **Riesgos de cumplimiento.** Afectan al cumplimiento regulatorio interno y externo. Entre ellos, la legislación aplicable en fraude y sistemas de información.
- **Riesgos financieros** Asociados a los mercados financieros, la fluctuación de los tipos de interés y la gestión de la tesorería.

MEDIDAS ADOPTADAS EN 2014

Hispania ha adoptado las siguientes medidas para prevenir algunos de los riesgos más relevantes identificados en el ejercicio 2014:

// **Riesgo de crédito.** Principalmente ligado al impago de las rentas.

Hispania gestiona este riesgo mediante la elección de los inquilinos y diseño contractual propio, que contemplan el pago por anticipado, así como la exigencia de garantías financieras.

// **Riesgo de mercado.** Principalmente ligado a la desocupación y a la renegociación a la baja de contratos de arrendamiento.

Hispania gestiona este riesgo mediante un seguimiento activo de los inmuebles enfocado a la puesta en valor de los activos con las siguientes medidas:

1. Política de CAPEX para su posicionamiento óptimo.
2. Monitorización constante de la oferta, competidores del entorno y sus rentas.
3. Estructura de incentivos a los agentes comercializadores.
4. Comercialización activa.
5. Selección de los inquilinos.

La gestión de riesgos

DE HISPANIA SE BASA EN EL ESTÁNDAR METODOLÓGICO *ENTERPRISE RISK MANAGEMENT*, ADAPTADO A LAS NECESIDADES DE LA COMPAÑÍA

08/

Resumen Financiero

El resultado financiero del Grupo Hispania han estado marcado por su salida a Bolsa, que permitió obtener a la Sociedad 550.000 miles de euros, y por su intensa actividad inversora que ha establecido las bases de crecimiento futuro del Grupo, incorporando activos de alta calidad



Resumen financiero

LOS ESTADOS FINANCIEROS

consolidados a cierre de 31 de diciembre de 2014 del Grupo Hispania —elaborados de acuerdo con lo establecido por las Normas internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea—, han estado marcados por su salida a Bolsa, que permitió obtener a la Sociedad 550.000 miles de euros, y por su intensa actividad inversora, que ha permitido al Grupo acometer inversiones en 25 activos de calidad cuya valoración a cierre de 2014 alcanzó los 422 millones de euros. Adicionalmente, como parte de esta actividad inversora el Grupo ha acometido dos importantes 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 nueve de los 25 activos inmobiliarios mencionados anteriormente.
- 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 a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 17 de diciembre de 2014.

La mencionada actividad inversora ha supuesto el establecimiento de las bases de crecimiento futuro del Grupo, incorporando activos de alta calidad y cuya capacidad de generación de fondos en los próximos años experimentará un crecimiento significativo, permitiendo al Grupo, a través de la gestión activa de los mismos, cumplir con los objetivos comprometidos con sus accionistas en el proceso de salida a Bolsa.

La adquisición progresiva de activos realizada durante el ejercicio, así como el inicio de su gestión activa y reposicionamiento se han visto reflejados en los estados financieros de la Compañía, haciendo que dichos estados financieros reflejen principalmente la revalorización derivada de los procesos de adquisición, pero sin incorporar totalmente los efectos derivados de su gestión, dado el escaso tiempo transcurrido desde su fecha de adquisición hasta el cierre del ejercicio.

550 millones
de euros
CAPTADOS EN LA SALIDA A BOLSA

OFICINAS

Edificio	Fecha de adquisición
Edificio Glòries - Diagonal	27/06/2014
Edificio Glòries - Gran Via	27/06/2014
Edificio Pechuán	08/07/2014
Edificio Mizar	08/07/2014
Edificio NCR	08/07/2014
Edificio Murano	08/07/2014
Edificio Ramírez de Arellano	08/07/2014
Edificio Comandante Azcárraga, 5	08/07/2014
Edificio Orense (planta)	08/07/2014
Edificio Av. de Burgos (planta)	08/07/2014
Edificio Málaga Plaza	08/07/2014
Edificio Comandante Azcárraga, 3	09/07/2014
Edificio Av. de Bruselas	25/07/2014
Edificio Arcis	25/07/2014
Edificio Talos	25/07/2014
Edificio Rafael Morales	25/07/2014
Edificio On	31/07/2014

RESIDENCIAL

Edificio	Fecha de Adquisición
Viviendas Isla del Cielo	12/05/2014
Viviendas San Sebastián de los Reyes	17/09/2014
Viviendas Majadahonda	29/10/2014

HOTELES

Edificio	Fecha de adquisición
Hotel NH Pacífico	25/07/2014
Hotel NH SS de los Reyes	25/07/2014
Hotel Guadalmina	15/04/2014
Hotel Meliá Jardines del Teide	12/09/2014
Hotel Heperia Ramblas	27/10/2014

Actualización sobre Primer Trimestre de 2015

Adicionalmente, a cierre del primer trimestre del ejercicio 2015 el Grupo ha obtenido una cifra de negocios de 5.798 miles de euros y un resultado positivo después de impuestos de 621 miles de euros (pérdidas de 50 miles de euros a 31 de marzo de 2014).

Durante este periodo, el Grupo ha adquirido activos por un precio de adquisición agregado de 96,6 millones de euros¹ (Hotel Vincci Málaga por 10,4 millones de euros, Complejo Residencial Sanchinarro por 61,2 millones de euros y Edificio Príncipe de Vergara, 25 millones de euros).

Con relación a la financiación del Grupo, durante el primer trimestre de 2015 se han formalizado préstamos con entidades de crédito por un importe nominal agregado de 57,3 millones de euros que tienen un vencimiento medio en torno a 10 años. El riesgo de tipo de intereses de dichas financiaciones ha sido cubierto mediante la contratación de determinados *swaps* que cubren el 100% del nominal pendiente de pago durante el periodo de vigencia del mismo, con un vencimiento entre cinco y siete años.

La financiación anterior junto con la acometida hasta 31/12/2014 hacen que el 83% de la deuda financiera del Grupo se encuentre cubierta frente a fluctuaciones de los tipos de interés, siendo la duración media ponderada del total de la deuda del Grupo de 6,4 años.

A) CUENTA DE RESULTADOS 2014

Miles de euros	31/12/2014
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	10.262
Ingresos de explotación	64
Gastos de explotación	-12.834
Otros gastos de explotación	-11.154
Tributos	-1.680
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	-2.508
% s/ cifra de negocio	-24,4%
Amortización del inmovilizado	-5
Resultado enajenación de activos	45
Revalorización de activos	14.049
Diferencia negativa de consolidación	7.496
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	19.077
% s/ cifra de negocio	185,9%
Ingresos financieros	2.542
Gastos financieros	-3.961
Deterioro de créditos financieros	-130
RESULTADO FINANCIERO	-1.549
Ajustes de valor de instrumentos financieros	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	17.528
% s/ cifra de negocio	170,8%
Impuestos sobre beneficios	-2
BENEFICIOS DESPUÉS DE IMPUESTOS	17.526
% s/ cifra de negocio	170,8%
Intereses minoritarios	394
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIEDAD DOMINANTE	17.132

¹ Costes de adquisición no incluidos. Se incluyen 56 viviendas y local comercial por importe de 17 millones de euros, pendiente de formalización y desembolso.



Hotel Guadalmina (Marbella, Málaga)



En el ejercicio 2014 el Grupo ha acometido inversiones en 25 activos de calidad

Como resultado de los puntos mencionados anteriormente, el Grupo ha obtenido un beneficio 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, 10.262 miles de euros, así como de la excelente gestión de las adquisiciones realizadas durante el ejercicio que se han materializado en:

A-1) Incremento del 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 Profesionales 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 un ingreso por importe de 14.049 miles de euros.

A-2) 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 anterior accionista único de la Sociedad, la cancelación de la deuda financiera con tipos superiores a los de mercado, cambios organizativos y de gestión, etc.

A-3) Resultado Financiero

En cuanto al resultado financiero del Grupo, -1.549 miles de euros, el Grupo ha obtenido ingresos financieros por importe de 2.542 miles de euros derivados de la colocación de la tesorería disponible, 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 2014 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.



Hotel Guadalmina (Marbella. Málaga)

B) INFORMACIÓN POR SEGMENTOS 2014

En cuando a la tipología de activos, el Grupo ha terminado el ejercicio con una cartera de activos diversificada aunque con un peso mayor en la rama de oficinas que representa un 54% del total. Este mayor peso se debe a la incorporación de Hispania Fides al perímetro del Grupo. A continuación se detallan las principales magnitudes de los resultados por línea de negocio.



A cierre de 2014,
los activos del
Grupo alcanzaron
una valoración de
422 millones de
euros

Miles de euros	Oficinas	Residencial	Hoteles	Otros	Grupo
INVERSIONES INMOBILIARIAS	229.147	99.397	93.821	0	422.365
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	6.443	1.671	2.148	-	10.262
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	2.812	947	1.168	-7.435	-2.508
% s/ ingresos para arrendamientos	44%	57%	54%	n/a	-24%
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	14.098	7.644	4.114	-6.779	19.077
% s/ ingresos para arrendamientos	219%	457%	192%	n/a	186%

C) ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA 2014

TOTAL ACTIVOS	31/12/2014
Activos intangibles	34
Inversiones inmobiliarias	422.365
Instrumentos de patrimonio	350
Activos financieros no corrientes	2.556
Activos por impuestos diferenciados y no corrientes	13.210
ACTIVO NO CORRIENTE	438.515
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
ACTIVO CORRIENTE	211.449
TOTAL ACTIVO	649.964

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	31/12/2014
Capital	55.060
Prima de emisión y otras reservas	477.910
Resultado del periodo	17.131
Socios externos	10.137
PATRIMONIO NETO	560.238
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
PASIVO NO CORRIENTE	76.105
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
PASIVO CORRIENTE	13.621
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	649.964

C-1) Inversiones inmobiliarias

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo ha optado por presentar las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo, no siendo objeto de amortización anual.

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (CBRE Valuation Advisory S.A.) a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado y se han realizado de acuerdo con los Profesional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2014.

A cierre de 2014 el Grupo había adquirido un total de 25 activos inmobiliarios cuyo valor razonable asciende a 422.365 miles de euros. Dichos activos inmobiliarios se han visto revalorizados en 14.049 miles de euros desde sus correspondientes fechas de adquisición, habiendo sido registrada dicha revalorización en el estado de resultados del periodo, siguiendo la política antes mencionada.

C-2) Activos diferidos

Asimismo y como consecuencia de la integración de Hispania Fides en el perímetro del Grupo, esta Sociedad ha aportado bases imponibles negativas que tienen su origen principal en resultados negativos de ejercicios anteriores de dicha Sociedad 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.

C-3) Efectivo y otros activos líquidos

Finalmente dentro del activo del Grupo cabe destacar dentro del efectivo y otros activos líquidos equivalentes la existencia de 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.

C-4) Patrimonio Neto

El Capital Social de la Sociedad dominante está formado por 55.060.000 acciones de valor nominal 1 euro con una prima de emisión de 9 euros por acción, lo que equivale a 550.060 miles de euros.

Del total de estas acciones, 55.000 miles fueron emitidas en la salida a Bolsa y 60.000 miles corresponden al capital inicial con el que se constituyó la Sociedad Dominante.

Estos fondos propios, netos de los gastos de la salida a Bolsa, constituyen la partida principal de los fondos propios del Grupo, que alcanzan un total de 560.238 miles de euros.

Dichos fondos propios han sido la palanca fundamental que ha permitido la adquisición de los diferentes activos del Grupo.

Asimismo cabe destacar que el EPRA Net Asset Value del Grupo a cierre del ejercicio ascendió a 554.902 miles de euros equivalente a un EPRA Net Asset Value por acción de 10,08 euros.

C-5) Deuda y Financiación

La otra fuente de financiación principal que ha permitido llevar a cabo las operaciones del Grupo ha sido la financiación externa, principalmente bancaria, que a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 71.888 miles de euros. De esta financiación, 61.888 miles de euros son préstamos hipotecarios referenciados al Euribor más un margen, contando parte de ellos con coberturas de tipos de interés para minimizar el riesgo de subida de tipos de interés.

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.

Los vencimientos de la deuda con entidades de crédito son los siguientes:

DEUDA FINANCIERA

	Menor de 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
Otras deudas					10.000		10.000	10.000
TOTAL	5.474	3.153	7.358	7.135	16.036	32.732	66.414	71.888

Principios financieros aplicados por el Grupo

El Grupo tiene establecidos los siguientes principios financieros que guían todas sus actuaciones en materias de gestión financiera y contable e intentan minimizar los riesgos derivados de dicha gestión. Estos principios están fuertemente implantados en todo el equipo de gestión de Hispania estableciéndose para muchos de ellos límites máximos que suponen un compromiso con los inversores y accionistas del Grupo y cuya modificación requiere aprobación de los Órganos de Gobierno.

1 PRUDENCIA EN EL APALANCAMIENTO FINANCIERO

El Grupo tiene establecidos límites máximos de endeudamiento respecto al valor de sus activos. Concretamente el ratio de Loan to Value (LTV) a nivel consolidado no puede superar el 40% del valor del portfolio, ampliable al 50% con la aprobación del Consejo. A nivel de activos o portfolios individuales, la ratio de LTV puede alcanzar hasta el 65%.

3 DIVERSIFICACIÓN DE FUENTES DE FINANCIACIÓN

El Grupo analiza permanentemente los mercados financieros y está en contacto con los diferentes actores del mismo, tanto a nivel nacional como internacional con el objetivo de diversificar sus fuentes de financiación tanto por tipología de producto (Préstamos corporativos, hipotecarios, bonos, bonos convertibles, *equity*...) como por proveedor de financiación (entidades de crédito, fondos de inversión, compañías aseguradoras...). Asimismo se considera la diversificación geográfica como parte de la estrategia de financiación con la intención de captar fondos de distintos mercados financieros que permitan asegurar la financiación del Grupo independientemente de la situación del mercado financiero español.

5 MANTENIMIENTO DE UN BALANCE SÓLIDO Y SANEADO

El grupo Hispania realiza un control permanente sobre sus inversiones inmobiliarias a través del seguimiento continuo de los indicadores operativos de rentabilidad, NAV, ocupación, calidad de los arrendatarios, *cashflow*, etc. de cada uno de sus activos. Este seguimiento se contrasta semestralmente con las valoraciones de dichos activos realizadas por un tercero independiente en las que se pone de manifiesto la variaciones de valor y los efectos que sobre los mismos ha tenido la gestión realizada durante el periodo así como las condiciones del mercado. La estrategia de la Compañía está centrada en la creación de valor a través de una gestión activa y un mantenimiento y mejora continua de los activos, realizando todas aquellas inversiones que sean necesarias para mantener y aumentar su valor.

2 GESTIÓN CONSERVADORA DE TESORERÍA

La política de gestión de la caja del Grupo establece que la tesorería que no haya sido empleada para la adquisición de inversiones inmobiliarias sea invertida 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 un plazo inferior a 12 meses.

4 COBERTURA DE RIESGO DE TIPOS DE INTERÉS Y FLEXIBILIDAD DE LAS FINANCIACIONES

Con el objeto de minimizar las fluctuaciones futuras de los tipos de interés y que dichas fluctuaciones puedan afectar al retorno de las inversiones inmobiliarias, el Grupo tiene como principio dotar de las coberturas necesarias a los instrumentos de financiación optando en cada momento por aquel instrumento de cobertura que mejor se adapte a las características de la financiación y del activo financiado. Asimismo dentro de la estrategia de financiación del Grupo, la flexibilidad de los instrumentos de financiación es un aspecto clave que incorporan gran parte de las financiaciones del Grupo y que permiten su adaptación a cambios futuros sin costes significativos.

6 POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El grupo Hispania cuenta ya con una filial 100% que ya es SOCIMI y su matriz también se convertirá al régimen de SOCIMI en el futuro cercano. Es por tanto la vocación del Grupo Hispania la de seguir una política estable y continuada de reparto de dividendos, de acuerdo con el régimen SOCIMI. La decisión sobre el momento de conversión al régimen SOCIMI por parte de la matriz así como del comienzo de distribución de dividendos se hará en función de las necesidades y oportunidades de inversión del Grupo, la generación de caja de los activos existentes y de la conveniencia o no de preservar la flexibilidad que hoy tiene la matriz al no ser aún SOCIMI.



Informe de Cuentas Anuales Consolidadas



Ernst & Young, S.L.
Torre Picasso
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
28020 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax: 915 727 300
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al periodo de once meses y nueve días terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. y Sociedades Dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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



2

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. y Sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo de once meses y nueve días terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. y sociedades dependientes.

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



Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

David Ruiz-Roso Moyano

Año 2015 Nº 01/15/01529
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el
artículo 44 del texto refundido de la Ley
de Auditoría de Cuentas, aprobado por
Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

23 de febrero de 2015

Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas anuales consolidadas del periodo de once meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2014, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Miles de euros)	Nota	31 de diciembre de 2014	Nota	31 de diciembre de 2014
ACTIVO			PASIVO Y PATRIMONIO NETO	
			Capital	10 55.060
Activos intangibles		34	Prima de emisión	10 478.074
Inversiones inmobiliarias	7	422.365	Aportaciones de socios	10 540
Instrumentos de patrimonio	8	350	Reservas	(47)
Activos financieros no corrientes	8	2.556	Resultado del periodo	17.132
Activos por impuestos diferidos	12	13.210	Ajustes por cambio de valor	11 (658)
ACTIVO NO CORRIENTE		438.515	Socios externos	10.137
			PATRIMONIO NETO	560.238
			Provisiones a largo plazo	398
			Deudas a largo plazo con entidades de crédito	11 56.414
			Derivados de cobertura	11 658
			Otros pasivos financieros no corrientes	11 13.722
			Pasivos por impuesto diferido	12 4.913
			PASIVO NO CORRIENTE	76.105
Existencias		32	Deudas con entidades de crédito	11 5.474
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	2.150	Derivados de cobertura	11 8
Créditos con Administraciones Públicas	12	2.719	Otros pasivos financieros corrientes	11 814
Otros activos financieros corrientes	8	2.097	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11 5.782
Periodificaciones a corto plazo		250	Deudas con Administraciones públicas	12 532
Efectivo y equivalentes al efectivo	9	204.201	Anticipos de clientes	11 894
			Periodificaciones a corto plazo	117
ACTIVO CORRIENTE		211.449	PASIVO CORRIENTE	13.621
TOTAL ACTIVO		649.964	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	649.964

Las Notas 1 al 17 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera correspondiente al periodo de once meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2014.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE ONCE MESES Y NUEVE DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(miles de euros)	Nota	2014
Ingresos por arrendamientos	13.1	10.262
Otros ingresos de explotación		64
Otros gastos de explotación	13.2	(12.834)
Amortizaciones		(5)
Diferencia negativa de consolidación	13.5	7.496
Resultado de operativo		4.983
Resultados netos por venta de activos	7	45
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	7	14.049
Resultado de explotación		19.077
Ingresos financieros	13.3	1.122
Gastos financieros	13.4	(3.961)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		(130)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	13.3	1.420
Resultado antes de impuestos		17.528
Impuesto sobre las ganancias	12	(2)
Resultado consolidado neto de actividades continuadas		17.526
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		17.132
Resultado neto atribuible a socios externos		394
Resultado básico por acción (Euros)		0,31
Resultado diluido por acción (Euros)		0,31
Otro resultado integral		
Resultado consolidado neto		17.526
Otras partidas del resultado integral registradas directamente en el patrimonio neto		-
Ganancia/(pérdida) neta de las coberturas de flujos de efectivo		(683)
Transferencias al resultado integral		25
Resultados por instrumentos financieros de cobertura		-
Resultado integral consolidado		16.868
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		16.474
Resultado global atribuible a socios externos		394
Resultado integral básico por acción (Euros)		0,29
Resultado integral diluido por acción (Euros)		0,29

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria adjunta consolidada forman parte integrante del estado de resultado consolidado correspondiente al periodo de once meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2014.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE ONCE MESES Y NUEVE DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	Nota	Capital	Prima de emisión	Aportación de Socios	Reservas	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Cobertura de flujos de efectivo	Socios externos	Total patrimonio neto
Saldo al 23 de enero de 2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	17.132	(658)	394	16.868
Otros movimientos		-	-	-	(47)	-	-	-	(47)
Combinación de negocios		-	-	-	-	-	-	9.743	9.743
Constitución	10	60	-	-	-	-	-	-	60
Costes de transacción	10	-	(16.926)	-	-	-	-	-	(16.926)
Aumento de capital	10	55.000	495.000	-	-	-	-	-	550.000
Aportaciones de socios	10	-	-	540	-	-	-	-	540
Saldo al 31 de diciembre de 2014		55.060	478.074	540	(47)	17.132	(658)	10.137	560.238

Las Notas 1 al 17 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de once meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2014.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE ONCE MESES Y NUEVE DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(miles de euros)	Nota	2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS		
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del periodo antes de impuestos		17.528
Ajustes al resultado		
Amortización (+)		5
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		941
Diferencia negativa de consolidación		(7.496)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		(45)
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		130
Ingresos financieros (-)		(1.122)
Gastos financieros (+)		2.684
Variación del valor razonable de instrumentos financieros		(1.420)
Incremento de valor razonable de inversiones inmobiliarias		(14.049)
Resultado ajustado		(2.844)
Cobro de intereses (+)		2.447
Otros cobros/pagos (+/-)		(24)
Aumento / Disminución en el activo y pasivo corriente		
(Aumento) / Disminución de cuentas por cobrar		(3.122)
(Aumento) / Disminución de otros activos corrientes		(3.016)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar		2.033
Aumento / Disminución de otros pasivos		624
Aumento / Disminución de otros pasivos no corrientes		356
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		(3.546)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-)		
Inmovilizado intangible		(39)
Inversiones inmobiliarias		(288.516)
Otros activos financieros		(375.000)
Unidad de negocio		(80.188)
		(743.743)
Desinversiones (+)		
Inversiones inmobiliarias		3.844
Otros activos financieros		372.650
Unidad de negocio		28.078
		404.572
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(339.171)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		533.674
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		
Emisión de deuda con entidades de crédito (+)		37.005
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(23.761)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		546.918
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas		204.201
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo de actividades continuadas		-
Efectivo o equivalentes al final del periodo		204.201

Las Notas 1 al 17 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al periodo de once meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2014.

Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al periodo de once meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2014

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

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

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

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

La Sociedad Dominante del Grupo es Hispania Activos Inmobiliarios (en adelante la Sociedad Dominante), que es una sociedad anónima domiciliada en calle Serrano, número 30, 2º izquierda, Madrid, que se constituyó el 23 de enero de 2014 con la denominación social de Azora Hispania, S.A., ostentando su actual denominación social de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. desde el 17 de febrero del 2014.

Con fecha 1 de abril de 2014, se constituye la sociedad Hispania Real, S.A. (actualmente denominada Hispania Real SOCIMI, S.A.U., en adelante Hispania Real) siendo la Sociedad Dominante accionista única de la misma a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros Consolidados. El domicilio social de mencionada sociedad filial

se encuentra en Calle Serrano, número 30, 2º izquierda, Madrid. El 7 de mayo de 2014 se solicitó la incorporación de mencionada sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014 (ver Nota 4.10).

Con fecha 8 de julio de 2014, la Sociedad Dominante adquiere el 90% de las participaciones sociales de la sociedad Oncisa, S.L., siendo la denominación social actual que ostenta la de Hispania Fides, S.L. (en adelante Hispania Fides). El domicilio social de la misma se ubica en Calle Serrano, número 30, 2º izquierda, Madrid.

Estas dos sociedades y la Sociedad Dominante forman el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2014.

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

Con fecha 21 de febrero de 2014 la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión con Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A. (en adelante, la Gestora) con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria del Grupo por un periodo inicial de seis años, por lo que a la fecha de las presentes Cuentas Anuales, la Sociedad no tiene personal.

El Contrato de Gestión regula las operaciones y objetivos del Grupo fijándose un periodo de inversión inicial en el cual se encuentra la Sociedad que finaliza el día que se hayan invertido todos los fondos obtenidos en las ampliaciones de capital realizadas desde la cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, o a los tres años desde esa fecha. Una vez finalizado el periodo de inversión la Gestora deberá haber preparado y presentado al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante una estrategia para la cartera de activos dirigida a maximizar el valor de los accionistas, "estrategia de puesta en valor", y que puede conllevar la desinversión de la cartera de activos del Grupo y la devolución de valor a los accionistas dentro de los seis años siguientes a la fecha de negociación, o por el contrario, la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de activos del Grupo más allá de la citada fecha. En el caso que la estrategia de puesta en valor propuesta contemplara la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de activos del Grupo, la Sociedad Dominante y la Gestora negociarán de buena fe la novación de determinados términos y condiciones del Contrato de Gestión, y tan pronto como resulte razonablemente posible, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante convocará a la Junta General a fin de que los accionistas puedan pronunciarse sobre la estrategia de puesta en valor propuesta y sobre los términos de la novación del Contrato de Gestión.

El Grupo pretende reunir a través de los servicios de la Gestora, una cartera de activos inmobiliarios de calidad invirtiendo, principalmente, en propiedades de uso residencial, oficinas y hoteles en España. Aunque la Gestora tiene un grado considerable de discreción a la hora de materializar la política de inversiones del Grupo, el contrato de gestión establece ciertos parámetros dentro de los cuales la Gestora ha acordado

operar. De esta forma, hay determinadas situaciones en la que la Gestora necesitará la aprobación previa bien de la Comisión Ejecutiva, bien del Consejo de Administración o bien de la Junta General de Accionistas.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Bases de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. y Sociedades Dependientes para el periodo de once meses y nueve días terminado a 31 de diciembre de 2014 se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las entidades integradas en el Grupo Hispania, y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 23 de febrero de 2015.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas presentan la situación del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. y sus sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2014 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo de once meses y nueve días terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al periodo de once meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea emitidas por la Comisión de Regulación de la Unión Europea (en adelante NIIF-UE) y que sean de obligado cumplimiento para los ejercicios iniciados con posterioridad al 1 de enero de 2014, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, y la Ley del Mercado de Valores (CNMV).

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2014, pueden diferir de los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE. Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen

las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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

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

c) Moneda funcional

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

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

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

- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el estado de situación financiera consolidado (Nota 12).
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (Nota 7).
- Cumplimiento de los requisitos del Régimen fiscal de SOCIMI en la Sociedad filial Hispania Real SOCIMI S.A.U. (Nota 4.10).

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

e) Principios de consolidación

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

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

Integración global:

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

en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultado integral consolidado del periodo.

A 31 de diciembre de 2014 todas sus sociedades dependientes consolidan por el método de integración global.

g) Comparación de la información

No existe información comparativa a las presentes cuentas anuales consolidadas dado que tanto la Sociedad Dominante como el Grupo se constituyeron en el ejercicio 2014.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de aplicación de las pérdidas de la Sociedad Dominante del ejercicio de once meses y nueve días finalizado el 31 de diciembre de 2014 formulado por sus Administradores consiste en destinar la totalidad de las mismas a la cuenta de Resultado negativo de ejercicios anteriores para su compensación en ejercicios futuros.

4. NORMAS DE VALORACIÓN

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

4.1 Combinaciones de negocio y fondo de comercio

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

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

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

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable en la fecha de adquisición. Las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros de acuerdo con la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Valoración se valoran al valor razonable, registrando los cambios en el valor razonable como ganancia o pérdida o como cambio en otro resultado global. En los casos en que las contraprestaciones contingentes no se encuentren dentro del alcance de la NIC 39, se valoran de acuerdo con la NIIF correspondiente. Si la contraprestación contingente se clasifica como patrimonio neto no se valora y cualquier liquidación posterior se registra dentro del patrimonio neto.

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

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

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

4.2 Inversiones Inmobiliarias

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

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

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

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (CBRE Valuation Advisory S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes solo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad y que se ha realizado de acuerdo con los Profesionales Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2014.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante el ejercicio 2014 es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las Inversiones inmobiliarias utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular

el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

Adicionalmente, se han utilizado de manera residual otras metodologías de valoración tales como la capitalización de rentas o de residual estáticos.

El detalle de las yields netas de salida consideradas, para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

Yields netas de salida (%)	31 de diciembre de 2014
Oficinas	6,09%-6,75%
Hoteles	6,5%-8,5%
Residencial	N/A

La valoración de los activos residenciales no contempla una yield neta de salida al estimarse que los mismos serán vendidos al finalizar los periodos de arrendamiento actualmente vigentes.

La variación de un cuarto de punto en las yield netas de salida, así como la variación de un 10% en los incrementos de renta considerados tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos (Oficinas y Hoteles) registrados en el epígrafe *Inversiones inmobiliarias* del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield netas de salida	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Oficinas	229.250	6.410	(6.880)
Hoteles	93.815	3.513	(3.475)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 10%	Aumento de 10%
Oficinas	229.250	(24.165)	22.245
Hoteles	93.815	(10.040)	9.799

La variación de un 5% en los precios de venta de los activos residenciales tendría un impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor de dichos activos de un incremento de 4.730 miles de euros y un decremento de 4.725 miles de euros, en función de que esta variación subiera o bajara en dicho porcentaje respectivamente.

4.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2014, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamientos operativos

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

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el estado de situación financiera consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

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

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

4.4 Instrumentos financieros (sin incluir instrumentos financieros derivados)

Activos financieros

Valoración inicial

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

Clasificación y valoración posterior

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

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

4.5 Deudores

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro. En este sentido, a 31 de diciembre de 2014 el Grupo no mantenía activos en mora no deteriorados de carácter significativo.

4.6 Efectivo y medios equivalentes

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

4.7 Instrumentos financieros derivados

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

- Cobertura de flujos de caja: Las variaciones positivas o negativas de la valoración de la parte eficiente de las operaciones con tratamiento de contabilización de coberturas se imputan, netas de impuestos, directamente en el patrimonio neto hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados

a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en el estado del resultado integral consolidado.

- Contabilización de instrumentos no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en el estado del resultado integral consolidado.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados, sin que de la misma se haya desprendido impacto significativo al 31 de diciembre de 2014.

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

4.8 Corriente / no corriente

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

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a 12 meses a partir de la fecha de cierre del periodo.

4.9 Provisiones y pasivos contingentes

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a importe y/o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

4.10 Impuesto sobre Sociedades

Régimen general

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

Régimen SOCIMI

La sociedad filial Hispania Real SOCIMI, S.A.U. ha optado por aplicar, desde 1 de enero de 2014, el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 7 de mayo de 2014.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los *real estate investment trusts* (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades

de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

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

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

- a)** Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b)** Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c)** Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- d)** Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.

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

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

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

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

Impuestos diferidos

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

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

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

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

4.11 Ingresos y gastos

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

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

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

4.12 Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)

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

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

4.13 Transacciones con vinculadas

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

5. RESULTADO POR ACCIÓN

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles en vigor al cierre del periodo si los hubiera.

El siguiente cuadro incluye los ingresos y los datos sobre las acciones utilizados para los cálculos de las ganancias básicas y diluidas por acción:

	31 de diciembre de 2014
	Miles de euros
Resultado global atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante;	16.474
Por operaciones continuadas	16.474
Por operaciones interrumpidas	-
Resultado global atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante para las ganancias básicas	16.474
Intereses de las acciones preferentes convertibles	-
Resultado global atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante ajustado por el efecto de la dilución	16.474

	31 de diciembre de 2014
Media ponderada del número de acciones ordinarias para el cálculo de las ganancias básicas por acción	55.060.000
Efectos de la dilución por:	
Opciones sobre acciones	-
Acciones preferentes convertibles	-
Media ponderada de acciones ordinarias ajustada por el efecto de la dilución	55.060.000

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2014 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

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

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

Todas las actividades del Grupo se realizan en España.

Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

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

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos.

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

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

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

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Otros	Total Grupo
Ingresos y gastos					
por arrendamiento	6.444	1.671	2.147	-	10.262
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de Activos	-	45	-	-	45
Otros ingresos de explotación	12	48	-	4	64
Gastos de explotación	(3.644)	(772)	(979)	(7.439)	(12.834)
Amortización	-	-	-	(5)	(5)
Diferencia negativa de consolidación	7.496	-	-	-	7.496
Gasto financiero	(1.289)	(184)	-	(2.618)	(4.091)
Ingreso financiero	-	-	-	2.542	2.542
Revalorización de las inversiones inmobiliarias (Nota 7)	4.451	6.652	2.946	-	14.049
Impuesto sobre las ganancias	-	-	-	(2)	(2)
Total a 31 de diciembre de 2014	13.470	7.460	4.114	-7.518	17.526

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Otros	Total Grupo
Activos					
Activos intangibles	-	-	12	22	34
inversiones inmobiliarias (Nota 7)	229.147	99.397	93.821	-	422.365
Activos financieros no corrientes	2.065	254	237	-	2.556
Otros activos no corrientes	-	-	350	-	350
Activos por impuesto diferido	-	-	-	13.210	13.210
Existencias	32	-	-	-	32
Deudores comerciales y otros activos corrientes	1.926	49	425	209.017	211.417
Total a 31 de diciembre de 2014	233.170	99.700	94.845	222.249	649.964

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Otros	Total Grupo
Pasivos					
Provisiones a largo plazo	398	-	-	-	398
Pasivos financieros no corrientes	12.419	977	326	-	13.722
Deudas con entidades de crédito	19.593	40.170	-	2.125	61.888
Derivados de Cobertura	-	666	-	-	666
Pasivos por impuesto diferido	4.835	42	36	-	4.913
Pasivos financieros corrientes	214	-	600	-	814
Pasivos operativos	1.723	1.000	40	4.562	7.325
Total a 31 de diciembre de 2014	39.182	42.855	1.002	6.687	89.726

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de once meses y nueve días terminado a 31 de diciembre de 2014 han sido los siguientes:

Ejercicio 2014	Miles de euros			Saldo final
	Oficinas	Viviendas	Hoteles	
Saldo inicial	-	-	-	-
Adquisiciones provenientes de combinación de negocios	118.790	-	-	118.790
Adquisición y altas de Activos	106.009	96.411	90.869	293.289
Bajas de Activos	-	(3.763)	-	(3.763)
Revalorización de Activos	4.451	6.652	2.946	14.049
Saldo final	229.250	99.300	93.815	422.365

El día 8 de julio de 2014 el Grupo suscribió dos ampliaciones de capital de la sociedad Hispania Fides S.L. (anteriormente Oncisa S.L., en adelante Hispania Fides) por importes de 75.838 miles de euros de aportación dineraria y 4.350 miles de euros de aportación no dineraria, mediante las cuales tomó una participación del 90% en la mencionada entidad, que era propietaria de ciertas inversiones inmobiliarias cuyo valor de mercado ascendía a 118.790 miles de euros.

El resto de altas del ejercicio 2014 correspondientes a adquisiciones de activos, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, son las siguientes:

- El 15 de abril de 2014 el Grupo adquirió el Hotel Guadalmina SPA & Golf Resort (en adelante Hotel Guadalmina) en Marbella por un importe de 22.527 miles de euros.
- El 12 de mayo de 2014 el Grupo adquirió 213 viviendas del complejo residencial Isla del Cielo en el Parque Diagonal del Mar en Barcelona. El precio de adquisición ascendió a 65.105 miles de euros. La adquisición incluye 237 plazas de garaje dentro del mismo complejo residencial.
- El 27 de junio de 2014 el Grupo adquirió dos edificios de oficinas situados en la zona de la Plaza de Les Glòries (Avenida Diagonal y Gran Via) en Barcelona por importe de 41.125 miles de euros.
- El 9 de julio de 2014 el Grupo adquirió un edificio de oficinas en la calle Comandante Azcárraga número 3 de Madrid por importe de 15.422 miles de euros.
- El 25 de julio de 2014 el Grupo adquirió una cartera de inmuebles compuesta por cuatro inmuebles de oficinas y dos hoteles, todos ellos ubicados en la Comunidad de Madrid por importe de 43.020 miles de euros.
- El 31 de julio de 2014 el Grupo adquirió un edificio de oficinas ubicado en Barcelona por importe de 18.683 miles de euros.
- El 12 de septiembre de 2014 la Sociedad adquirió el Hotel Meliá Jardines del Teide de 300 habitaciones situado en Costa Adeje, en el sur de Tenerife por importe de 37.217 miles de euros.
- El 17 de septiembre de 2014 el Grupo adquirió 84 viviendas en régimen de Protección Pública para arrendamiento que finaliza el 1 de marzo de 2017, en un edificio de San Sebastián de los Reyes (Madrid) por un importe de 13.485 miles de euros.
- El 29 de octubre de 2014 el Grupo adquirió 115 viviendas en régimen de Protección Pública para arrendamiento que finaliza el 8 de febrero de 2016, situadas en un complejo residencial en Majadahonda (Madrid) por importe de 17.822 miles de euros.
- El 27 de octubre de 2014 el Grupo adquirió el hotel Hesperia Ramblas de Barcelona, de 70 habitaciones por importe de 17.855 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio se han vendido 13 viviendas y 14 plazas de garaje del Complejo residencial Isla del Cielo de Barcelona por un precio total de 3.808 miles de euros. El Grupo ha obtenido un beneficio por la venta de las mismas de 45 miles de euros.

Al cierre del ejercicio y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo ha determinado el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable calculado en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente (CB Richard Ellis Valuation) asciende a 422.365 miles de euros, resultando por tanto una revaloración de las inversiones inmobiliarias por importe de 14.049 miles de euros que han sido registrados en el estado del resultado consolidado al 31 de diciembre de 2014. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chatered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los estándares internacionales de Valoración (IVS).

Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2014, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	31 de diciembre de 2014
	Miles de Euros
Hasta un año	16.021
Entre uno y cinco años	27.729
Más de cinco años	35.255
Total	79.005

Otra información

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

Las viviendas situadas en el complejo residencial Isla del Cielo y las situadas en San Sebastián de los Reyes (Madrid), así como tres edificios de oficinas propiedad de la sociedad dependiente Hispania Fides, se encuentran hipotecadas al 31 de diciembre de 2014 como garantía de préstamos y créditos hipotecarios por importe de 60.745 miles de euros. El valor contable de estos edificios asciende al 31 de diciembre de 2014 a 122.850 miles de euros.

El Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo mantiene compromisos de inversión en las Inversiones inmobiliarias por importe de 15,5 millones de euros, de los cuales 1 millón de euros ya ha sido materializado en el periodo transcurrido de 2015.

Al 31 de diciembre de 2014 no se ha capitalizado gasto financiero alguno.

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de Patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Activos disponibles para la venta	350	-	-	350
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	2.556	2.556
	350	-	2.556	2.906
Activos financieros a corto plazo				
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	2.000	-	2.000
Préstamos y partidas a cobrar	-	97	2.150	2.247
	-	2.097	2.150	4.247
	350	2.097	4.706	7.153

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

	Miles de Euros			Total
	Instrumentos de Patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	
Activos financieros no corrientes				
Inversiones financieras a largo plazo	350	-	-	350
Fianzas	-	-	2.556	2.556
	350	-	2.556	2.906
Activos financieros corrientes				
Otros activos financieros corrientes	-	2.097	-	2.097
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	2.150	2.150
	-	2.097	2.150	4.247
	350	2.097	4.706	7.153

Instrumentos de patrimonio

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

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Esta partida recoge, fundamentalmente, las participaciones en depósitos sobre los que la Sociedad Dominante tiene la capacidad de convertirlos en efectivo en el corto plazo y que devengan un tipo de interés de mercado.

Préstamos y partidas a cobrar

Fianzas

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

Deudores comerciales y otras cuentas cobrar

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

El saldo de las partida de *deudores comerciales y otras cuentas a cobrar* se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas durante el ejercicio por importe de 941 miles de euros.

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo, las cuales devengan 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 Realía Business, S.A. (en adelante Realía) tal y como se describe en la Nota 16.2. Dicha restricción permanecerá en vigor hasta que Hispania Real cumpla con las obligaciones derivadas de dicha oferta o hasta que la oferta sea anulada o cancelada.

El Grupo mantiene acuerdos de pignoración sobre las cuentas corrientes relacionados con el cobro de los alquileres de ciertos activos hipotecados, de cuyo saldo podrá disponer y utilizar en el curso ordinario de la actividad salvo que se hubiera notificado el vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas.

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

10. PATRIMONIO NETO

Capital Social

Constitución

Con fecha 23 de enero 2014 Azora Altus, S.L. constituyó la Sociedad Dominante con un capital social de 60.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Ampliaciones de capital

Con fecha 18 de febrero de 2014, el entonces accionista único de la Sociedad Dominante, Azora Altus, S.L., acordó aumentar el capital social en 500.000.000 euros mediante la emisión de 50.000.000 de acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal y 9 euros de prima cada una, ofreciendo las acciones de nueva emisión mediante una Oferta de Suscripción. El mencionado accionista único acordó solicitar la admisión a negociación de las acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su incorporación al Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo). En el marco de este proceso, se nombró a Goldman Sachs International y a UBS Limited entidades coordinadoras globales. Asimismo, se acordó otorgar a las entidades coordinadoras una opción de suscripción *green-shoe* de 5.000.000 de acciones, cuya emisión fue aprobada en la misma fecha con el mismo valor nominal y prima de emisión que las anteriores.

El folleto informativo relativo a la Oferta de Suscripción y Admisión a Negociación de las acciones mencionadas fue aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores e inscrito en sus registros oficiales con fecha 3 de marzo de 2014. Asimismo, la ampliación de la emisión fue aprobada e inscrita con fecha 31 de marzo de 2014.

Con fecha 12 de marzo de 2014, la Sociedad Dominante cerró anticipadamente el período de suscripción de demanda, procediendo el 13 de marzo al otorgamiento de escritura pública de ejecución, cierre del aumento de capital social y adjudicación de acciones, al precio establecido en la oferta de 10 euros por acción, produciéndose la admisión a negociación de las nuevas acciones el 14 de marzo de 2014.

Finalmente, el 25 de marzo de 2014, Goldman Sachs y UBS comunicaron el ejercicio íntegro de la opción de suscripción *green-shoe*.

En consecuencia, al 30 de junio de 2014, el capital social estaba representado por 55.060.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta.

Los gastos de dichas emisiones ascendieron a un total de 16.926 miles de euros.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2014, son los siguientes:

Nombre y denominación social del accionista:	% de participación		
	Directas	Indirectas	Total
Soros Fund Management LLC	-	16,709	16,709
Paulson & co. Inc.	-	16,709	16,709
Tamerlane, s.a.r.l.	5,449	-	5,449
Cohen & Steers, Inc.	-	4,071	4,071
Apg Asset Management N.V.	4,148	-	4,148

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

Reserva Legal

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

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

Aportaciones de Socios

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

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

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

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

Ejercicio 2014	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 9.2)	Saldo final
Cobertura de flujos de efectivo	-	(683)	25	(658)

11. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	56.414	13.722	70.136
Derivados de cobertura	-	658	658
	56.414	14.380	70.794
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	5.474	7.490	12.964
Derivados de cobertura	-	8	8
	5.474	7.498	12.972
	61.888	21.878	83.766

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Miles de Euros		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	56.414	-	56.414
Derivados de cobertura	-	658	658
Otros pasivos financieros no corrientes	-	13.722	13.722
	56.414	14.380	70.794
Pasivos financieros corrientes			
Deudas con entidades de crédito	5.474	-	5.474
Derivados de cobertura	-	8	8
Otros pasivos financieros corrientes	-	814	814
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	5.782	5.782
Anticipos de clientes	-	894	894
	5.474	7.498	12.972
	61.888	21.878	83.766

11.1 Deudas con entidades de crédito

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

Ejercicio 2014	Miles de euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos con terceros	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)
Total	5.474	3.153	7.358	7.135	6.036	32.732	56.414	61.888

Préstamos e intereses con terceros

El 17 de septiembre de 2014 la sociedad filial Hispania Real se subrogó en un préstamo hipotecario que una entidad financiera había concedido al anterior propietario de las viviendas situadas en San Sebastián de los Reyes (Madrid) y adquiridas en esa misma fecha por la Sociedad. El importe de principal pendiente de pago de dicho préstamo asciende al 31 de diciembre de 2014 a 3.104 miles de euros. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció garantía hipotecaria sobre los terrenos y construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 14 de junio de 2018. El tipo de interés que devenga se encuentra referenciado al plan de vivienda 2002-2005 regulado por el Ministerio de Fomento. El gasto financiero devengado a 31 de diciembre de 2014 ascendió a 21 miles de euros, de los cuales se encuentran pendientes de pago 3 miles de euros al cierre del ejercicio.

Adicionalmente, en la misma fecha de subrogación en el préstamo, la sociedad filial constituyó un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento de dichas viviendas en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones y responsabilidades que se deriven del contrato de préstamo hipotecario mencionado anteriormente.

El 14 de noviembre de 2014 la sociedad filial Hispania Real suscribió con una entidad financiera un préstamo hipotecario con el objeto de financiar la adquisición de los terrenos y construcciones de las viviendas situadas en el complejo residencial Isla del

Cielo de Barcelona. El importe de principal pendiente de pago de dicho préstamo asciende al 31 de diciembre de 2014 a 37.938 miles de euros. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 24 de noviembre de 2024, y a la fecha existe un periodo de carencia de amortización de principal hasta el 14 de noviembre de 2016. Devenga un tipo de interés fijo hasta el 14 de febrero de 2015 y a partir de entonces será euribor a tres meses más un margen. El gasto financiero devengado a 31 de diciembre de 2014 asciende a 120 miles de euros, de los cuales se encuentran pendientes de pago 40 miles de euros al cierre del ejercicio. Adicionalmente, en la misma fecha de contratación del préstamo, la sociedad filial constituyó un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento de dichas viviendas en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones y responsabilidades que se deriven del contrato de préstamo hipotecario mencionado anteriormente (Nota 9).

Asimismo el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito derivadas de la adquisición del negocio de Hispania Fides (ver nota 13.5) con el siguiente detalle:

Pólizas	Fecha de formalización	Vencimiento	Largo Plazo	Corto Plazo
Pólizas Hipotecaria inmuebles en arrendamiento	28/02/2002	04/01/2019	3.348	916
	25/07/2006	01/01/2023	6.755	878
	30/01/2009	01/01/2024	7.382	423
Total			17.485	2.217

El 30 de enero de 2009 la sociedad filial Hispania Fides (anteriormente Oncisa, S.L.) constituyó un préstamo hipotecario con una entidad financiera por un importe de principal de nueve millones de euros. El importe de principal pendiente de pago de dicho préstamo asciende al 31 de diciembre de 2014 a 7.805 miles de euros. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció garantía hipotecaria sobre ciertos terrenos y construcciones de la sociedad filial. Su vencimiento final se producirá el 1 de enero de 2024 teniendo un calendario de pago de principal hasta dicha fecha. El tipo de interés que devenga se encuentra referenciado euribor más un margen.

El 28 de febrero de 2002 la sociedad filial Hispania Fides (anteriormente Oncisa, S.L.) constituyó un préstamo hipotecario con una entidad financiera por un importe de principal de 12 millones de euros. El importe de principal pendiente de pago de dicho préstamo asciende al 31 de diciembre de 2014 a 4.264 miles de euros. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció garantía hipotecaria sobre ciertos terrenos y construcciones de la sociedad filial. Su vencimiento final se producirá el 4 de enero de 2024 teniendo un calendario de pago de principal hasta dicha fecha. El tipo de interés que devenga se encuentra referenciado euribor más un margen.

El epígrafe de deudas a corto plazo incluye un importe pendiente de pago de 2.125 miles de euros correspondientes principalmente a los gastos necesarios para la obtención de los avales y créditos que garanticen la correcta ejecución y el pago de la contraprestación ofrecida para la oferta de adquisición realizada a los accionistas de la sociedad Realia tal y como se describe en la nota 16.2 y las obligaciones que se puedan derivar de la misma. Los mencionados gastos ascendieron al importe de 2.500 miles de euros al 31 de diciembre de 2014.

Gastos de formalización de deuda

El préstamo hipotecario suscrito por la sociedad filial Hispania Real en 2014 generó unos costes de formalización de deuda que ascendieron a 933 miles de euros, de los cuales se han amortizado 18 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 (Nota 13.4). Adicionalmente, los préstamos asumidos tras la combinación de negocios mantenían unos costes de formalización de deuda que al 31 de diciembre de 2014 ascienden a 350 miles de euros.

Garantías concedidas

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante del Grupo es garante las obligaciones y responsabilidades de pago que la sociedad del Grupo Hispania Real SOCIMI, S.A.U. tiene contraídas como consecuencia del préstamo hipotecario suscrito el 14 de noviembre de 2014 por importe de 37.938 miles de euros.

11.2 Derivados y otros

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

	2014
	Miles de Euros
A largo plazo	
Fianzas y depósitos recibidos derivados de los contratos de arrendamiento	3.651
Otros depósitos a largo plazo	71
Deudas a largo plazo	10.000
Derivados de cobertura	658
	14.380
A corto plazo	
Fianzas y depósitos recibidos derivados de los contratos de arrendamiento	814
Acreedores varios	5.717
Remuneraciones pendientes de pago	65
Anticipos de clientes	894
Derivados de cobertura	8
	7.498

Deudas a largo plazo

En este epígrafe se encuentra registrado el préstamo suscrito entre la Corporación empresarial Once, S.A. y la sociedad filial Hispania Fides el 7 de julio del 2014, en virtud del cual las partes convienen que el prestamista conceda una financiación a largo plazo a la sociedad por importe de 10.000 miles de euros. La fecha de vencimiento se ha fijado en 60 meses desde fecha de disposición del préstamo, esto es, el 7 de julio de 2020. El importe del préstamo devengará intereses desde la fecha de disposición hasta la fecha de vencimiento, a un tipo de interés fijo anual.

Derivados de cobertura

Con fecha 14 de noviembre de 2014 la sociedad filial Hispania Real contrató un instrumento de cobertura de flujos de efectivo por riesgo de tipo de interés del 100%, préstamo hipotecario contratado para la financiación de las viviendas situadas en el Complejo Residencial Isla del Cielo de Barcelona.

El nomenclador de esta permuta financiera que al 31 de diciembre de 2014 asciende a 37.938 miles de euros se reduce de forma similar al principal del préstamo hipotecario mencionado anteriormente, y su vencimiento final es el 14 de noviembre de 2019. De acuerdo con las condiciones de la permuta financiera, la Sociedad paga mensualmente un tipo de interés fijo del 0,59% y recibe un tipo de interés variable del Euribor a 3 meses. Las condiciones del instrumento de cobertura y del instrumento cubierto coinciden, por lo que la cobertura se considera eficaz.

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

Ejercicio 2014	Miles de euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	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		
Derivado de cobertura	171	201	159	94	33	-	487	658
Total	171	201	159	94	33	-	487	658

El Grupo ha traspasado durante el ejercicio 2014 desde patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 25 miles de euros por efecto de la cobertura de tipo de interés. Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros al igual que la partida cubierta. Al 31 de diciembre de 2014 quedaron pendientes de pagar 8 miles de euros.

12. SITUACIÓN FISCAL

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

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

	31 de diciembre de 2014
	Miles de Euros
Activos por impuesto diferido	13.210
Créditos con Administraciones Públicas	2.719
Impuesto sobre Valor Añadido	2.186
Retenciones y pagos a cuenta	533
Total Saldos Deudores	15.929
Pasivos por impuestos diferidos	4.913
Deudas con Administraciones públicas	532
Hacienda Pública Acreedora por impuesto sobre sociedades	22
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas	510
Total Saldos Acreedores	5.445

Impuesto de sociedades

El detalle del epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" del estado de resultado global para el presente periodo terminado el 31 de diciembre de 2014:

	31 de diciembre de 2014	
	Miles de euros	
	Estado del resultado	Patrimonio neto
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(25)	-
Variación por impuestos anticipados de activos	780	-
Reconocimiento de Bases imponibles negativas y otras diferencias temporales	491	-
Diferencias valor contable y fiscal de inversiones inmobiliarias	(1.248)	-
Impuesto sobre las ganancias	(2)	-

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

	31 de diciembre de 2014		
	Miles de euros		
	Estado del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	17.528	528	18.056
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 30%)	5.258	158	5.416
Rentas afectas al régimen de SOCIMI	1.446	(158)	1.288
Diferencia de tipo impositivo	19		19
Ajustes de consolidación sin impacto fiscal	(6.721)		(6.721)
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	2	-	2

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

(Miles de euros)	Saldo inicial	Altas por combinación de negocios	Por estado de resultados	Saldo a 31 de diciembre de 2014
Activos diferidos				
Bases impositivas negativas y deducciones reconocidas	-	11.939	1.271	13.210
Pasivos diferidos				
Revalorizaciones de activos	-	(3.665)	(1.248)	(4.913)
Total	-	7.301	23	7.582

Los activos por impuestos diferidos corresponden a las bases impositivas o deducciones que el Grupo espera recuperar en un plazo razonable de tiempo y a aquellas diferencias temporarias de activos que permitan compensar las diferencias temporarias de pasivo que surjan por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a valor de mercado en caso de que estas se materializaran.

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 Ingresos por arrendamientos

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

Actividades	2014
	Miles de Euros
Arrendamientos de Edificios de Oficinas	6.443
Arrendamiento de Viviendas	1.671
Arrendamiento de Hoteles	2.148
Total	10.262

Mercados Geográficos	2014
	Miles de Euros
Barcelona	3.835
Madrid	4.747
Málaga	1.109
Tenerife	571
Total	10.262

13.2 Otros Gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

	2014
	Miles de Euros
Reparaciones y conservación	494
Servicios de profesionales independientes	7.697
Primas de seguro	105
Servicios bancarios y similares	10
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	56
Suministros	387
Otros servicios	2.125
Tributos	1.019
Pérdida por deterioro de operaciones comerciales	941
Total Otros gastos de explotación	12.834

Los servicios de profesionales independientes corresponden principalmente a la comisión de gestión de Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A. por importe de 4.408 miles de euros.

13.3 Ingresos financieros

Los ingresos financieros del ejercicio corresponden principalmente a los intereses devengados por los saldos en las cuentas corrientes del Grupo y por imposiciones a plazo fijo por importe total de 1.122 miles de euros y a los ingresos financieros por cambio de valor de los fondos de inversión mantenidos por la Sociedad Dominante durante el ejercicio por importe de 1.420 miles de euros los cuales han sido cobrados en su totalidad al 31 de diciembre de 2014.

13.4 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	2014
	Miles de Euros
Gasto de formalización de préstamos (Nota 11.1)	18
Intereses de deudas y comisiones de avales y créditos	3.581
Otros	362
Total	3.961

13.5 Combinaciones de Negocio

El día 8 de julio de 2014 el Grupo suscribió dos ampliaciones de capital de la sociedad Hispania Fides S.L. (anteriormente Oncisa, S.L., en adelante Hispania Fides) por importes de 75.838 miles de euros de aportación dineraria y 4.350 miles de euros de aportación no dineraria, mediante las cuales tomó una participación del 90% de la mencionada entidad.

La Compañía es propietaria de una serie de activos principalmente dedicados al arrendamiento de oficinas y la adquisición permite dar acceso a la gestión de 46.416 m² de oficinas, distribuidos en nueve inmuebles. Ocho de los activos se encuentran situados en Madrid y uno de ellos en Málaga.

Activos adquiridos y pasivos asumidos:

	Valor de mercado reconocido en la adquisición
Inversión inmobiliaria	118.790
Inversiones financieras a largo plazo	967
Activos por impuesto diferido	11.939
Deudores comerciales	99
Inversiones financieras a corto plazo	2
Efectivo	28.078
	159.875
Provisiones a largo plazo	(2.148)
Deudas a largo plazo	(42.653)
Pasivos por impuesto diferido	(3.665)
Fianzas	(233)
Deudas a largo plazo	(10.000)
Deudas a corto plazo	(3.517)
Acreedores comerciales	(232)
	(62.448)
Total activos netos a valor de mercado	97.427
Socios externos	9.743
Diferencia negativa de consolidación	7.496
Importe pagado	80.188

La diferencia negativa de consolidación por importe de 7.496 miles de euros surge por el reconocimientos de los activos y pasivos por impuesto diferido a valor razonable después de la restructuración de la posición financiera de Hispania Fides a raíz de formar parte del Grupo Hispania lo que permite poner en valor las bases imponibles negativas de dicha sociedad. El reconocimiento de dichas bases imponibles se realiza en base a las mejores estimaciones de los valores recuperables de las mismas en un plazo razonable de tiempo de acuerdo a los contratos de arrendamiento que tiene firmado el Grupo para dichos activos.

Desde la fecha de adquisición, Hispania Fides aportó al Grupo unos ingresos de 3.383 miles de euros, un beneficio por operaciones continuadas de 685 miles de euros, y un cambio en el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por importe de 3.120 miles de euros.

13.6. Transacciones con partes vinculadas

El Grupo mantiene transacciones con partes vinculadas referentes a la comisión de gestión de Azora Gestión, S.G.I.I.C. por importe de 4.408 (Nota 13.2) y a los servicios de gestión con Azzam Gestión Inmobiliaria S.L. por importe de 74 que se encuentran pendiente de pago por un importe de 1.734 miles de euros y 74 miles de euros respectivamente al 31 de diciembre de 2014.

13.7 Resultado por Sociedades

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

	31 de diciembre de 2014
	Miles de Euros
Hispania Activos Inmobiliarios S.A.	(3.969)
Hispania Real, S.A.U.	10.055
Hispania Fides S.L.	11.440
Total	17.526

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

Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2014 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 352 miles de euros. El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	31 de diciembre de 2014
Remuneraciones percibidas por los consejeros	Miles de Euros
Retribución Consejeros ¹	248
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	40
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	40
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	24
Total	352

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

A 31 de diciembre de 2014 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores solidarios, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

En cumplimiento de los requerimientos del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), a continuación se indican las situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad comunicadas por los Administradores de la misma:

- a) Desarrollo, por cuenta propia o ajena, de actividades que entrañen una competencia efectiva con la Sociedad o que le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad:

Consejero / Vinculada	Sociedad	Participación Directa y/o Indirecta	Cargo
Concepción Osácar Garaicoechea	Azora Altus, S.L.	35,00%	Representante de Presidente Consejero Persona Jurídica
	Azora Capital, S.L.	26,25%	Representante de Vicepresidente Consejero Persona Jurídica
	Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.	26,25%	Representante de Presidente Consejero Persona Jurídica
	Residencias de Estudiantes, S.A.	8,98%	Consejero
	Azora International Management, Sp Z.o.o	17,53%	Consejero
	Siresa Campus, S.A.	-	Presidente
	Siresa Salmantina, S.A.	-	Consejero
	Siresa Hernán-Cortés, S.A.	-	Consejero
	Lazora, S.I.I., S.A.	-	Consejero
	Encampus Residencias de Estudiantes, S.A.	-	Presidente del Consejo de Administración
	Colón Viviendas, S.I.I., S.A.	22,75%	Consejero
	Carey Property, S.L.	-	Consejero
	Carey Value Added, S.L.	-	Consejero
	Hispania Fides, S.L.	-	Presidente
	Azzam Gestión Inmobiliaria, S.L.	-	Consejero
	Azzam Vivienda, S.L.U.	-	Vicepresidente
Fernando Gumuzio Íñiguez	Azora Altus, S.L.	24,50%	Representante de Consejero Persona Jurídica
	Azora Capital, S.L.	18,38%	Representante de Consejero Persona Jurídica
	Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.	18,38%	Representante de Consejero Persona Jurídica
	Residencias de Estudiantes, S.A.	8,38%	Consejero
	Azora International Management, Sp Z.o.o	16,34%	Presidente del Consejo de Administración
	Siresa Campus, S.A.	-	Consejero
	Lazora, S.I.I., S.A.	-	Consejero
	Encampus Residencias de Estudiantes, S.A.	-	Presidente del Consejo de Administración
	Encasa Cibeles, S.L.	-	Presidente del Consejo de Administración
	Colón Viviendas, S.I.I., S.A.	15,92%	Consejero
	Carey Property, S.L.	-	Consejero
	Carey Value Added, S.L.	-	Consejero
	Hispania Fides, S.L.	-	Consejero
Joaquín Ayuso García	Ferrovial, S.A.	0,02%	Vicepresidente del Consejo de Administración
José Pedro Pérez- Llorca y Rodrigo	-	-	-
Luis Alberto Mañas Antón	-	-	-
Rafael Miranda Robredo	Hispania Real SOCIMI, S.A.U.		Administrador Único

- b) No existen otras situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

15. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

- Riesgo de crédito: El riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y con la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos de rentas.
- Riesgo de liquidez: A la fecha se considera este riesgo como no significativo al encontrarse en una fase de inversión y disponer de liquidez suficiente para hacer frente a los compromisos ya adquiridos.
- Riesgo de mercado: Uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de los mismos mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1 Honorarios de auditoría

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

	2014
	Miles de Euros
Servicios de Auditoría de Cuentas Anuales y Estados Financieros Intermedios	170
Otros trabajos de revisión y verificación contable	83
Otros Servicios	30
Total	283

16.2 OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN

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 a 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 de 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 anticipada 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 (con derecho de suscripción preferente y al mismo precio al que se realiza la oferta) 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 cualquier importe que no fuese cubierto por el resto de los accionistas de Realia.

La contraprestación de la oferta se ha financiado íntegramente con fondos de Hispania Real y se ha concedido además a la misma un préstamo puente por importe máximo de 250 millones de euros que se utilizarían para la compra de la deuda anteriormente mencionada, y que se prevé repagar con una ampliación de capital de hasta 44 millones de acciones que se aprobó en la Junta General de Accionistas de Hispania Activos Inmobiliarios del 26 de diciembre de 2014, cuya utilización está condicionada al éxito de la oferta sobre Realia.

16.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio ha sido inferior a siete días.

17. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 14 de enero de 2015 el Grupo Hispania anunció la adquisición del Hotel Vincci Málaga por importe de 10,4 millones de euros, desembolsado íntegramente con fondos propios de Hispania. El hotel está situado junto al paseo marítimo de la ciudad de Málaga y cuenta con 105 habitaciones.

Con posterioridad al cierre del ejercicio el Grupo continúa analizando operaciones de inversión de acuerdo a la política de inversión del mismo.

Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. y sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo de once meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2014

1. ENTORNO MACROECONÓMICO

1.1 La **economía mundial** ha seguido mostrando una significativa debilidad a lo largo del ejercicio 2014. Tres de los grandes motores de la misma -como son Japón, China y la zona euro- no han tenido a lo largo de 2014 un empuje suficiente, por lo que la economía mundial ha visto basada su expansión en el crecimiento de los EE.UU., fundamentalmente.

En el último escenario planteado por el Fondo Monetario Internacional (en adelante, FMI), el crecimiento mundial habría alcanzado el 3,3% en 2014 y se incrementará hasta el 3,5% en 2015. Será la reactivación de las economías avanzadas la que genere el mayor crecimiento global.

1.2 La situación **en la zona euro** durante 2014 ha sido muy dispar. Determinados países, como Italia y Francia, han encontrado dificultades a la hora de generar mayor actividad económica, mientras que otros han seguido avanzando por la senda del crecimiento. El incremento del PIB en la zona euro ha avanzado hasta el 0,8% en 2014 y las previsiones de FMI para 2015 y 2016 son de un 1,2% y un 1,4%, respectivamente.

El fuerte ajuste en el precio del petróleo y las políticas de expansión monetaria que ha empezado a implementar el BCE supondrán una doble palanca que debería contribuir a mejorar las expectativas para la zona euro.

1.3 Durante 2014 la **economía española** ha consolidado el crecimiento iniciado en el último semestre de 2013, lo que se ha visto reflejado en incrementos del PIB positivos durante los 4 trimestres del presente ejercicio. El Instituto Nacional de Estadística (en adelante, INE), en su estimación del PIB para el conjunto de 2014, ha situado el mismo en el 1,4%, lo que supone el primer crecimiento interanual del PIB en los últimos seis años. No obstante, la tasa de paro sigue reflejando la complicada situación de la economía española en general -y del mercado laboral en particular- al mantenerse por encima del 23,5%.

Aunque durante 2015 seguirán observándose factores de riesgo e incertidumbre, otros hechos como el fuerte ajuste del precio del petróleo y la depreciación del euro deberían apoyar una mayor actividad productiva y de consumo en nuestro país. España será, según el consenso de los analistas internacionales, una de las economías que mejor comportamiento tendrá en 2015, ejercicio para el que el FMI prevé en su último informe un avance de un 2%.

Mercado Residencial

La salida de la fase de recesión y el inicio de la recuperación económica han tenido un reflejo en el mercado residencial durante 2014 traducido en un incremento en las operaciones de compraventa de vivienda y un ligero repunte en las ventas, tras el nivel mínimo en el número de transacciones alcanzado en 2013. Algunos de los factores que

estaban frenando la actividad en el mercado residencial se han relajado a lo largo de los últimos meses y seguirán haciéndolo durante 2015. Entre dichos factores de freno, se encontraban fundamentalmente los siguientes:

- Práctica inexistencia de un mercado de financiación para la adquisición de viviendas y política fiscal desincentivadora para el comprador de vivienda (incremento IVA, supresión de la desgravación por la compra de la vivienda habitual).
- Elevada tasa de desempleo, especialmente en grupos en edad de emanciparse.
- Descenso en el poder adquisitivo de los hogares e incertidumbre sobre la evolución futura de la economía.
- Opinión generalizada de que los precios de venta iban a seguir cayendo.

El precio de la vivienda a lo largo de los últimos 12 meses (3T2013-3T2014) ha seguido ajustándose, si bien en niveles residuales del 2%-3%, según datos del Ministerio de Fomento, por lo que se ha observado una práctica estabilización de los mismos. Si nos atenemos a la información que proporciona el INE, los precios en los últimos 12 meses (3T2013-3T2014) estarían estabilizados e incluso habrían experimentado un ligero crecimiento, inferior al 1%.

El mercado de alquiler sigue ganando importancia, aunque todavía muy lejos de otros países de nuestro entorno. En España, según datos de Eurostat, el 77,7% de la población vive en régimen de propiedad frente a la media de la zona euro que se sitúa en el 66%. En el año 2007 esta cifra era del 80,6% habiéndose reducido tres puntos porcentuales en los últimos siete años.

Mercado Hotelero

El sector turístico ha mantenido durante el año 2014 su condición de principal motor de la economía española, estimándose un crecimiento del PIB turístico del 2,9% en el global del año (datos Exceltur), un porcentaje muy superior al 1,4% estimado para el conjunto de la economía española. Dentro del sector turístico, el mercado hotelero ha mantenido un comportamiento creciente reflejado en un incremento del número de viajeros y pernoctaciones en un 4,5% y un 2,9% respecto al año 2013, según datos del INE en su Encuesta de Ocupación Hotelera. En términos globales, y según dicha encuesta, el número anual de viajeros ha pasado de 83.820.919 (42.569.374 residentes y 41.251.545 extranjeros) en 2013 a 87.599.030 (44.535.268 españoles y 43.063.762 extranjeros) en 2014.

Este crecimiento ha sido consecuencia del efecto positivo que sigue ejerciendo la demanda extranjera y de una incipiente recuperación de la demanda doméstica en línea con la recuperación del consumo en general, favorecido por las mejores expectativas

económicas y de renta disponible. La demanda extranjera ha continuado con su buen comportamiento a lo largo de 2014, muy beneficiada -un año más- por los problemas geopolíticos en destinos vacacionales del mediterráneo.

Mercado de Oficinas

La progresiva mejora observada en la economía española a lo largo del año 2014 ha tenido su reflejo en el comportamiento de los dos principales mercados de oficinas a nivel nacional, Madrid y Barcelona. Las variables explicativas fundamentales de ambos mercados han mostrado avances a lo largo de 2014. Ha sido especialmente relevante la mejora en los niveles de contratación, el incremento de las rentas de alquiler en el Distrito de Negocios y la práctica estabilización en el resto de zonas y el progresivo ajuste a la baja en la tasa de desocupación.

Tanto en Barcelona como en Madrid se ha producido un inicio de descenso en la disponibilidad de espacio alquilable, lo que ha provocado una ligera estabilización de rentas en general, así como un incremento de rentas en los mejores activos situados en zonas *prime* de ambos mercados.

En cuanto a las rentabilidades de entrada, debido a la escasez de oferta de producto en venta, acompañado por un incremento sustancial de los volúmenes de inversión, se ha producido una compresión significativa en los yields, fundamentalmente en las zonas *prime*.

2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO DEL GRUPO

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

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

3. EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD DEL GRUPO

Operaciones Societarias

El 14 de marzo de 2014 la sociedad cabecera del Grupo (Hispania Activos Inmobiliarios, S.A.) debutó en el Mercado Continuo español con un capital inicial de 500.000 miles de euros, con el objetivo de aprovechar la oportunidad que presentaba el mercado inmobiliario español, mediante la creación de un patrimonio de alta calidad, invirtiendo principalmente en los sectores residencial, hotelero y de oficinas.

El 1 de abril de 2014 Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. constituyó mediante escritura pública la filial -100% propiedad de la anterior- Hispania Real SOCIMI, S.A.U. acogida al régimen fiscal especial previsto para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs).

El 8 de julio de 2014 Hispania Activos Inmobiliarios, S.A tomó un 90% del capital de la sociedad inmobiliaria Hispania Fides, S.L. (anteriormente Oncisa, S.L.) a través de la suscripción de una ampliación de capital por valor de 80,2 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de Hispania Activos Inmobiliarios S.A.

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 a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 17 de diciembre de 2014. Ver nota 16.2 de las cuentas anuales consolidadas de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A.

Resultados del periodo

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

Este resultado es consecuencia 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:

- El afloramiento de 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 puesta de manifiesto por la valoración realizada por CBRE en base 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 SGLIC, 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 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.

4. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL MERCADO Y DEL GRUPO

Mercado Residencial

En 2015, se prevé que sigan relajándose los frenos a la demanda de viviendas observados en años anteriores. Una mejora de las expectativas económicas, unida a la ligera recuperación del mercado laboral y un previsible mayor acceso a la financiación irán mejorando progresivamente las cifras de compraventas.

Los precios seguirán ajustándose en los mercados residenciales de la periferia de las ciudades, donde se concentran los mayores niveles de disponibilidad, y en los mercados vacacionales de peor ubicación. Los mercados residenciales situados dentro de las ciudades/municipios (casco urbano) y los mercados vacacionales mejor ubicados mostrarán una estabilización en sus precios.

Aunque la actividad constructora sigue siendo muy baja, se están sentando las bases para el inicio de nuevos proyectos residenciales. En este sentido, cabe destacar las ventas de paquetes de suelos finalista por parte de la Sareb a inversores y promotores, el inicio de nuevas promociones por parte de entidades financieras o la intención de la Sareb de terminar aproximadamente 100 promociones.

El mercado del alquiler seguirá ganando importancia. Sigue resultando muy difícil el acceso a una vivienda en propiedad para importantes bolsas de población, principalmente para las que están en edad de emanciparse, por lo que se ven abocados a dirigirse hacia el mercado de alquiler.

Mercado Hotelero

Las previsiones para el ejercicio 2015 son positivas, con el turismo como motor imprescindible de la economía española. Se espera una ligera ralentización en el crecimiento de la demanda vacacional por parte de extranjeros, debido a la progresiva estabilización de determinados destinos alternativos del mediterráneo. No obstante, factores como la caída del precio del petróleo y la devaluación del euro podrían impulsar

la entrada de turistas de países importantes como Reino Unido y EE.UU. Mientras, el crecimiento de la renta disponible de la demanda nacional seguirá impulsando el crecimiento del turismo doméstico.

Mercado de Oficinas

Para el ejercicio 2015, considerando la escasez de nueva oferta de edificios de oficinas, así como la aceleración del crecimiento económico y del empleo, se prevé que los niveles de absorción se incrementen, lo cual redundará en una menor disponibilidad de espacio en alquiler e incremento de rentas.

En cuanto a los yields, prevemos que se mantengan las condiciones actuales en lo referente al intenso apetito inversor y escasez de producto en venta, lo cual junto al entorno actual de tipos de interés en mínimos históricos contribuirá a que la compresión de yields siga produciéndose.

En el mercado de Madrid, se prevé para el año 2015 una progresiva mejora de la demanda hasta alcanzar niveles cercanos a los 485.000 m². Los precios medios de alquiler seguirán incrementándose en el Distrito de Negocios y tenderán hacia la estabilización en el resto de zonas. Finalmente, la tasa de disponibilidad seguirá con su tendencia a la baja como consecuencia de la escasa nueva oferta futura y el buen comportamiento por parte de la demanda.

En el mercado de Barcelona, el comportamiento del mercado previsto para los próximos meses será positivo, previéndose que la contratación bruta se pueda consolidar alcanzando los 300.000 m² dadas las perspectivas macroeconómicas para el corto y medio plazo. En referencia al comportamiento de los precios de alquiler, las previsiones para el año 2015 indican una moderada tendencia al alza de las rentas medias en las mejores zonas del mercado. En el resto del mercado, las rentas de alquiler seguirán mejorando su comportamiento en función de los niveles de disponibilidad y la evolución de la contratación que cada zona muestre.

A la vista de la evolución previsible de los sectores en los que la opera el Grupo, se estiman los siguientes efectos en su propia evolución a lo largo de 2015:

A lo largo del ejercicio 2015 el Grupo espera haber invertido el 100% de los fondos levantados en su salida a Bolsa, de acuerdo con los planes definidos en su estrategia. El Grupo continuará construyendo una cartera de activos de calidad equilibrada, con localizaciones consolidadas y el objetivo de alcanzar masa crítica en activos residenciales, hoteleros y de oficinas.

Se espera que el Grupo continúe detectando y analizando de manera activa, mediante el aprovechamiento de las capacidades de su equipo gestor, oportunidades de inversión atractivas. El conocimiento profundo del mercado inmobiliario español y la habilidad de Hispania para proponer operaciones con un determinado sesgo de complejidad, así

como la posibilidad del Grupo de gestionar de manera activa los inmuebles que van incorporándose en cartera continuarán siendo clave para seguir implementando su estrategia de inversión.

La adecuada implementación del plan de inversiones para el reposicionamiento y mejora necesarios en su caso, para cada inmueble adquirido, será una de las áreas principales de foco del Grupo durante el 2015, de cara a alcanzar los niveles de ocupación, rentas y consiguiente revalorización de su cartera.

Finalmente, el Grupo prevé una aceleración en el ritmo de financiación de aquellos activos ya en cartera que sean susceptibles de apalancarse en condiciones óptimas. Cabe destacar que, si bien las condiciones de financiación disponibles en el mercado son cada vez más atractivas, debido al hecho de que muchos de los activos adquiridos por el Grupo han de ser objeto de trabajos de remodelación y reposicionamiento -dirigidos a la optimización de los mismos y a una futura generación estable y visible de flujos de caja-, solamente algunos de los mismos serán objeto de financiación en 2015.

5. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A fecha de cierre el Grupo tenía un importe pendiente de pago a más de 60 días de 1.054 miles de euros. Estos importes pendientes se deben principalmente a facturas por asesoramientos aún no finalizados y cuyo pago está pendiente hasta finalizar dicho asesoramiento. El Grupo no considera necesario tomar medidas adicionales ya que dichos importes provienen de contratos específicos que no se espera sean recurrentes como demuestra el hecho de que durante 2014 el periodo medio ponderado de pago ha sido de 0 días.

6. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS

Véase apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2014 y nota 15 de cuentas anuales consolidadas de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A.

7. ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

8. ACCIONES PROPIAS

El Grupo no tiene acciones propias ni se ha realizado operación alguna durante el ejercicio con acciones propias.

9. HECHOS POSTERIORES

Véase nota 17 de las cuentas anuales consolidadas de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. correspondiente al ejercicio 2014.

10. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

A los efectos del artículo 540 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual del Gobierno Corporativo del ejercicio 2014 forma parte del presente Informe de Gestión y se incluye en el mismo como sección separada.

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. formuló con fecha 23 de febrero de 2015 las cuentas anuales consolidadas (estado de situación financiera consolidado, estado de resultados consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria) y el informe de gestión correspondientes al periodo de once meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2014 extendidas en 99 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por el Secretario del Consejo.

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas correspondientes al periodo de once meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. RAFAEL MIRANDA ROBREDO

Presidente del Consejo de Administración
Presidente de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de nombramientos y Retribuciones

D. JOAQUÍN AYUSO GARCÍA

Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Auditoría

JOSE PEDRO PÉREZ-LLORCA Y RODRIGO

Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión de Auditoría
Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

D. LUÍS ALBERTO MAÑAS ANTÓN

Vocal del Consejo de Administración
Presidente de la Comisión de Auditoría

D^a. M^a CONCEPCIÓN OSÁCAR GARICOECHEA

Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

D. FERNANDO GUMUZIO ÍÑIGUEZ DE OZOÑO

Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión Ejecutiva



Informe Anual de Gobierno Corporativo

Anexo I

Informe anual de Gobierno Corporativo de las sociedades anónimas cotizadas

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2014
C.I.F.	A86919271
DENOMINACIÓN SOCIAL	HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.
DOMICILIO SOCIAL	C/ SERRANO, 30 - 2º IZQ. 28001 MADRID

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
25/03/2014	55.060.000,00	55.060.000	55.060.000

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

Sí ☐ No ☒

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

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
APG ASSET MANAGEMENT N.V.	2.283.741	0	4,15%
LEPTON FUND LTD.	1.209.381	0	2,20%
TAMERLANE, S.A.R.L.	3.000.000	0	5,45%
COHEN & STEERS, INC.	0	2.241.556	4,07%
PAULSON & CO. INC.	0	9.200.000	16,71%
SOROS FUND MANAGEMENT LLC	0	9.200.000	16,71%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
COHEN & STEERS, INC.	COHEN & STEERS CAPITAL MANAGEMENT, INC.	1.120.778
COHEN & STEERS, INC.	COHEN & STEERS UK LIMITED	1.120.778
PAULSON & CO. INC.	PAC CREDIT FUND LIMITED	4.600.000
PAULSON & CO. INC.	PAC RECOVERY FUND LIMITED	4.600.000
SOROS FUND MANAGEMENT LLC	QUANTUM STRATEGIC PARTNERS LTD.	9.200.000

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

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
LEPTON FUND LTD.	10/07/2014	Se ha superado el 2% del capital Social (sólo paraísos fiscales)

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

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	10.000	0	0,02%
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	10.000	0	0,02%
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	10.000	0	0,02%
% total de derechos de voto en poder del Consejo de administración			0,06%

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, que posean derechos sobre acciones de la Sociedad

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

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

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

Sí ☐ No ☒

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

Sí ☐ No ☒

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

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

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

Sí ☐ No ☒

Observaciones

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

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	0	0,00%

(*) A través de:

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

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta de Accionistas al Consejo de Administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

El día 18 de febrero de 2014, el entonces accionista único de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. acordó autorizar expresamente al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, directamente o a través de Sociedades dominadas, en los siguientes términos antes:

- (a) la adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta, dación en pago o por cualquier otro medio admitido en derecho, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la Sociedad, no excedan del diez por ciento (10%) del capital social;
- (b) el precio o contravalor oscilará entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al más alto de (i) el cambio medio ponderado de las acciones de la Sociedad en la sesión inmediatamente anterior a aquella en que vaya a realizarse la operación, según dicho cambio aparece reflejado en el Boletín Oficial de Cotización de la Bolsa de Madrid o (ii) el 105% del precio de las acciones de la Sociedad en el mercado continuo en el momento de su adquisición; y
- (c) el plazo de vigencia de la autorización será de cinco años a partir de la fecha de adopción de la presente decisión.

Asimismo, y a los efectos previstos en el párrafo segundo de la letra (a) del artículo 146.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se acordó otorgar expresa autorización para la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad por parte de cualquiera de las Sociedades dominadas en los mismos términos.

Las acciones que se adquieran como consecuencia de la autorización concedida podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en el párrafo tercero de la letra (a) del artículo 146.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital o para la cobertura de planes retributivos basados en acciones.

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

Sí ☐ No ☒

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

Sí ☐ No ☒

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

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

Sí ☐ No ☒

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

B. JUNTA GENERAL

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

Sí ☐ No ☒

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

Sí ☐ No ☒

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

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

El artículo 22 de los estatutos sociales, que regula la constitución de las juntas generales, establece que, cuando la Junta General se convoque para deliberar sobre modificaciones estatutarias, incluidos el aumento y la reducción del capital, sobre la transformación, fusión, escisión, cesión global de activo y pasivo y traslado de domicilio al extranjero, sobre la emisión de obligaciones o sobre la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas que representen, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital social suscrito con derecho de voto. De no concurrir quórum suficiente, la Junta General se celebrará en segunda convocatoria en la que es necesario que concurra, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital social suscrito con derecho de voto. Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a los que se refiere el párrafo anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital, presente o representado, en la Junta.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, en caso de modificación de estatutos, los administradores o, de resultar procedente, los socios autores de la propuesta, deberán redactar el texto íntegro de la modificación que proponen y un informe escrito justificativo de la modificación, que deberá ser puesto a disposición de los accionistas con motivo de la convocatoria de la Junta que delibere sobre dicha modificación.

Además, y conforme a lo previsto en el artículo 287 de la Ley de Sociedades de Capital, en el anuncio de convocatoria de la Junta General, deberán expresarse con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y hacer constar el derecho que corresponde a todos los socios de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

El artículo 291 de la Ley de Sociedades de Capital establece que cuando la modificación de los estatutos implique nuevas obligaciones para los socios, el acuerdo deberá adoptarse con el consentimiento de los afectados. Asimismo, si la modificación afecta directa o indirectamente a una clase de acciones, o a parte de ellas, se estará a lo previsto en el artículo 293 de la citada Ley. Asimismo, el artículo 20.3 del Reglamento de la Junta General establece, entre otras cuestiones, que, en caso de modificaciones estatutarias, cada artículo o grupos de artículos que sean sustancialmente independientes se voten de forma individual.

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

Fecha Junta General	Datos de asistencia				
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
26/12/2014	1,44%	67,00%	0,00%	0,00%	68,44%

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

Sí ☒ No ☐

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	55.060
---	--------

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la Sociedad...) deben ser sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí ☐ No ☒

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

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

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

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de Administración

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

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

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

Nombre o social del Consejero	Representante	Cargo en el Consejo	F Primer nombram	F Último nombram	Procedimiento de elección
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO		PRESIDENTE	18/02/2014	18/02/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA		CONSEJERO	18/02/2014	18/02/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA		CONSEJERO	18/02/2014	18/02/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN		CONSEJERO	18/02/2014	18/02/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA M ^a CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAICOECHEA		CONSEJERO	18/02/2014	18/02/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO		CONSEJERO	18/02/2014	18/02/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
Número total de consejeros					6

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

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del Consejero:

DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO

Perfil

Rafael Miranda cuenta con una amplia experiencia en el mercado institucional español, siendo actualmente, desde abril del 2014 Presidente de Acerinox S.A., desde el año 2009 Presidente de la Fundación ENDESA y es también Presidente de APD (Asociación para el Progreso de la Dirección), del Consejo Social de la Universidad de Burgos y del Consejo Español del INSEAD Business School (Fointenebleau).

Rafael Miranda también es miembro de varios Consejos de Administración y de diversos Consejos Asesores de empresas nacionales e internacionales, como SAICA S.A., Brookfield Infrastructure Partners (Canadá), AT Kearney o Banco de Sabadell Urquijo.

Cuenta con 42 años de experiencia empresarial, de los cuales 22 estuvo vinculado al grupo ENDESA, S.A. como primer ejecutivo, ostentando los cargos de Director General y Consejero Delegado. Anteriormente tuvo cargos ejecutivos en TUDOR S.A. (11 años) y Campofrío S.A. Es Presidente de Honor de EURELECTRIC (Patronal Eléctrica Europea) y ha sido Presidente y Consejero de muy diversas Sociedades nacionales e internacionales como ENERSIS (Chile), Fecsa, Sevillana, Red Eléctrica o Aguas de Barcelona S.A. entre otras.

Nombre o denominación del Consejero:

DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA

Perfil

Joaquín Ayuso es miembro del Consejo de Administración de Ferrovial desde 2002, siendo actualmente Vicepresidente en dicha Sociedad. Cuenta con más de 30 años de experiencia dentro del grupo Ferrovial, ostentando varios cargos dentro de la Sociedad, desde Director General a Consejero Delegado y Vicepresidente de Cintra.

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

Nombre o denominación del Consejero:

DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA

Perfil

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

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

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

José Pedro Pérez-Llorca es miembro de diversas asociaciones profesionales. Adicionalmente es Consejero de I.A.G. International Airlines Group y Presidente del Patronato Museo del Prado.

Nombre o denominación del Consejero:

DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN

Perfil

Luis Mañas dirige, desde 2006, diversas empresas del grupo Arbitrage, que se dedican a la consultoría y asesoramiento en el área financiera y energética y a la gestión de fondos, con clientes como Técnicas Reunidas, Enagás, Omega Capital, Advent International, Renta4, Accenture o Deloitte. Asimismo, ha venido asesorando al gobierno mexicano (a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público) y a Pemex en la reforma del sector petrolero desde 2007.

Es Consejero independiente de Tubos Reunidos y miembro de su Comisión Delegada. También es Consejero de otras dos empresas cotizadas en el MAB como son ARCA Select SICAV, S.A. y Promocinver, SICAV, S.A., y Consejero independiente de la compañía de seguros Aviva España.

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

Número total de consejeros independientes	4
% total del Consejo	66,67%

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

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

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

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del Consejero	Comisión que ha informado o propuesto su nombramiento
DOÑA M ^a CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAICOECHEA	Comisión de Nombramientos y Retribuciones
DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO	Comisión de Nombramientos y Retribuciones
Número total de otros consejeros externos	2
% total del Consejo	33,33%

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la Sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas:

Nombre o denominación social del Consejero:

DOÑA M^a CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAICOECHEA

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

AZORA GESTIÓN, S.G.I.I.C., S.A.

Motivos:

Es accionista indirecto de control de la Sociedad cabecera del Grupo Azora. Recibe la consideración de "otros consejeros externos" por cuanto, conforme a lo previsto en el artículo 5.3 del Reglamento del Consejo de Administración, no reúne las condiciones para ser considerada consejera dominical (en la medida en que no representará a un accionista significativo de la Sociedad), consejera ejecutiva (en la medida en que no es empleada de la Sociedad o del Grupo Hispania) o consejera independiente (en la medida en que está vinculada a la Gestora).

Nombre o denominación social del Consejero:

DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO

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

AZORA GESTIÓN, S.G.I.I.C., S.A.

Motivos:

Es accionista indirecto de control de la Sociedad cabecera del Grupo Azora. Recibe la consideración de "otros consejeros externos" por cuanto, conforme a lo previsto en el artículo 5.3 del Reglamento del Consejo de Administración, no reúne las condiciones para ser considerado consejero dominical (en la medida en que no representará a un accionista significativo de la Sociedad), consejero ejecutivo (en la medida en que no es empleado de la Sociedad o del Grupo Hispania) o consejero independiente (en la medida en que está vinculado a la Gestora).

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

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	1	0	0	0	16,67%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	1	0	0	0	16,67%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Explicación de las medidas

De acuerdo con el artículo 15.3 del Reglamento del Consejo, el Consejo y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con la elección de aquellas personas llamadas a cubrir los puestos de consejeros independientes.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento del Consejo, en el que se detallan las funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, se recoge que el mencionado órgano informará al Consejo sobre cuestiones de diversidad de género y velará por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar nuevos consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeras.

Por consiguiente, los criterios establecidos para la selección de consejeros se basan exclusivamente en los méritos individuales del candidato, por lo que no adolecen de ningún sesgo implícito susceptible de limitar el nombramiento de consejeras.

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

Explicación de las medidas

El procedimiento de selección de consejeros que sigue la Sociedad no adolece de ningún sesgo implícito susceptible de obstaculizar la incorporación de mujeres en su Consejo. A este respecto, cabe destacar que con fecha 18 de febrero de 2014, se produjo el nombramiento de Doña María Concepción Osácar Garaicoechea como Consejera de la Sociedad.

La Sociedad es consciente de que la entrada de mujeres en el Consejo que reúnan el perfil necesario para ejercer su cargo debe ser una prioridad. Para cumplir este objetivo, de acuerdo con el artículo 38 del Reglamento del Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones informará al Consejo sobre cuestiones de diversidad de género y velará por que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeras.

Por tanto, el procedimiento de selección descrito se basa únicamente en los méritos personales del candidato, valorando especialmente su reconocida solvencia, competencia y experiencia; encontrándose, dentro de los potenciales candidatos a ser consejeros, candidatas mujeres que reúnan el perfil profesional buscado en cada momento.

En este sentido, como prevé expresamente el artículo 38.4.j) del Reglamento del Consejo de Administración, corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones la responsabilidad de velar por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar a nuevos consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, no obstaculicen la selección de consejeras.

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

Explicación de los motivos

N/A

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

No hay consejeros dominicales.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:

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

Sí ☐ No ☒

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

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

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

Nombre o denominación social del Consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DOÑA Mª CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAICOECHEA	Hispania Fides, S.L.	Presidenta
DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO	Hispania Fides, S.L.	Consejero
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Hispania Real SOCIMI, S.A.U.	Administrador Único

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

Nombre o denominación social del Consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	Bankia, S.A.	CONSEJERO
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	Ferrovial, S.A.	VICEPRESIDENTE
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	National Express, Plc (cotizada en Londres)	CONSEJERO
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	Ausol, S.A.	CONSEJERO
DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA	I.A.G. International Airlines Group	CONSEJERO
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	Tubos Reunidos, S.A.	CONSEJERO
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	Arca Select, S.I.C.A.V., S.A.	CONSEJERO
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	Promocinver, S.I.C.A.V., S.A.	CONSEJERO
DON RAFAEL MIRANDA ROBEDO	Acerinox, S.A.	PRESIDENTE
DON RAFAEL MIRANDA ROBEDO	BIP (Brookfield Infrastructure Partners, cotizada en Toronto y Nueva York)	CONSEJERO

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

Sí ☒ No ☐

Explicación de las reglas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29.4 del Reglamento del Consejo, los consejeros no podrán formar parte –además del Consejo de la Sociedad– de más de ocho Consejos de Administración de Sociedades mercantiles.

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

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

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la Sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	SÍ	NO
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de Sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

C.1.15 Indique la remuneración global del Consejo de Administración:

Remuneración del Consejo de Administración (miles de euros)	296
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del Consejo de Administración (miles de euros)	296

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

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

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

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

SÍ ☐ No ☒

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

La regulación de los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y cese de los consejeros se encuentra recogida, en sus aspectos más relevantes, en diversos preceptos de la Ley de Sociedades de Capital (artículos 211 al 215, 221 al 224, 243 y 244), del Reglamento del Registro Mercantil (artículos 143 al 147), de los Estatutos sociales (artículos 34, 35 y 45) y del Reglamento del Consejo (artículos 4, 6, 15, 17 y 38).

Nombramiento

De acuerdo con el artículo 34 de los estatutos sociales, el Consejo estará compuesto por un mínimo de 5 miembros y un máximo de 15, compitiendo a la Junta General de Accionistas determinar su número. A este respecto, en virtud del artículo 6.2 del Reglamento del Consejo, el Consejo propondrá a la Junta General el número que, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano.

El nombramiento y reelección de los consejeros corresponde a la Junta General. No obstante, en virtud del artículo 33.3(e) de los estatutos y del artículo 4.3(e) del Reglamento del Consejo, el Consejo es competente para el nombramiento de consejeros por cooptación y para la elevación de propuestas a la Junta General relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de consejeros (previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el caso de consejeros independientes o previo informe de tal comisión en el caso del resto de consejeros) así como para la toma de conocimiento de la dimisión de consejeros. Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta General o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Selección

De acuerdo con lo establecido en el artículo 45.3 de los estatutos y en el artículo 38.4 del Reglamento del Consejo, corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones elevar al Consejo las propuestas de nombramiento, reelección o separación de consejeros independientes para que éste proceda a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta, así como informar sobre los nombramientos, reelecciones o separaciones de los restantes consejeros. Asimismo, tal como se indica en el artículo 15.3 del Reglamento del Consejo, el Consejo y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia. Para ser consejero no se requerirá la cualidad de accionista de la Sociedad, según queda establecido en el artículo 34.3 de los estatutos.

Por su parte, de acuerdo con lo indicado en el artículo 35.1 de los estatutos, el Consejo, en el ejercicio de sus facultades de propuesta de nombramientos y reelecciones a la Junta General de Accionistas, de cooptación para la cobertura de vacantes y de nombramiento de miembros de las comisiones del Consejo, queda obligado a mantener una composición tal que los consejeros externos representen una mayoría sobre los consejeros ejecutivos; y ello sin perjuicio del derecho de representación proporcional legalmente reconocido a los accionistas y de las competencias de la Junta General de Accionistas.

Duración

Conforme al artículo 36 de los estatutos, los administradores ejercerán su cargo, salvo en caso de cese, dimisión, fallecimiento o incapacidad, durante el plazo de dos años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración salvo por lo que respecta a los consejeros independientes, que únicamente podrán ser reelegidos por cinco mandatos adicionales a su mandato inicial. El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Evaluación

De acuerdo con lo indicado en el artículo 33.3(h) de los estatutos y en el artículo 4.3(i) del Reglamento del Consejo, corresponde al Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, evaluar anualmente la actuación del propio Consejo, su presidente y sus comisiones. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45.3 de los estatutos y en el artículo 38.4 del Reglamento del Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones queda encargada de evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo y el tiempo de dedicación preciso que puedan desempeñar correctamente su contenido.

Cese

Según se establece en el artículo 17 del Reglamento del Consejo, los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente o cuando renuncien.

El Consejo no propondrá el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribución. Además, podrá proponerse el cese de consejeros independientes a resultas de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad.

C.1.20 Indique si el Consejo de Administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí ☐ No ☒

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

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

Según lo expuesto en el artículo 17.3 del Reglamento del Consejo, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

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

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la Sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí ☐ No ☒

Indique y, en su caso explique, si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración:

Sí ☒ No ☐

Explicación de las reglas

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Consejo, en el caso de que el Presidente del Consejo de Administración ejerza funciones ejecutivas, el Consejo de Administración facultará, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a un consejero independiente para:

- (a) Solicitar al Presidente del Consejo de Administración la convocatoria del mismo cuando lo estime conveniente.
- (b) Solicitar la inclusión de asuntos en el orden del día de las reuniones del Consejo de Administración.
- (c) Coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos.
- (d) Dirigir la evaluación del Presidente del Consejo de Administración.

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

Sí ☐ No ☒

En su caso, describa las diferencias.

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

Sí ☐ No ☒

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

Sí ☒ No ☐

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

Sí ☒ No ☐

Número máximo de ejercicios de mandato	7
--	---

C.1.28 Indique si los estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el Consejo de Administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

De conformidad con el artículo 40.2 de los estatutos, todos los consejeros podrán emitir su voto y conferir su representación a favor de otro consejero. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada sesión mediante carta dirigida al Presidente.

Por otro lado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.1 del Reglamento del Consejo, los consejeros deberán acudir a las sesiones del Consejo y, cuando no puedan hacerlo personalmente, procurarán otorgar su representación por escrito y con carácter especial para cada sesión a otro miembro del Consejo incluyendo las oportunas instrucciones. Los consejeros independientes únicamente podrán otorgar su representación a otro consejero independiente. La representación podrá conferirse por cualquier medio postal, electrónico o por fax siempre que quede asegurada la identidad del consejero y el sentido de las instrucciones.

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

Número de reuniones del Consejo	11
Número de reuniones del Consejo sin la asistencia del Presidente	0

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

Comisión	Nº de Reuniones
Comisión Ejecutiva	8
Comisión de Auditoría	7
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	2

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

Asistencias de los consejeros	9
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	96,97%

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

Sí ☐ No ☒

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

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

El artículo 37.5, apartados f), i), j), k) y l), del Reglamento del Consejo establecen que la Comisión de Auditoría tendrá, sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo, las siguientes funciones básicas:

- (f) servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquellos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor;
- (i) establecer las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de estos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas o Sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad, la Gestora o entidades vinculadas a éstas directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o Sociedades, o por las personas o entidades vinculados a estos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de auditoría de cuentas;

- (j) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;
- (k) revisar las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su integridad, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptado e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección. En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior;
- (l) emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o Sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior;

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

- Declaración trimestral correspondiente al primer trimestre de 2014, en su reunión de fecha 9 de mayo de 2014.
- Informe financiero semestral correspondiente al primer semestre de 2014, en su reunión de fecha 25 de julio de 2014.
- Declaración trimestral correspondiente al tercer trimestre de 2014, en su reunión de fecha 11 de noviembre de 2014.
- Informe financiero anual correspondiente al ejercicio 2014, en su reunión de fecha 23 de febrero de 2015.

C.1.33 ¿El secretario del Consejo tiene la condición de consejero?Sí ☐ No ☒**C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.****Procedimiento de nombramiento y cese**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Reglamento del Consejo, el secretario, cuyo nombramiento podrá recaer en alguno de los miembros del Consejo o bien en persona ajena al Consejo con aptitud para desempeñar las funciones propias de dicho cargo, será nombrado y, en su caso, cesado por el Consejo en pleno previo informe, en ambos casos, de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

	SÍ	NO
¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	X	
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	X	

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por el seguimiento de las recomendaciones de buen gobierno?Sí ☒ No ☐**Observaciones**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.3 del Reglamento del Consejo, el secretario cuidará de la legalidad formal y material de las actuaciones del Consejo, velará por que éstas se ajusten a la letra y al espíritu de las leyes y reglamentos, comprobará su regularidad estatutaria, el cumplimiento de las disposiciones emanadas de los organismos reguladores y velará por la observancia de los criterios de gobierno corporativo de la Sociedad, las normas del Reglamento del Consejo y las recomendaciones que, en materia de gobierno corporativo, puedan establecerse.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sí ☐ No ☒

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

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

Sí ☒ No ☐

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	83	30	113
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	50,60%	25,20%	39,90%

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

Sí ☐ No ☒

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

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	1	1
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la Sociedad ha sido auditada (en %)	100,00%	100,00%

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

Sí ☒ No ☐

Detalle el procedimiento

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

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

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

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

Sí ☒ No ☐

Detalle el procedimiento

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

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

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

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

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

Sí ☒ No ☐

Explique las reglas

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

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

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

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

Sí ☐ No ☒

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

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

No existen acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

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

Número de beneficiarios	0
Tipo de beneficiario	No hay ningún acuerdo
Descripción del Acuerdo	No hay ningún acuerdo

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

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	No	No

	SÍ	NO
¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del Consejo de Administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMISIÓN EJECUTIVA

Nombre	Cargo	Tipología
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDÓ	PRESIDENTE	Independiente
DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO	VOCAL	Otro Externo
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	VOCAL	Independiente
% de consejeros ejecutivos		0,00%
% de consejeros dominicales		0,00%
% de consejeros independientes		67,00%
% de otros externos		33,00%

COMISIÓN DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	PRESIDENTE	Independiente
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	VOCAL	Independiente
DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA	VOCAL	Independiente
% de consejeros ejecutivos		0,00%
% de consejeros dominicales		0,00%
% de consejeros independientes		100,00%
% de otros externos		0,00%

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA	PRESIDENTE	Independiente
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	VOCAL	Independiente
DOÑA M ^a CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAICOECHEA	VOCAL	Otro Externo
% de consejeros ejecutivos		0,00%
% de consejeros dominicales		0,00%
% de consejeros independientes		67,00%
% de otros externos		33,00%

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del Consejo de Administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión Ejecutiva	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Auditoría	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	1	33,33%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones:

	SÍ	NO
Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	X	
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	X	
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.**(A) Comisión Ejecutiva**

La Comisión Ejecutiva está contemplada tanto en el artículo 43 de los Estatutos Sociales como en el artículo 36 del Reglamento del Consejo de Administración.

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

La designación de miembros de la Comisión Ejecutiva y la delegación de facultades a su favor se efectuarán por el Consejo con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros. El Presidente del Consejo formará parte, en todo caso, de la Comisión Ejecutiva. Las reuniones de la Comisión Ejecutiva serán presididas por el Presidente del

Consejo y en defecto de aquél, por un consejero miembro de la Comisión Ejecutiva. Actuará como secretario el del Consejo y, en su defecto el consejero que la Comisión Ejecutiva designe de entre sus miembros asistentes.

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

En cuanto a su funcionamiento, la Comisión Ejecutiva se reunirá con la frecuencia que sea necesaria, a juicio de su Presidente, para el ejercicio de sus competencias. Asimismo, se reunirá cuando lo soliciten, como mínimo, dos de los consejeros integrantes de la comisión. Los acuerdos de la Comisión Ejecutiva se adoptarán por mayoría absoluta de sus miembros presentes o representados en la reunión. En caso de empate, el Presidente de la Comisión Ejecutiva no tendrá voto dirimente.

Según disponen los artículos 43 de los Estatutos Sociales y 36 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión Ejecutiva tendrá todas las facultades del Consejo excepto aquellas que legal o estatutariamente sean indelegables.

(B) Comisión de Auditoría

La Comisión de Auditoría está contemplada tanto en el artículo 44 de los Estatutos Sociales como en el artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría estará formada por consejeros externos en el número que determine el Consejo, entre un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5). Los miembros de la Comisión de Auditoría serán nombrados por el Consejo de Administración y se designarán, con mención particular al Presidente, teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

La Comisión designará de su seno un Presidente. El Presidente será un consejero externo independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reeligido una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese. Asimismo designará un Secretario y podrá designar un Vicesecretario, pudiendo ambos no ser miembros de la misma. En caso de no efectuar tales designaciones, actuarán como tales los del Consejo.

En cuanto a su funcionamiento, la Comisión de Auditoría será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de dos (2) miembros de la propia Comisión. En todo caso la Comisión de Auditoría se convocará y reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral, a fin

de revisar la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, el Consejo haya de remitir a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo haya de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, sus funciones se recogen en el artículo 44 de los Estatutos Sociales y en el artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración, ambos documentos se encuentran a disposición de los interesados en la página web de la Sociedad (www.hispania.es).

(C) Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está contemplada tanto en el artículo 45 de los Estatutos Sociales como en el artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por consejeros externos, en su mayoría independientes, en el número que determine el Consejo, con un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán nombrados por el Consejo.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de su seno un presidente. El Presidente será un consejero independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese.

En cuanto a su funcionamiento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de dos (2) miembros de la propia Comisión.

Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, sus funciones se recogen en el artículo 45 de los Estatutos Sociales y en el artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración, ambos documentos se encuentran a disposición de los interesados en la página web de la Sociedad (www.hispania.es).

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

La organización y funcionamiento de las comisiones del Consejo de Administración se regulan en los artículos 42 a 45 de los estatutos sociales y en los artículos 35 al 38 del Reglamento del Consejo. Ambos documentos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la Sociedad (www.hispania.es).

Debido a que la Sociedad es de reciente constitución y el ejercicio 2014 es su primer ejercicio social, no se han realizado modificaciones a los mencionados documentos, ni se ha elaborado aún ningún informe anual sobre las actividades de cada comisión. Esto no obstante, cabe señalar que, de acuerdo con el artículo 37.9 del Reglamento del Consejo, la Comisión de Auditoría elaborará un informe anual sobre su funcionamiento destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias. Además, cuando la Comisión de Auditoría lo considere oportuno, incluirá en dicho informe propuestas para mejorar las reglas de gobierno de la Sociedad.

C.2.6 Indique si la composición de la Comisión Delegada o Ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí ☒ No ☐

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

El Consejo de Administración

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

El artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración dispone que:

1. El Consejo de Administración conocerá de las operaciones que la Sociedad realice, directa o indirectamente, con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo de Administración, o con personas a ellos vinculadas.
2. Esa autorización del Consejo de Administración no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:
 - (a) que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
 - (b) que se realicen a precios o tarifas establecidas con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y
 - (c) que su cuantía no supere el uno (1) por ciento de los ingresos anuales de la Sociedad.
3. El Consejo de Administración deberá aprobar las operaciones previstas en el apartado, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría; y, los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausentarán de la sala de reuniones mientras el Consejo de Administración delibera y vota sobre ella.
4. Las operaciones referidas en los apartados anteriores se valorarán desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, y se recogerán en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en la información pública periódica de la Sociedad en los términos previstos en la Ley.

Por otra parte, en coherencia con el artículo 32.3 del Reglamento del Consejo de Administración, el artículo 37.5 (n) del Reglamento del Consejo de Administración recoge entre las funciones de la Comisión de Auditoría la supervisión del cumplimiento de la normativa respecto a las Operaciones Vinculadas. En particular, velará por que se comunique al mercado la información sobre dichas operaciones, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004, e informar sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés y, en general, sobre las materias contempladas en el artículo 32 del presente Reglamento del Consejo de Administración.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3 (k) del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración asume con carácter indelegable la aprobación de las operaciones que la Sociedad realice con partes vinculadas.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la Sociedad o entidades de su Grupo, y los accionistas significativos de la Sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la Sociedad o entidades de su Grupo, y los administradores o directivos de la Sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la Sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo Grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la Sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

4.420 (en miles de euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la Sociedad y/o su Grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Con carácter general, de conformidad con lo estipulado en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los consejeros deberán comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Esta previsión legal se desarrolla en el artículo 24.1 del Reglamento del Consejo de Hispania que establece que “el consejero procurará evitar las situaciones que puedan suponer un conflicto de interés entre la Sociedad y el consejero o sus personas vinculadas y, en todo caso, el consejero deberá comunicar, cuando tuviese conocimiento de los mismos, la existencia de conflictos de interés al Consejo y abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente”.

Cuando se materialice una de estas situaciones, los consejeros afectados deberían no asistir ni intervenir en las deliberaciones y votaciones sobre la cuestión que genera el conflicto de interés. Los votos de los consejeros afectados por el conflicto se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria.

Asimismo, existen otras situaciones que entrañan conflicto de interés, como por ejemplo las reflejadas en el artículos 23 (deber de no competencia), 24.2 (la realización de transacciones profesionales o comerciales con la Sociedad) y 32 (operaciones vinculadas) del Reglamento del Consejo de Administración de Hispania, que están, además, sujetas al previo análisis e informe favorable de la Comisión de Auditoría de conformidad con lo previsto en el artículo 37.5. (n) del citado Reglamento.

D.7 ¿Cotiza más de una Sociedad del Grupo en España?

Sí ☐ No ☒

Identifique a las Sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la Sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del Grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la Sociedad matriz y la Sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del Grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del Grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la Sociedad.

Como parte integral del sistema de buen gobierno, el Consejo de Administración de Hispania ha establecido una política de gestión y control de riesgos cuyos principales objetivos son los siguientes:

- Definir los principios para identificar, analizar, evaluar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa de Hispania, asegurando un marco general adecuado de gestión de las amenazas e incertidumbres inherentes a los procesos del negocio y al entorno en el que opera.
- Definir las directrices a seguir para mantener los riesgos dentro de los límites de tolerancia fijados y facilitar los elementos para decidir sobre el nivel de riesgo aceptable en Hispania.

- Establecer periódicamente los parámetros para dar cumplimiento a la estrategia definida por Hispania de acuerdo a los recursos disponibles que se focalizarán en (i) proteger la solidez financiera, reputación y la sostenibilidad de Hispania; (ii) defender los derechos de los accionistas y de cualquier otro grupo de interés significativo de Hispania; y (iii) facilitar el desarrollo de las operaciones en los términos de seguridad y calidad previstos.

La mencionada política es de aplicación a todas las Sociedades que componen el Grupo Hispania. La gestión de riesgos corporativos es un proceso establecido por el Consejo de Administración y supervisado por la Comisión de Auditoría. No obstante, la correcta aplicación del sistema de control de riesgos requiere la implicación de todo el personal de la Organización.

En la aplicación del sistema de gestión de riesgos corporativos Hispania ha considerado, en este primer ejercicio de actividad, sus funciones en los diferentes niveles de la Organización, desde aquellas a nivel de Grupo, hasta las de áreas y procesos de negocio. El sistema de gestión de riesgos será de aplicación gradualmente en los siguientes niveles (i) ejecución de la estrategia de Hispania; (ii) consecución de los objetivos de negocio; y (iii) correcta realización de las operaciones.

E.2 Identifique los órganos de la Sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

El artículo 4.3. (j.) del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, en particular, la aprobación de la política de control y gestión de riesgos.

El artículo 37.5. (g) del Reglamento del Consejo de Administración indica que la Comisión de Auditoría ejercerá la función de revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad.

La política de gestión de riesgos aprobada por el Consejo de Administración establece en su apartado segundo que el sistema de gestión de riesgos es un proceso que afecta a todos los niveles de la Organización y es llevado a cabo por todo el personal de la Entidad. Las principales funciones relativas al Sistema de Gestión de Riesgos de Hispania se resumen en que su existencia es responsabilidad del Consejo de Administración y su supervisión de la Comisión de Auditoría, a través de la Dirección de Auditoría y Cumplimiento.

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

En el desarrollo de su actividad, Hispania está expuesta a una variedad de riesgos inherentes a las diferentes líneas de negocio que desarrolla. Los riesgos se categorizan según diferentes tipologías, de acuerdo con el modelo implantado:

1. Riesgos Estratégicos: relacionados con la estrategia de negocio y son gestionados de manera prioritaria. Se incluyen también los riesgos reputacionales, riesgos de inversión y riesgos de información.
2. Riesgos Operativos: relacionados con la gestión operativa y la cadena de valor de cada uno de los negocios donde opera el Grupo.
3. Riesgos de Cumplimiento: afectan al cumplimiento regulatorio interno y externo. Entre ellos, los relativos al cumplimiento de la legislación aplicable en fraude y sistemas de información.
4. Riesgos financieros: asociados a los mercados financieros, la generación y la gestión de la tesorería.

Los riesgos clave identificados en Hispania relativos a la consecución de los objetivos de negocio y atendiendo a sus categorías de riesgo son:

- Riesgos estratégicos: riesgo reputacional y de imagen corporativa, acciones de la competencia que puedan empeorar la posición competitiva del Grupo, pérdida de personal clave, inadecuada planificación, aprobación y/o seguimiento de las inversiones/ desinversiones.
- Riesgos operativos: incorrecta formalización de contratos / acuerdos de inversión, riesgo de no ejecución de operaciones atípicas e inadecuada seguridad de accesos / dispositivos.
- Riesgos de cumplimiento: incumplimiento del contrato de gestión y/o de normativa relevante.
- Riesgos financieros: fallos en la fiabilidad de la información financiera, cálculos incorrectos en la elaboración de presupuestos de explotación e inadecuada gestión de clientes y/o impagados.

E.4 Identifique si la Entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

Hispania cuenta con criterios uniformes de identificación, evaluación y priorización de riesgos, basados en el concepto de tolerancia al riesgo como herramienta clave.

Para la evaluación de los riesgos se analizan los mismos y se valora su probabilidad de ocurrencia una vez considerados los controles implantados para mitigar el riesgo y el posible impacto en la consecución de los objetivos estratégicos y operativos de Hispania. Se considerarán riesgos clave aquellos cuyo impacto y probabilidad superan la tolerancia al riesgo aprobada por el Consejo de Administración.

Para cada uno de los riesgos identificados, Hispania deberá asignar un responsable de alinear el riesgo aceptado y la tolerancia al mismo, así como de realizar la monitorización oportuna a través de los controles identificados. La tolerancia es actualizada periódicamente y, al menos, cada vez que se realizan modificaciones en la estrategia del Grupo.

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

En el ejercicio se han materializado riesgos consustanciales al modelo de negocio, la actividad del Grupo y al entorno de mercado, derivados de las circunstancias propias del desarrollo de negocio y la coyuntura económica, si bien ninguno ha tenido una incidencia significativa en la Organización.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la Entidad.

En el proceso de definición de riesgos y controles, Hispania ha señalado los planes de respuesta dirigidos a reducir el impacto y la probabilidad de materialización de los riesgos clave detallados en el punto E.3. y a mejorar el nivel de preparación ante la ocurrencia del riesgo.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su Entidad.

F.1 Entorno de control de la Entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El artículo 4.3. (j.) del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, en particular, la aprobación de la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

El artículo 37.5. (g) del Reglamento del Consejo de Administración indica que la Comisión de Auditoría ejercerá la función de revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.

Hispania no dispone de directivos ni de empleados, correspondiendo la dirección y gestión de todos los servicios a la Gestora en virtud del contrato de gestión formalizado el 21 de febrero de 2014. En virtud del mencionado contrato, la Gestora dedicará el personal suficiente para la prestación de servicios a la Sociedad. La política de control interno de la información financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero las funciones y responsabilidades del SCIF, en concreto, la Dirección Financiera tiene la responsabilidad de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del sistema de control interno sobre la información financiera del Grupo.

Hispania ha comenzado sus actividades en el ejercicio 2014, por lo que el diseño, desarrollo e implantación del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIF) se ha realizado progresivamente durante el ejercicio. Al cierre del mismo, el SCIF estaba completamente desarrollado y en funcionamiento.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la Entidad.

La política de control interno de la información financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero la estructura organizativa necesaria que permita el seguimiento mediante la delegación de dicha tarea en la Comisión de Auditoría. De esta forma, la Comisión de Auditoría debe asegurar el

correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas a la gestora en el contrato de gestión relativa al sistema de control interno sobre la información financiera de la Sociedad.

En este primer ejercicio se ha estructurado el Departamento Financiero, asignando sus recursos y correspondientes funciones y responsabilidades. La Dirección Financiera es la responsable de (i) el diseño, implementación, evaluación y seguimiento global del SCIF; (ii) reportar sobre el funcionamiento eficaz del SCIF; (iii) que existan y se difundan correctamente dentro del Grupo las políticas y procedimientos de control interno necesarios para garantizar que el proceso de elaboración de la información financiera sea fiable; y (iv) planificar las fechas clave y las revisiones a realizar por cada área responsable.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

La Sociedad dispone de un Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración de Hispania a propuesta de la Comisión de Auditoría, accesible a los empleados a través de la página web de la Sociedad (www.hispania.es). En dicho Código se incluyen los principios básicos de comportamiento (cumplimiento normativo, principio de colaboración, igualdad de oportunidades – no discriminación, responsabilidad social y medioambiental, integridad y ética profesional, conflicto de intereses, control interno y prevención de la corrupción, protección de activos, uso y seguridad de la información y protección de datos personales). Existe una mención específica a la elaboración de información financiera: “Hispania establecerá un entorno de control adecuado, para evaluar y gestionar los riesgos del Grupo, especialmente los relacionados con el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIF), con el fin de asegurar que todas las transacciones de Hispania sean reflejadas con claridad y precisión en los archivos y registros contables de la Sociedad, así como en la elaboración de la información financiera”.

El órgano responsable de velar por el cumplimiento, actualización y difusión del Código de Conducta es la Comisión de Auditoría. El incumplimiento de las normas y principios de Hispania será sancionado con arreglo a la normativa vigente, sin perjuicio de otras responsabilidades administrativas o penales que, en el caso concreto, pudieran también concurrir, incluyendo la finalización de la relación contractual. En todo caso, el procedimiento sancionador que tuviera lugar estará regido por el riguroso respeto de los derechos fundamentales y garantías inherentes a todo procedimiento sancionador.

Por último, cabe mencionar que la Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los mercados de valores, aplicable a (i) los Administradores, así como al Secretario y, en su caso, Vicesecretario del Consejo de

Administración de la Sociedad y de los órganos de administración de las Sociedades del Grupo Hispania; (ii) los Asesores Externos; (iii) cualquier otra persona que pudiera tener acceso a Información privilegiada o a información relevante en el ámbito de la Sociedad y el Grupo Hispania; y (iv) cualquier otra persona o grupo de personas que queden incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento por decisión del Consejo de Administración de la Sociedad o de su Director de Cumplimiento Normativo, a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso.

- Canal de denuncias que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Tal y como se establece en el apartado tercero del Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración, los incumplimientos relacionados con el Código de Conducta podrán denunciarse a través del formulario de denuncias que figura en la página web de Hispania (www.hispania.es).

Cualquier persona sujeta al Código de Conducta o tercero que tenga conocimiento de un acto presuntamente ilícito o de un acto de incumplimiento de este Código debe comunicarlo a través del Canal de Denuncias. No se permitirán denuncias infundadas, inciertas o falsas.

Tras recibirse una denuncia, salvo que ésta carezca manifiestamente de fundamento o se refiera a cuestiones ajenas al ámbito del Código, la Comisión de Auditoría iniciará una investigación interna en la que recabará toda la información y documentación que considere oportuna. Todas las denuncias serán tratadas con confidencialidad.

Hispania no adoptará represalias o cualquier tipo de consecuencia negativa por haber formulado una denuncia. Sin embargo, esto no impedirá la adopción de las medidas sancionadoras que procedan cuando la investigación interna determine, en su caso, que la denuncia es falsa y/o ha sido formulada de mala fe.

El funcionamiento del Canal de Denuncias está reglado en un procedimiento corporativo, aprobado por el Consejo de Administración, y accesible por cualquier empleado a través de la red interna de trabajo.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Dentro del Grupo Hispania se han realizado durante el ejercicio varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles. Asimismo, se ha desarrollado un programa interno de formación en relación a

las políticas de control interno, en particular, la política de control interno de la información financiera y la política de gestión de riesgos aprobadas por el Consejo de Administración.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

• Si el proceso existe y está documentado.

Para cada uno de los procesos y subprocesos identificados en la matriz de alcance del SCIIF se ha de mantener actualizada la siguiente documentación:

- Narrativo: descripción escrita del proceso / subproceso y de sus actividades de control.
- Flujograma: representación gráfica del flujo de actividades de control.
- Matriz de riesgos y controles: identificación, para cada proceso / subproceso, de los riesgos inherentes y los controles clave diseñados para mitigarlos, así como el propietario único de cada uno de ellos.
- Matriz de oportunidades de mejora: identificación de las oportunidades de mejora definidas para cubrir riesgos sin control y controles defectuosos.

La Dirección Financiera conservará y custodiará durante un plazo de 5 años desde la fecha de actualización del alcance del SCIIF los siguientes documentos acreditativos del procedimiento de mantenimiento del alcance del Sistema de Información Financiera (SCIIF): (i) determinación del alcance a nivel Sociedad y epígrafe contable, (ii) análisis comparativo a nivel de epígrafes contables por Sociedad y (iii) entrada en el perímetro de consolidación.

• Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

Tal y como se establece en la política de control interno de la información financiera, la finalidad principal del SCIIF es garantizar la fiabilidad de la información financiera que se difunde en el mercado. Que la información sea fiable implica el cumplimiento de los siguientes objetivos de control:

- Existencia y ocurrencia (EO): Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.

- Integridad (I) de la información: la información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la Entidad es parte afectada.
- Adecuada valoración (V): las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C): las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O): la información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Tras la identificación de los controles existentes asociados a los riesgos sobre la fiabilidad de la información financiera, se realizará una evaluación del diseño de los mismos con objeto de detectar las debilidades de control y las oportunidades de mejora correspondientes que deberán recogerse en la matriz de riesgos y de controles.

Los responsables de los distintos procesos significativos del SCIF deberán mantener actualizada la documentación de los mismos, que serán revisados con una periodicidad mínima anual.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**

La Dirección Financiera es la responsable de delimitar el perímetro de consolidación atendiendo tanto a la participación efectiva como al grado de influencia en cada Sociedad participada. Asimismo, es la responsable de informar a la Comisión de Auditoría y al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del SCIF. Para obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría supervisará la adecuada delimitación del perímetro de consolidación.

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.**

La Dirección Financiera es la responsable de identificar los riesgos de error o fraude en la información financiera mediante la matriz de alcance del SCIF y de documentar el diseño de los controles.

• **Qué órgano de gobierno de la Entidad supervisa el proceso.**

El proceso de supervisión del sistema de control interno debe realizarse de forma continuada en el tiempo. El alcance de la evaluación del sistema de control interno sobre la información financiera es aprobado cada año por la Comisión de Auditoría basándose en los objetivos y riesgos de la información financiera.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

Tal y como se establece en el apartado 37.5. (k) del Reglamento del Consejo de Administración de Hispania, la Comisión de Auditoría es la responsable de revisar, antes de su aprobación por el Consejo de Administración, las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión.

En este sentido, la Dirección Financiera presenta ante la Comisión de Auditoría previa a su publicación y a su aprobación por el Consejo, tanto las cuentas anuales como la información financiera periódica que se presenta a los mercados, haciendo hincapié en los principales juicios y estimaciones realizadas en aquellas áreas más complejas o en las que el impacto contable es más relevante.

El alcance de los procesos a incluir en el SCIIF se revisa anualmente por la Dirección Financiera mediante la consideración de factores cuantitativos y cualitativos. Para cada una de las cuentas y desgloses significativos se han definido los procesos y subprocesos clave asociados a los mismos, y se han identificado los riesgos que pudieran generar errores y/o fraude en la información financiera, cubriendo la totalidad de los objetivos de la información financiera. El Grupo tiene documentados a través de procedimientos aquellos procesos que considera con riesgo de impacto material en la elaboración de la información financiera. El SCIIF de Hispania para el ejercicio 2014 ha incluido los siguientes procesos: (i) Cierre y consolidación; (ii) Tesorería; (iii) Compras; (iv) Ventas; e (v) Inversión.

La descripción de los procesos del SCIIF se realiza por la Dirección Financiera, en colaboración con los departamentos involucrados, y se presenta a la Comisión de Auditoría para su revisión. Todos los departamentos involucrados cuentan con controles en los procesos críticos para asegurar la fiabilidad de la información financiera.

La Dirección Financiera presenta de forma periódica y como mínimo dos veces al año a la Comisión de Auditoría el avance de los trabajos realizados en relación al diseño, implantación de las propuestas de mejora y mantenimiento del SCIF. Para el seguimiento de los planes de acción se solicita semestralmente a los departamentos involucrados el envío de información actualizada sobre las diferentes acciones de mejora del ámbito de su responsabilidad.

El proceso de "cierre y consolidación" recoge los aspectos relevantes que afectan a la información financiera: (i) normativa y calendario de cierre; (ii) cierre contable de Sociedades; (iii) revisión del cierre individual; (iv) revisión y actualización del perímetro de consolidación; (v) consolidación; (vi) preparación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (vii) formulación y publicación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (viii) reporte de cierres de gestión trimestrales; (ix) reporte de la información financiera a la Comisión de Auditoría, Consejo de Administración y Mercado; y (x) reporte a inversores y analistas.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo Hispania utiliza como sistema de gestión de la información financiera uno de los ERPs líderes del sector inmobiliario contempla todos los mecanismos de control y seguridad de accesos y segregación de funciones de la información financiera y de gestión.

El acceso a la información financiera y de gestión de Hispania está sometido a la doble aprobación de la Dirección de Cumplimiento y de la Dirección Financiera.

Asimismo, para poder tener acceso a los sistemas del Grupo se requiere que el usuario haya sido informado y se haya comprometido al cumplimiento del Reglamento de Conducta del Grupo.

Una vez autorizado, los accesos a los sistemas son gestionados de manera independiente por un tercero que no tiene relación alguna con la información financiera del Grupo, habiéndose establecido un procedimiento de alta y baja de usuarios que es monitorizado por la Dirección de Cumplimiento.

La asignación de roles y perfiles de usuarios se realiza teniendo en cuenta las matrices de riesgos y controles establecidas en el SCIF del Grupo en el que se identifican los responsables de cada función que puede afectar de forma significativa a la información financiera. Partiendo de esta información, de la petición de acceso del usuario y atendiendo las necesidades organizativas establecidas por el responsable del área solicitante, la Dirección de Cumplimiento y la Dirección Financiera autorizan en su caso dicho acceso.

La publicación de información financiera está limitada a la Dirección de Cumplimiento y a la Dirección de Relación con Inversores, con el objetivo de asegurar la segregación de funciones entre las áreas que elaboran la información financiera.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Hispania no cuenta con empleados pero, en virtud del contrato de gestión celebrado entre Hispania y Azora Gestión SGILC, S.A. con fecha 21 de febrero de 2014, la gestión ordinaria de la Sociedad ha sido encomendada a esta última entidad en su condición de gestora.

La gestora presta los servicios de gestión contratados por Hispania tanto directamente, por medio de sus propios empleados, como indirectamente mediante el personal y los recursos de otras entidades del Grupo Azora, en los términos del citado contrato de gestión.

Asimismo, el contrato de gestión prevé la posibilidad de que la gestora pueda subcontratar con terceros, en nombre y por cuenta de la Sociedad, (i) servicios contables, legales, de valoración, de intermediación, financieros, *due dilligence*, publicidad, servicios de secretaría, incluyendo servicios de gestión inmobiliaria, (ii) servicios de desarrollo, construcción y reforma, o (iii) servicios de cualquier otra naturaleza en relación con los activos de la Sociedad, la Sociedad o empresas del Grupo.

En este sentido, y entre otras medidas para asegurar el correcto cumplimiento de los trabajos subcontratados por la gestora con terceros, el propio contrato de gestión establece determinadas cautelas. Así, con anterioridad a la contratación de terceros, la gestora debe constatar que el proveedor seleccionado presenta los suficientes conocimientos y experiencia para poder realizar el trabajo.

Adicionalmente, debe recibir la aprobación previa del Consejo de Administración o de la Comisión Ejecutiva, en función del importe total de los trabajos subcontratados. En concreto, conforme al Reglamento del Consejo de Administración (artículos 4.4(h) y 36.1(c), respectivamente) y a los términos del propio contrato de gestión, la contratación de servicios con terceros cuyo precio por contrato exceda de 200.000 euros debe ser aprobada por la Comisión Ejecutiva y, a partir de 1.000.000 euros, se requiere la aprobación previa del Consejo de Administración. El consentimiento previo del Consejo de Administración de Hispania se requerirá además en todo caso, independientemente del importe de la contratación, cuando la gestora decida subcontratar la prestación de tales servicios a empresas de su propio grupo.

El contrato de gestión establece por otra parte la obligación de la gestora de mantener informada de forma periódica a la Comisión Ejecutiva sobre los servicios contratados a terceros. Además, en caso de estimarlo necesario, los órganos de gobierno de

la Sociedad pueden solicitar que sean los propios terceros quienes presenten periódicamente las conclusiones de sus trabajos a las distintas comisiones del Consejo de Administración.

Dicho lo anterior, la principal actividad subcontratada susceptible de afectar de modo material a los estados financieros del Grupo Hispania es la relativa a la valoración de activos (que la Sociedad acomete con periodicidad anual y actualiza semestralmente). Para el seguimiento concreto de esta subcontratación la gestora mantiene reuniones de trabajo periódicas a las que asisten las Direcciones de Negocio, la Dirección Financiera y la Dirección General. Además, una vez realizado el trabajo valorador, las valoraciones resultantes son revisadas por el auditor externo de la compañía para garantizar que los criterios y estimaciones realizadas por el tercero independiente son razonables.

Cabe destacar que durante el ejercicio 2014, el Grupo Hispania adquirió el control de Hispania Fides, S.L. (anteriormente Oncisa, S.L.), entidad perteneciente a la Corporación Empresarial ONCE, que ha continuado con la gestión administrativa y financiera hasta 31 de diciembre de 2014, bajo el control y supervisión del Grupo Hispania.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la Entidad.

El Grupo Hispania dispone de un Manual de Políticas Contables que es revisado y actualizado por la Dirección Financiera, en caso de ser necesario, para reflejar las directrices surgidas ante los cambios normativos aplicables. En caso de haber un cambio normativo contable, la Dirección Financiera, en base a las normas publicadas junto con el asesoramiento de expertos externos, y previa validación por la Dirección de Cumplimiento si aplica, lo comunicará a todo el área financiera. En caso de requerir la actualización del Manual de Políticas Contables (sólo cuando el cambio venga motivado por una elección de criterio y la elección del mismo tenga un impacto material en el Grupo), el cambio deberá ser aprobado por la Comisión de Auditoría.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la Entidad o del Grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Este apartado está regulado en el proceso de Cierre y Consolidación incluido en el Sistema de Control Interno de la Información Financiera. Se extractan a continuación los aspectos principales relativos a este punto.

Para la información financiera gestionada en el ERP de la compañía, dicho ERP contiene las estructuras, parámetros y formatos homogéneos en los que se debe introducir la información y del que se obtienen los estados financieros de cada Sociedad. Todos los formatos aplican a todas las Sociedades gestionadas dentro del ERP del Grupo.

Para las Sociedades no gestionadas en el ERP del Grupo, la información financiera es reportada al Departamento Financiero siguiendo los desgloses, formatos, detalles y las fechas establecidas en las instrucciones y calendario de reporte que se remite periódicamente.

La Dirección Financiera es el encargado de la preparación de las Cuentas Anuales, tanto individuales como consolidadas. En este sentido, solicita y recopila la información necesaria a los demás departamentos implicados en la redacción de

las diferentes notas de la memoria. Las notas de la memoria que incluyan información que preparen o faciliten otros departamentos específicos deberán ser revisadas por el responsable del Departamento afectado. Una vez preparadas las cuentas anuales se remiten a la Dirección Financiera para su revisión, quien, una vez revisadas, las remitirá a la Dirección Financiera del Grupo Azora.

Del mismo modo, los auditores externos, en el proceso de la auditoría de las cuentas anuales, si detectan algún error que requiera la modificación de las mismas, lo comunicarán a la Dirección Financiera, quien lo analizará y validará en su caso. Una vez autorizados los cambios por la Dirección Financiera, el equipo de la Dirección Financiera de Hispania procederá al registro contable de los mismos y a la modificación de la información afectada en las Cuentas Anuales.

Asimismo, la Dirección de Auditoría Interna realiza una revisión de las cuentas anuales, y en caso de detectar cualquier necesidad de modificación, se procede del mismo modo que con los auditores externos.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el Comité de Auditoría así como si la Entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la Entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

El Reglamento del Consejo de Administración regula en su artículo 37 la Comisión de Auditoría.

A continuación se extraen los apartados de dicho artículo que hacen referencia al Sistema de Control Interno de la Información Financiera y a la función de Auditoría Interna.

5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo, la Comisión de Auditoría ejercerá las siguientes funciones básicas:

- (d)** velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno;
- (e)** proponer la selección, designación y sustitución del responsable de los servicios de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;
- (g)** revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada;
- (h)** aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.

En relación a estas funciones durante el 2014 el Grupo ha definido y formalizado el SCIIF que ha sido presentado periódicamente a la Comisión de Auditoría tanto por la Dirección de Auditoría como por la Dirección de Cumplimiento y por la Dirección Financiera.

Adicionalmente, se ha contado con la colaboración de asesores externos para el establecimiento del SCIIF.

Finalmente el auditor externo de la Sociedad ha realizado una evaluación del Sistema de Control de la información financiera cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría.

Dicha revisión ha consistido en aplicar los procedimientos específicos indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la información del Sistema de Control Interno sobre la información financiera de las entidades cotizadas, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido del informe.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al Comité de Auditoría o administradores de la Entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El auditor externo de la Sociedad ha realizado una evaluación del SCIIF cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría.

De la evaluación del SCIIF por parte del auditor externo de la Sociedad no se han puesto de manifiesto deficiencias que pudieran tener impacto en la información financiera.

Como resultado de la definición durante 2014 del SCIIF en el Grupo y de la revisión por parte de la Comisión de Auditoría se ha establecido un plan de actuación para 2015 con el objetivo de ampliar y desarrollar dicho SCIIF de acuerdo al desarrollo de las nuevas actividades previstas para la Sociedad en 2015.

Asimismo se ha aprobado un plan de auditoría a realizar por la función de auditoría interna para asegurar el correcto funcionamiento del SCIIF durante 2015.

F.6 Otra información relevante

N/A

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información del SCIIF ha sido sometida a revisión del auditor externo (ver anexo).

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la Sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la Sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las Sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la Sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple ☒ Explique ☐

2. Que cuando coticen la Sociedad matriz y una Sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la Sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del Grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: D.4 y D.7

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de Sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “filialización” o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia Sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la Sociedad.

Ver epígrafe: B.6

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒

Dadas las especiales características de la Política de Inversión y de la Estrategia de Puesta en Valor prevista para la Sociedad y, más concretamente, en la medida en que la normativa interna no contempla someter a la aprobación de la Junta General la adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando la misma entrañe una modificación efectiva del objeto social, ni las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la Sociedad, y ello sin perjuicio de que corresponda a la Junta General decidir sobre aquellos asuntos que el Consejo de Administración decida someter a la consideración de ésta.

En cuanto a la facultad de la Junta para aprobar las operaciones que entrañan la filialización o aportación a Sociedades dependientes de los activos operativos de la Sociedad, convirtiendo a ésta en una Sociedad holding, el artículo 4(k) Reglamento de la Junta General de Accionistas confiere a la Junta esta responsabilidad.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple ☒ Explique ☐

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

6. Que las Sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de estos.

Cumple ☒ Explique ☐

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la Sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de Sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;

vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: C.1.14, C.1.16 y E.2

b) Las siguientes decisiones:

- i)** A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.
- ii)** La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.
- iii)** La información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv)** Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v)** La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del Grupo.

c) Las operaciones que la Sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: D.1 y D.6

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: C.1.2

Cumple ☒ Explique ☐

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la Sociedad.

Ver epígrafes: A.3 y C.1.3.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

11. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En Sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de Sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple ☐ Explique ☒

Tal como quedó expuesto en el epígrafe C.1.3, en el Consejo de Administración de la Sociedad no hay consejeros dominicales, sino que está compuesto por 4 consejeros independientes y dos consejeros externos. Por consiguiente, no hay proporción entre el número de consejeros dominicales y el de independientes que refleje la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple ☒ Explique ☐

13. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: C.1.3 y C.1.8

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La Compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

15. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o Primer Ejecutivo.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.41

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

16. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la Sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: C.1.22

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

17. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a)** Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b)** Sean conformes con los Estatutos de la Sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la Compañía;
- c)** Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: C.1.34

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

18. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: C.1.29

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

19. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

20. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la Compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

21. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el Primer Ejecutivo de la Compañía;
- c) El funcionamiento de sus comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

22. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: C.1.41

Cumple ☒ Explique ☐

23. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la Sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la Sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: C.1.40

Cumple ☒ Explique ☐

24. Que las Sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

25. Que las Sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a)** Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b)** Que las Sociedades establezcan reglas sobre el número de Consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

26. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

27. Que las Sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de Administración a los que pertenezca, se trate o no de Sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la Sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

cumple a) y b) y se encuentra en trámites para cumplir con el resto de apartados.

28. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y C.1.2

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

29. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple ☒ Explique ☐

30. Que las Sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

31. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

32. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: C.1.9

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

33. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la Sociedad o de Sociedades del Grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la Sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

34. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

35. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la Sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

37. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.6

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

38. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

Cumple ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

39. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una comisión, o dos comisiones separadas, de nombramientos y retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la comisión.
- c) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.4

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

40. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de cumplimiento o gobierno corporativo.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple ☒ Explique ☐

41. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su Presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple ☒ Explique ☐

42. Que las Sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple ☒ Explique ☐

43. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

44. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a)** Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b)** La fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;
- c)** Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d)** Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafe: E

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

45. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la Sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- b) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- b) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

46. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la Sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple ☒ Explique ☐

47. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente. El comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del Grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

48. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: C.1.38

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

49. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de nombramientos y retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: C.2.1

Cumple ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

50. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del Primer Ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el Primer Ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: C.2.4

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

51. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al Primer Ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

El Reglamento del Consejo no contempla expresamente la consulta al Presidente y al Primer Ejecutivo en materias relativas a consejeros ejecutivos, por cuanto la Sociedad carece de empleados y, en consecuencia, no cuenta con consejeros ejecutivos. En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 38.4(k) del Reglamento del Consejo, se encuentra entre las funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad en materia de nombramiento de consejeros.

52. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad.

Ver epígrafes: C.2.4

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

53. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al Primer Ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

El Reglamento del Consejo no contempla expresamente la consulta por parte de la Comisión de Retribuciones al Presidente y al Primer Ejecutivo en materias relativas a la retribución de consejeros ejecutivos y altos directivos, por cuanto la Sociedad carece de empleados. En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 38.4(k) del Reglamento del Consejo, se encuentra entre las funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad.

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la Sociedad o en las entidades del Grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la Entidad o su Grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la Sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La Sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

En respuesta al punto 1, en materia de gobierno corporativo, tanto Dña. M^a Concepción Osácar Garaicoechea como D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño son Consejeros Ejecutivos de la Sociedad Gestora del Grupo Hispania. Además, ambos son accionistas indirectos de control de Azora Altus, S.L., la Sociedad cabecera del grupo al que pertenece la Gestora a través de sus Sociedades patrimoniales (en el caso de D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño, junto con su esposa). Azora Altus, S.L. mantiene una participación no significativa en Hispania consistente en una participación directa de 60.000 acciones y una participación indirecta de 765.000 acciones a través Azora Capital, S.L. (715.000 acciones) y Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (50.000 acciones). Ninguno de los accionistas de Azora Altus, S.L. tiene el control de esta Sociedad a efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores.

No existe relación alguna de índole comercial, contractual o societaria entre los titulares de participaciones significativas y la Sociedad y/o su grupo. No obstante, Canepa Iberia Holdings, s.a.r.l., Sociedad perteneciente al Grupo Canepa y vinculada a Tamerlane, s.a.r.l., titular de 3.000.000 de acciones de la Sociedad (representativas de un 5,449%) cuenta con una participación del 25% en Azora Capital, S.L., accionista único de Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.

Este Informe Anual de Gobierno Corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de fecha 23/02/2015.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí ☐ No ☒

/ Informe de Auditor Referido a la
“Información Relativa al Sistema de Control
Interno sobre la Información Financiera
(SCIIF)” correspondiente al ejercicio 2014
HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.



Ernst & Young, S.L.
Torre Picasso
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
28020 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax: 915 727 300
ey.com

Informe Referido a la Información Relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF) de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. correspondiente al ejercicio 2014

A los Administradores de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A.

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de 2 de diciembre de 2014, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la "Información relativa al SCIIF" adjunta de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. correspondiente al periodo de once meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2014, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

El Consejo de Administración es responsable de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF adjunta e incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación a la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de la Entidad ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales de la Entidad. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual de la Entidad correspondiente al periodo a que se describe en la Información relativa al SCIIF adjunta. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.



Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido al Texto Refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la entidad en relación con el SCIIF - información de desglose incluida en el Informe de Gestión - y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular nº 5/2013 de la CNMV de fecha 12 de junio de 2013.
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la entidad.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, Alta Dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte a la Comisión de Auditoría y Control.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF de la Entidad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.
5. Lectura de actas de reuniones del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control y otras comisiones de la Entidad a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma, si bien cabe señalar el siguiente aspecto destacable:



El 8 de julio de 2014 el Grupo Hispania adquirió el control de Hispania Fides, S.L. (anteriormente Oncisa, S.L.), entidad perteneciente a la Corporación Empresarial ONCE, que ha continuado con la gestión administrativa y financiera hasta 31 de diciembre de 2014, pero bajo el control y supervisión del Grupo Hispania. Al cierre del ejercicio 2014, la mencionada entidad ha sido incorporada al marco del Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo Hispania.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, modificada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo de Economía Sostenible y por la Circular nº 5/2013 de la CNMV de fecha 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

ERNST & YOUNG, S. L.

David Ruiz-Roso Moyano

23 de febrero de 2015

