

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emérito por un Auditor Independiente

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de las inversiones en empresas del grupo

Descripción Tal y como se indica en las notas 4.3, 6 y 7 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2018 con Inversiones en empresas del Grupo a largo plazo por un valor neto contable total de 1.154.764 miles de euros.

Las inversiones en empresas del grupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

La Sociedad, salvo mejor evidencia del importe recuperable, toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por un experto independiente sobre las inversiones inmobiliarias que poseen cada una de las sociedades del grupo y las enfrenta al valor neto contable de dichos activos.

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y del riesgo de que estas participaciones presenten deterioro.

Nuestra respuesta

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

- ▶ Revisión del análisis realizado por la Sociedad para la identificación de los indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo.
- ▶ Obtención y revisión de los cálculos del valor recuperable de las participaciones en empresas del grupo que han presentado indicios de deterioro.
- ▶ Para el análisis de las plusvalías tácitas consideradas por la Sociedad en los mencionados cálculos, en su caso, revisión de los modelos de valoración utilizados por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por éstos, el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos de caja proyectados, los comparables utilizados, en su caso, la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos.
- ▶ Para el análisis de los flujos de caja proyectados utilizados en las valoraciones, revisión de los mismos con los contratos de arrendamiento vigentes, o con rentas de mercado en aquellos que se encuentran desocupados, total o parcialmente.

- Revisión de los desgloses e información incluidos en la memoria requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Régimen fiscal SOCIMI

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

La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable, tal y como se explica en la nota 4.8 de la memoria.

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

Nuestra respuesta

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

- Reuniones con los asesores fiscales de la Sociedad con el fin de obtener un entendimiento y valorar la razonabilidad, desde un punto de vista fiscal, de la estructura societaria de la Sociedad y el grupo SOCIMI que conforma, actividad operativa, así como la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal de SOCIMI.
- Revisión, involucrando a nuestros especialistas fiscales, de la normativa fiscal y mercantil vigente y la evaluación del grado de cumplimiento de la misma por parte de cada sociedad del grupo acogida al régimen fiscal especial SOCIMI.
- Revisión de los desgloses incluidos en las notas de la memoria requeridos por el marco normativo contable y fiscal vigente aplicable.

Otra Información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 a) de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 27 de febrero de 2019.

Periodo de contratación

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/03303

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española e internacional

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



David Ruiz-Roso Moyano

(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 18336)

27 de febrero de 2019

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

**Cuentas anuales
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2018**



HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.
Balance de situación al 31 de diciembre de 2018

(Miles de euros)	Nota	2018	2017	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2018	2017
ACTIVO							
Inmovilizado intangibles				FONDOS PROPIOS			
Patentes, licencias marcas y similares		8	32	Capital	9	970.009	951.957
Inversiones inmobiliarias	5	458.395	618.022	Prima de emisión		109.170	109.170
Terrenos		196.273	272.533	Aportaciones de socios	9	867.144	966.638
Construcciones y mobiliario		246.148	325.668	Reservas		540	540
Inmovilizado en curso		15.974	19.821	Acciones propias	9	(21.304)	(22.520)
Inversiones en empresas del Grupo a largo plazo				Resultado negativo de ejercicios anteriores		-	(2.377)
Instrumentos de patrimonio	6	1.154.764	734.087	Resultado del ejercicio		(203)	-
Créditos a empresas del Grupo	7	1.036.965	645.393	Dividendo a cuenta	3,1/9	108.662	(99.494)
Inversiones financieras a largo plazo				Ajustes por cambio de valor		(94.000)	-
Instrumentos de patrimonio	7	3.540	7.815	Operaciones de cobertura	9	(3.830)	(3.988)
Otros activos financieros	7	350	350	PATRIMONIO NETO		966.179	947.969
ACTIVO NO CORRIENTE	7	3.190	7.465				
Activos no corrientes mantenidos para la venta	16	1.616.707	1.359.956	Provisiones a largo plazo		-	95.000
Existencias				Deudas a largo plazo	13	398.927	262.202
Anticipos a proveedores		280	726	Deuda con entidades de crédito	10	381.389	242.601
Edificios terminados		69	657	Derivados	10	12.869	2.345
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				Otros pasivos financieros	10	4.669	17.256
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7	222.208	13.621	Deudas con empresas del Grupo a largo plazo	10	5.400	-
Deudores varios	7	6.293	7.278	Pasivos por impuesto diferido	11	108	-
Cientes, empresas del Grupo, y asociadas	7	204.153	1.194	PASIVO NO CORRIENTE		404.435	357.202
Otros créditos con Administraciones Públicas	11	8.991	5.129	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	16	72.451	18.631
Activos por impuesto corriente	11	2.747	-	Deudas a corto plazo		546.658	75.060
Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo				Deuda con entidades de crédito	10	479.865	10.835
Créditos a empresas del Grupo	7	30.726	368	Otros pasivos financieros corrientes	10	60.503	61.768
Inversiones financieras a corto plazo				Derivados	10	6.290	2.457
Créditos a empresas	7	264	4.480	Deudas con empresas del Grupo a corto plazo	10	26.042	48.550
Otros activos financieros	7	-	1.420	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		31.423	42.330
Periodificaciones a corto plazo	7	1.109	944	Proveedores	10	524	1.315
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	36.294	86.714	Acreedores varios	10	30.888	40.512
ACTIVO CORRIENTE		430.523	129.796	Pasivos por impuesto corriente	11	-	169
				Deudas con Administraciones públicas	11	11	5
				Anticipos de clientes	10	-	329
				Periodificaciones a corto plazo		42	10
				PASIVO CORRIENTE		676.616	184.581
TOTAL ACTIVO		2.047.230	1.489.752	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		2.047.230	1.489.752

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018.

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2018

(Miles de euros)	Nota	2018	2017
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	105.011	53.609
Ingresos por arrendamientos	5.1	32.409	33.615
Ingresos por dividendos de empresas del Grupo	6 / 12.9	69.812	18.961
Ingresos por intereses de crédito con empresas del Grupo	7.2 / 12.9	2.790	1.033
Otros Ingresos		187.715	6.002
Ingresos por prestación de servicios	12.2	736	1.328
Ingresos por prestación de servicio a empresas del Grupo	12.2 / 12.9	186.888	4.494
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		91	180
Otros gastos de explotación		(167.281)	(152.829)
Servicios exteriores	12.3	(162.636)	(122.028)
Tributos	12.4	(4.592)	(3.222)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7.2	(33)	(79)
Otros gastos de gestión corriente	12.5	(20)	(27.500)
Amortización del inmovilizado	12.6	(8.026)	(8.234)
Deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado		27.207	9.319
Resultados por enajenaciones y otras	5 y 16	27.207	9.319
Resultado de explotación		144.626	(92.133)
Ingresos financieros	12.7	53	171
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		53	171
Gastos financieros	12.8	(24.162)	(8.899)
Por deudas con terceros		(23.918)	(8.888)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(244)	(11)
Deterioro y resultado por enajenaciones			
Deterioros y pérdidas	6	(3.288)	(633)
Resultado por enajenaciones y otros	6	(6.295)	3.731
Resultado financiero		(33.692)	(5.630)
Resultado antes de impuestos		110.934	(97.763)
Impuesto sobre beneficios	11	(2.272)	(1.731)
Resultado del ejercicio		108.662	(99.494)

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.**Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018****A) Estado de ingresos y gastos reconocidos**

(Miles de euros)	2018	2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	108.662	(99.494)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto Por cobertura de Flujos de Efectivo (Nota 9)	(2.339)	752
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	(2.339)	752
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias Por cobertura de Flujos de Efectivo (Nota 9 y 12.8)	2.497	3.310
Total ingresos y gastos imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	2.497	3.310
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III)	108.820	(95.432)

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMIL, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

(Miles de euros)	Nota	Capital	Prima de emisión	Resultados de ejercicios anteriores	Aportación de Socios	Reservas	Acciones Propias	Resultado del Ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	Total patrimonio neto
Saldo al 31 de diciembre de 2016		109.170	966.257	-	540	(26.379)	(2.177)	37.952	(17.000)	(8.050)	1.060.313
Total de ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	(99.494)	-	4.062	(95.432)
Operaciones con accionistas:											
Cartera de valores propios	9	-	-	-	-	64	(200)	-	-	-	(136)
Otras variaciones del patrimonio neto											
Distribución de resultados	9	-	-	-	-	3.795	-	(37.952)	17.000	-	(17.157)
Otras variaciones del patrimonio neto		-	381	-	-	-	-	-	-	-	381
Saldo al 31 de diciembre de 2017		109.170	966.638	-	540	(22.520)	(2.377)	(99.494)	-	(3.988)	947.969
Total de ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	108.662	-	158	108.820
Operaciones con accionistas:											
Cartera de valores propios	9	-	-	-	-	1.216	2.377	-	-	-	3.593
Distribución de dividendos	9	-	-	-	-	-	-	-	(94.000)	-	(94.000)
Aplicación de prima de emisión para compensación de resultados negativos	9	-	(99.494)	99.494	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto											
Aplicación del resultado	9	-	-	(99.494)	-	-	-	99.494	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	(203)	-	-	-	-	-	-	(203)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		109.170	867.144	(203)	540	(21.304)	-	108.662	(94.000)	(3.830)	966.179

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018.

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Miles de euros)	Nota	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		110.934	(97.763)
Ajustes al resultado			
Amortización (+)	12.6	8.026	8.234
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7.2 / 6	3.321	712
Variación de provisiones (+/-)	13	-	95.000
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	5 y 16	(27.207)	(9.319)
Pérdidas de instrumentos financieros (+/-)	6	6.295	(3.731)
Ingresos por dividendos de empresas del Grupo (-)	12.9	(69.812)	(18.961)
Ingresos financieros de empresas del Grupo (-)	12.9	(2.790)	(1.033)
Ingresos financieros (-)	12.7	(53)	(171)
Gastos financieros (+)	12.8	24.162	8.899
Otros ingresos / gastos		(338)	-
Resultado ajustado		52.538	(18.133)
Cobro de intereses de terceros y de Grupo (+)		2.341	849
Pago de intereses (-)		(16.434)	(7.394)
Cobro de dividendos (+)		69.812	19.861
Cobros y pagos por impuesto sobre sociedades (+/-)		(4.575)	(1.562)
Aumento / Disminución en el activo y pasivo corriente			
(Aumento) / Disminución de existencias		446	17
(Aumento) / Disminución de cuentas por cobrar		(238.302)	1.779
(Aumento) / Disminución de otros activos corrientes		1.270	(221)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar		(104.914)	38.699
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes		6	(776)
Aumento / Disminución de activos y pasivos no corrientes		3.140	585
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		(234.672)	33.704
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en (-)			
Empresas del Grupo y asociadas		(508.263)	(209.768)
Activos intangibles		-	(26)
Inversiones Inmobiliarias		(18.006)	(57.893)
Activos financieros		(209)	-
Otros activos		-	(3.000)
		(526.478)	(270.687)
Desinversiones (+)			
Empresas del Grupo		39.920	44.075
Inversiones Inmobiliarias	5	43.108	31.195
Activos no corrientes mantenidos para la venta		29.703	-
		112.731	75.270
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(413.747)	(195.417)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	9	3.593	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	9	-	(136)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros			
Emisión de deuda con entidades de crédito (+)		690.057	-
Emisión de deudas con empresas del grupo (+)		44.942	48.550
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(31.043)	(18.102)
Amortización de deudas con empresas del grupo (-)		(62.050)	-
Amortización de otras deudas (-)	10.2	(2.500)	(2.500)
Pagos por dividendos y otros			
Pago de dividendos (-)	9	(45.000)	(17.157)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		597.999	10.655
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas		(50.420)	(151.058)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo de actividades continuadas		86.714	237.772
Efectivo o equivalentes al final del periodo		36.294	86.714

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018.

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

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

La actividad principal de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es:

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

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

Las acciones representativas del capital social de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. cotizan en el Mercado Continuo de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia desde el 14 de marzo de 2014. La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas.

Con fecha 20 de julio de 2018 se comunicó por la CNMV el éxito de la Oferta Pública de Adquisición de acciones formulada por Alzette Investment, S.à.r.L. (entidad controlada por fondos de inversión asesorados por filiales de The Blackstone Group, L.P.) que fue aceptada por un número de 80.811.235 acciones que representaban un 88,71% de las acciones a las que se había dirigido la oferta y el 74,02% de capital social de la Sociedad. Actualmente dicho vehículo es el propietario del 97,91 % de las acciones de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

Por tanto, desde fecha 20 de julio de 2018, Alzette Investment, S.à.r.L. participa directamente en el capital social de la Sociedad y la sociedad dominante última de Grupo al que pertenece, y por tanto, la sociedad que ostenta el control indirectamente, es The Blackstone Group, L.P., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos, y que cotiza en la bolsa de Nueva York.

Con fecha 21 de febrero de 2014 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A. (en adelante, Azora) con el objeto de delegar a Azora la gestión ordinaria del Grupo por un periodo de seis años. La retribución establecida en este contrato se componía de una parte fija correspondiente a los Honorarios Base y una parte variable correspondiente a los Honorarios de Incentivo, que no depende de referencias contables o plusvalías latentes de la Sociedad sino que dependen de fondos efectivamente distribuidos a los accionistas como flujos de efectivo por parte de la Sociedad (o directamente percibidos por los accionistas en caso de venta de las acciones de la Sociedad en un supuesto de cambio de control). Adicionalmente, en determinados casos de resolución anticipada del Contrato de Gestión se le reconocía a Azora el derecho a un pago compensatorio.

Tras la liquidación de la oferta pública de adquisición formulada por Alzette Investment, S.à.r.l. ("Alzette") sobre la Sociedad, con fecha 9 de agosto de 2018 Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. ("Azora") y Azora Capital, S.L. ("Azora Capital") han comunicado a la Sociedad, con copia a Alzette (en su condición de accionista mayoritario), su decisión de resolver el Contrato de Gestión descrito anteriormente, conforme a la cláusula 12.5(c) del Contrato de Gestión en virtud del cambio de control de la Sociedad (la "Carta de Terminación").

En dicha carta Azora ha indicado que como consecuencia de dicha resolución, tiene derecho al cobro de una serie de honorarios por terminación anticipada. En la misma fecha, Alzette acusó recibo de la Carta de Terminación y confirmó su acuerdo con los importes de los honorarios por terminación anticipada incluidos en la misma.

Con fecha 24 de septiembre de 2018, Alzette y Azora firmaron los términos de un contrato de terminación del Contrato de Gestión (el "Acuerdo de Terminación") con el fin de regular los términos y condiciones de terminación del Contrato de Gestión y, en particular, el pago de los honorarios acordados en dicho contrato, así como los términos en los que Azora continuaría cooperando de forma transitoria con la Sociedad con el fin de asegurar una transición ordenada tras la liquidación de la oferta pública de adquisición.

Con fecha 8 de noviembre de 2018, se aprueba formalmente la suscripción por parte de la Sociedad de tres contratos de gestión (Asset Management Agreements) con HI Partners Holdco Value Added, S.A.U. (en adelante HI Partners) para la cartera de hoteles, Rivoli Offices Management, S.L.U. (en adelante Rivoli) para la cartera de oficinas y Fidere Residencial, S.L.U. (en adelante Fidere) para la cartera residencial. Dichos contratos contemplan una remuneración fija hasta la fecha de terminación final del contrato firmado con Azora descrito

anteriormente, y una remuneración equivalente al 110% de los costes incurridos por el gestor directamente relacionados con la propia actividad de gestión. Dicha remuneración, en ningún caso será superior al 0,55% del último valor de tasación de los inmuebles gestionados.

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

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

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

Fusión por absorción

Con fecha 2 de marzo de 2016, los Administradores de la Sociedad así como el Administrador Único de la sociedad dependiente Hispania Real SOCIMI, S.A.U. aprobaron la fusión por absorción de la primera por la segunda, con la consiguiente extinción de Hispania Real SOCIMI, S.A.U. y la transmisión en bloque de su patrimonio social a Hispania con efectos económicos a partir del 1 de enero de 2016.

El Consejo de Administración de la Sociedad y la Junta General de Socios de la sociedad dependiente Hispania Fides, S.L. aprobaron con fecha 31 de octubre de 2016 y 28 de octubre de 2016, respectivamente, la fusión por absorción de la primera por la segunda, con la consiguiente extinción de Hispania Fides, S.L. y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad con efectos económicos a partir del 1 de enero de 2016.

Las fusiones por absorción entre empresas de un mismo grupo se regulan en la NV 21 del plan general contable y su tratamiento, de forma sintética, consiste en el registro en los libros de la sociedad absorbente de los elementos patrimoniales recibidos por el valor contable consolidado de mayor nivel formulado bajo principios contables españoles. Al no existir un consolidado del grupo formulado bajo principios contables españoles los activos y pasivos asumidos se han registrado a los valores que los mismos mantenían en las sociedades fusionadas, tal y como especifica la norma contable para este tipo de situaciones. Los activos transmitidos fueron adquiridos por las sociedades absorbidas en los ejercicios que se indican en sus correspondientes cuentas anuales. El impacto en las reservas de la Sociedad de estas operaciones ascendió a 26.418 miles de euros.

Los datos de estas operaciones figuran en la Memoria de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2016 aprobada tras la operación.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de acuerdo al siguiente marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) Régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) de acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La valoración y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).

- Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- Valoración y deterioro de las inversiones en empresas del Grupo (Nota 6)
- Cumplimiento del Régimen fiscal SOCIMI (Nota 4.8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

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

f) Fondo de maniobra negativo

El balance de situación presenta, a 31 de diciembre de 2018, un fondo de maniobra negativo por importe de 246.093 miles de euros (54.785 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) debido principalmente a que la Sociedad tiene que afrontar en el corto plazo el pago de deudas con entidades de crédito que vencen en el ejercicio 2019. No obstante lo anterior, la Sociedad se encuentra en pleno proceso de refinanciación de la deuda bancaria del Grupo con un *pool* de entidades bancarias que se espera finalice en los primeros meses del 2019. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 18 (hechos posteriores), la Sociedad a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ha procedido a la venta de una serie de edificios de oficinas, lo que ha generado, tras el pago de las deudas asociadas a los activos vendidos, una entrada neta de caja de 150 millones de euros (después de impuestos aplicables y otros gastos asociados a la compra venta); y adicionalmente la Sociedad tiene inversiones inmobiliarias que podrían generar liquidez en el corto plazo.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Miles de Euros)	2018
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	108.662
Distribución	
Dividendo a cuenta (ver Nota 3.1 y 9)	94.000
Dividendo	3.796
A Reserva legal	10.866

3.1 Dividendo a cuenta del ejercicio 2018

El 2 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 de 45.000 miles de euros. El pago de dicho dividendo tuvo lugar el 5 de marzo de 2018. El importe del dividendo fue inferior al límite máximo establecido por la legislación vigente, referente a los resultados distribuibles desde el cierre del último ejercicio:

(Miles de euros)	
Resultado después de impuestos del periodo de 1 mes terminado el 31 de enero de 2018	57.179
Dotación a reserva legal	(5.718)
Dividendo propuesto	(45.000)
	6.461

El estado contable provisional formulado por el Consejo de Administración a fecha de la distribución del dividendo, que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente de la Sociedad para la distribución de dicho dividendo fue el siguiente:

(Miles de euros)	
Tesorería disponible a 31 de enero de 2018	79.111
Previsión de cobros febrero 2018	-
Operaciones de explotación	2.814
Operaciones de financiación y de inversión	465.908
Operaciones no corrientes	57.269
Previsión de pagos febrero de 2018	-
Operaciones de explotación	(1.773)
Operaciones de financiación y de inversión	(518.021)
Previsión de liquidez 5 marzo de 2018, antes del pago del dividendo	85.308
Pago del dividendo, neto de retención	(45.000)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo	40.308
Previsión de cobros después del pago del dividendo a cuenta	-
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	792.505
Operaciones no corrientes	85.123
Previsión de pagos después del pago del dividendo a cuenta	-
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	(745.804)
Operaciones no corrientes	(104.878)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo a cuenta	67.254

El 31 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad considerando la previsión de resultados para el ejercicio, ha aprobado un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 de 49.000 miles de euros. El pago de dicho dividendo ha tenido lugar el 29 de enero de 2019. El importe del dividendo es inferior al límite máximo establecido por la legislación vigente, referente a los resultados distribuibles desde el cierre del último ejercicio:

(Miles de euros)	
Resultado después de impuestos del periodo de 10 meses terminado el 31 de octubre de 2018	121.407
Dotación a reserva legal	(12.141)
Dividendo ya pagado	(45.000)
Dividendo propuesto	(49.000)
	15.266

El estado contable provisional formulado por el Consejo de Administración a fecha de la distribución del dividendo, que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente de la Sociedad para la distribución de dicho dividendo es el siguiente:

(Miles de euros)	
Tesorería disponible de grupo Hispania a 31 de diciembre de 2018	40.921
Previsión de cobros hasta la fecha del pago del dividendo	288.645
Operaciones de explotación	9.916
Operaciones de financiación y de inversión	278.729
Previsión de pagos hasta la fecha del pago del dividendo	(69.139)
Operaciones de explotación	(2.359)
Operaciones de financiación y de inversión	(66.780)
Operaciones no corrientes	-
Previsión de liquidez enero de 2019, antes del pago del dividendo	260.427
Pago del dividendo, neto de retención	(49.000)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo	211.427
Previsión de cobros después del pago del dividendo a cuenta	2.362.788
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	150.717
Operaciones no corrientes	2.212.071
Previsión de pagos después del pago del dividendo a cuenta	(2.455.388)
Operaciones corrientes de explotación	(75.998)
Operaciones de financiación y de inversión	(1.406.295)
Operaciones no corrientes	(973.095)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo a cuenta	118.827

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación, recoge al 31 de diciembre de 2018 el valor de los terrenos, edificios y otras inversiones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos mercados.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos financieros se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han capitalizado costes financieros.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

- Construcciones: 35-57 años
- Instalaciones técnicas: de 3 a 28 años
- Mobiliario: de 8 años.

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan los correspondientes deterioros de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado se determina al 31 de diciembre de cada ejercicio, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente (CBRE Valuation Advisory, S.A. en este caso) realizando semestralmente una actualización de las mismas. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad y que se ha realizado de acuerdo con los Profesional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

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

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante el ejercicio 2017 y el ejercicio 2018 es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

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

Del ejercicio de valoración realizado no se han identificado indicadores de deterioro en ninguno de los activos. El resumen de los valores obtenidos por tipología de activo, a 31 de diciembre de 2018, así como el valor a 31 de diciembre de 2017, presentados a efectos comparativos, es el siguiente:

	Valores netos contables 31 de diciembre de 2018	Valoración realizada a 31 de diciembre de 2018
Oficinas (*)	360.538	555.955
Hoteles	91.687	135.396
Residencial	143.145	219.390

(*) Incluye el valor neto contable y valor de tasación de los activos no corrientes mantenidos para la venta al cierre del ejercicio.

	Valores netos contables 31 de diciembre de 2017	Valoración realizada a 31 de diciembre de 2017
Oficinas (*)	385.334	544.310
Hoteles	91.284	121.750
Residencial	164.347	232.890

(*) Incluye el valor neto contable y valor de tasación de los activos no corrientes mantenidos para la venta al cierre del ejercicio.

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

Yields	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Oficinas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)		4,75% - 7,00%
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)		5,00% - 5,70%
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yield)		4,58% - 5,10%
Viviendas valoradas por Descuentos de Flujos de Caja (Exit Yield)		4,40%
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield-Renta Fija)		5,50%-6,50%
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield-Renta Variable)		6,50%-7,75%

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

Los inmuebles de oficinas que en el ejercicio 2017 se valoraron con el método “capitalización” utilizando una “Initial Yield” a 31 de diciembre de 2018 se encuentran sujetos a compromisos de venta registrados bajo el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta”.

La variación de un cuarto punto en las yields, así como la variación de un 10% en los incrementos de renta considerados, tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos (oficinas y hoteles) registrado en el epígrafe “inversiones inmobiliarias” del balance de situación adjunto:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield 2018	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Oficinas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	289.555	8.942	(8.2379
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	40.100	1.120	(1.120)
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yield)	n/a	n/a	n/a
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	24.400	950	(850)
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	128.540	6.396	(5.680)
Terrenos hoteleros valorados por método de comparación	1.530	n/a	n/a
Otros activos hoteleros valorados por método residual	5.326	n/a	n/a

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield 2017	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Oficinas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	363.660	10.720	(9.800)
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	114.050	5.500	(5.250)
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yield)	29.100	1.650	(1.350)
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	22.140	925	(830)
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	113.400	5.500	(5.300)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta 2018	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 10%	Aumento de 10%
Oficinas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	289.555	(25.936)	25.565
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	40.100	(3.570)	3.510
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yield)	n/a	n/a	n/a
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	24.400	(2.400)	2.400
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	128.540	(13.788)	13.495
Terrenos hoteleros valorados por método de comparación	1.530	n/a	n/a
Otros activos hoteleros valorados por método residual	5.326	n/a	n/a

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta 2017	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 10%	Aumento de 10%
Oficinas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	363.660	(24.765)	24.675
Oficinas valoradas por Capitalización (Equivalent Yield)	114.050	(8.700)	8.400
Oficinas valoradas por Capitalización (Initial Yield)	29.100	-	-
Viviendas valoradas por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	22.140	(2.290)	2.285
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	113.400	(14.600)	14.600

La variación de un 5% en los precios de venta de los activos residenciales tendría un impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de dichos activos de un incremento de 9.930 miles de euros (9.440 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) y un decremento de 9.659 miles de euros (11.780 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), en función de que esta variación subiera o bajara en dicho porcentaje respectivamente.

Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, los Administradores de la Sociedad evalúan si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.2 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 2018 y 31 de diciembre de 2017 la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

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

4.3 Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquéllas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajene o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, como norma general, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor. Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se pueda determinar con fiabilidad se valorarán por su coste, menos en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia



objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo, que será aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un

10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Instrumentos financieros derivados

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

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

Los Administradores de la Sociedad han estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados, sin que de la misma se haya desprendido impacto significativo al 31 de diciembre de 2018.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando el instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en patrimonio neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en patrimonio neto de la Sociedad se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

4.4 Deudores

Los saldos de clientes son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

4.6 Corriente / no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.7 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

Los Administradores de la Sociedad consideraron los Honorarios de Incentivo que se estimaron que Azora recibiría acorde a lo establecido en el Contrato de Gestión como una provisión a 31 de diciembre de 2017. Tal y como se menciona en la Nota 1 anterior, durante el ejercicio 2018 dicha provisión se ha realizado y pagado por los importes descritos en Nota 12.3.

4.8 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones 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. la Sociedad cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas, no obstante en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

4.9 Ingresos y gastos

Criterio general

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Intereses y dividendos recibidos

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad, atendiendo a lo recogido en la consulta del BOICAC 79, relacionada con el registro de determinados ingresos (dividendos, ingresos de préstamos a sociedades vinculadas, etc.) para las sociedades cuyo objeto social es la tenencia de participaciones financieras, refleja, los ingresos por dividendos procedentes de las participaciones mantenidas en las sociedades dependientes, como mayor importe del epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Costes repercutidos a arrendatarios

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

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que han generado ingresos por rentas durante el ejercicio 2018, incluidos dentro del epígrafe “Resultado de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, ascienden a 5.448 miles de euros (5.316 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

4.10 Transacciones con vinculadas

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

4.11 Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

4.12 Estado de flujos de efectivo (método indirecto)

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

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

4.13 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica en el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplen los siguientes requisitos:

- Están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujetos a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran al menor de su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos por impuesto diferido, los activos procedentes de retribuciones a los empleados y los activos financieros que no corresponden a inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se valoran de acuerdo con sus normas específicas. Estos activos no se amortizan y, en caso de que sea necesario, se dotan las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.



Los grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta se valoran con las mismas reglas indicadas en el párrafo anterior. Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta se valora por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta”.

En la Nota 16 se presentan los desgloses correspondientes a la clasificación de varios edificios de oficinas como Activos no corrientes mantenidos para la venta que a 31 de diciembre de 2018 no cumplen con las condiciones de operaciones interrumpidas (edificio Aurelio Menéndez a 31 de diciembre de 2017), habiéndose desglosado al cierre del ejercicio únicamente el activo no corriente mantenido para la venta, así como los pasivos vinculados al mismo la fecha.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

(Miles de euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
31 de diciembre de 2018					
Coste					
Terrenos	272.533	174	(8.862)	(67.572)	196.273
Construcciones y otros	377.959	1.048	(20.707)	(73.868)	284.432
Inmovilizado en curso	19.821	12.593	-	(16.440)	15.974
Total Coste	670.313	13.815	(29.569)	(157.880)	496.679
Amortización acumulada					
Construcciones y otros	(52.291)	(8.002)	1.104	20.905	(38.284)
Total Amortización Acumulada	(52.291)	(8.002)	1.104	20.905	(38.284)
Total Valor Neto Inversiones Inmobiliarias	618.022	5.813	(28.465)	(136.975)	458.395

(Miles de euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
31 de diciembre de 2017					
Coste					
Terrenos	276.446	15.628	(8.217)	(11.324)	272.533
Construcciones y otros	359.695	15.432	(14.592)	17.424	377.959
Inmovilizado en curso	20.435	28.762	-	(29.376)	19.821
Total Coste	656.576	59.822	(22.809)	(23.276)	670.313
Amortización acumulada					
Construcciones y otros	(45.038)	(8.214)	628	333	(52.291)
Total Amortización Acumulada	(45.038)	(8.214)	628	333	(52.291)
Total Valor Neto Inversiones Inmobiliarias	611.538	51.608	(22.181)	(22.943)	618.022

Principales altas del ejercicio 2018:

Las altas del ejercicio en “Inmovilizado en curso” por tipología de activo son: 2.109 miles de euros en Oficinas, 8.655 miles de euros en Residencial y 1.829 miles de euros en Hoteles, que se corresponden principalmente con inversiones para el reposicionamiento y mejora de los mismos. Las principales inversiones se han llevado a cabo en el edificio de oficinas de Ramírez de Arellano por 989 miles de euros, en una serie de viviendas en Sanchinarro, Majadahonda y el Complejo Residencial Isla del Cielo, por importes de 1.795, 2.084 y 2.728 miles de euros respectivamente, y en el Hotel Guadalmina por 1.578 miles de euros.



Principales altas del ejercicio 2017:

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

- Con fecha 6 de febrero de 2017, adquirió un restaurante de un hotel en Ibiza, por importe de 1.340 miles de euros.
- Con fecha 8 de febrero de 2017, adquirió un hotel en Málaga por importe un de 23.586 miles de euros.
- Con fecha 21 de junio de 2017, adquirió un terreno en Ibiza para la próxima construcción de apartahoteles por un importe de 1.429 miles de euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2017, adquirió el complejo conocido como “Guadalmina Beach Club”, situado en Marbella por importe de 3.100 miles de euros.

El resto de altas del ejercicio, que por tipología de activo fueron: 16.308 miles de euros en Oficinas, 12.948 miles de euros en Residencial y 1.111 miles de euros en Hoteles, se correspondieron principalmente con inversiones para el reposicionamiento y mejora de los mismos. Las principales inversiones se realizaron en los edificios de oficinas de Les Glories y Aurelio Menéndez por 2.540 y 4.856 miles de euros respectivamente, y en una serie de viviendas en Sanchinarro, Majadahonda y el Complejo Residencial Isla del Cielo, por importes de 3.582, 2.303 y 5.094 miles de euros respectivamente.

Traspasos del ejercicio 2018:

Por un lado, la Sociedad ha traspasado en el ejercicio 2018 un importe de 16.440 miles de euros que se corresponden con parte de los inmovilizados que se encontraban en curso y que han adquirido la condición de obra terminada.

Por otro lado, la Sociedad ha clasificado los edificios de oficinas Pechuán, Mizar, Torre 30, Azcárraga 3, Azcárraga 5, América y Cristalia bajo el epígrafe de activos mantenidos para la venta por su valor neto contable, que al 31 de diciembre de 2018 ascendía a 7.981, 17.255, 37.988, 15.718, 5.949, 21.225 y 30.859 miles de euros, respectivamente, tal y como se describe en la Nota 16.

Traspasos del ejercicio 2017:

Por un lado, en el ejercicio 2017 se traspasaron un importe de 24.036 miles de euros que se corresponden con parte de los inmovilizados que se encontraban en curso y que han adquirido la condición de obra terminada.

Por otro lado, la Sociedad clasificó el edificio de oficinas Aurelio Menéndez como mantenido para la venta por su valor neto contable que al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 22.943 miles de euros, tal y como se describe en la Nota 16.

Bajas del ejercicio 2018:

Las principales bajas del ejercicio se corresponden fundamentalmente con la venta de 13 viviendas del complejo residencial situado en San Sebastián de los Reyes, 27 viviendas del

complejo residencial situado en Majadahonda, 52 en Sanchinarro y 18 en Isla del Cielo por lo que se dieron de baja las mismas por su valor neto contable por importe de 28.465 miles de euros. El precio total de venta de dichas viviendas ascendió a un total de 44.760 miles de euros (incluyendo costes asociados a dichas ventas de 1.652 miles de euros).

Estas operaciones han dado como resultado un beneficio por importe de 14.643 miles de euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018.

Bajas del ejercicio 2017:

Las principales bajas del ejercicio se correspondieron con la venta de una serie de viviendas en Sanchinarro y Complejo Residencial Isla del Cielo por lo que se dieron de baja las mismas por su valor neto contable por importe de 21.876 miles de euros. El precio total de venta de dichas viviendas ascendía a un total de 32.868 miles de euros (incluyendo costes asociados a dichas ventas de 1.673 miles de euros).

Estas operaciones han dado como resultado un beneficio por importe de 9.319 miles de euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2017.

5.1 Arrendamientos operativos

Los ingresos por renta derivados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros y a empresas del grupo (ver Nota 12.9) a través de arrendamientos operativos ascendieron a 32.376 y 33 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2018 (33.380 y 235 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2017) (Nota 12.1).

Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes ni, incrementos futuros de IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

(Miles de euros)	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Hasta un año	19.162	28.598
Entre uno y cinco años	31.452	60.745
Más de cinco años	4.831	39.741
Total	55.445	129.084

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 6.668 miles de euros en 2018 (6.500 miles de euros en 2017).

5.2 Otra información

Todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se encuentran situadas en España.

Ciertas inversiones inmobiliarias de la compañía con un valor neto contable de 337.765 miles de euros se encuentran hipotecadas al 31 de diciembre de 2018 (494.942 miles de euros al 31

de diciembre de 2017), como garantía de préstamos y créditos hipotecarios por importe de 170.254 miles de euros (256.854 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) (Nota 10.1).

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

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene compromisos de inversión en las inversiones inmobiliarias por importe de 16,6 millones de euros (17,5 millones de euros al 31 de diciembre de 2017).

Al 31 de diciembre de 2018 determinadas inversiones inmobiliarias no se encontraban ocupadas en su totalidad. El nivel de ocupación, por tipología de activo al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

31 de diciembre de 2018	Metros cuadrados				% Ocupación
	Superficie Bruta alquilable				
	Madrid	Barcelona	Málaga	Total	
Oficinas	105.408	39.673	5.863	150.944	89,21%
Residencial	35.921	16.867	-	52.788	34,06%
Superficie total	141.329	56.540	5.863	203.732	
% Peso	69%	28%	3%	100%	

31 de diciembre de 2017	Metros cuadrados				% Ocupación
	Superficie Bruta alquilable				
	Madrid	Barcelona	Málaga	Total	
Oficinas	109.828	39.506	5.856	155.190	86,93%
Residencial	43.846	19.324	-	63.170	49,30% (*)
Superficie total	153.674	58.830	5.856	218.360	
% Peso	70%	27%	3%	100%	

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

Los activos hoteleros de la Sociedad se encontraban íntegramente ocupados al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, a excepción del terreno adquirido durante el ejercicio anterior sobre el cual se procederá al desarrollo de un proyecto de construcción de apartahoteles.

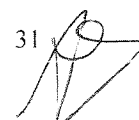


6. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO.

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

(Miles de euros)	Saldo Inicial	Altas o dotaciones	Bajas o devolución de aportaciones	Saldo final
Ejercicio 2018				
Coste				
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo				
Hespérides Bay, S.L.U.	70.103	-	-	70.103
Hospitia, S.L.U.	38.261	-	-	38.261
Hispania Hotel Management, S.L.U.	633	120	-	753
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.U.	347.524	214.622	(217.530)	344.616
Club de Tennis Maspalomas, S.L.U.	13.381	-	-	13.381
Real Estate San Miguel S.A.U.	30.719	-	-	30.719
Mangareva Development, S.L.U.	49.012	8.700	-	57.712
Sahara Propco, S.L.U.	89.615	-	-	89.615
Milenial Business 21, S.L.U.	6.102	32	-	6.134
Topaz Eurogroup, S.L.	676	1.818	-	2.494
Eco Resort San Blas, S.L.U.	-	26.870	-	26.870
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	-	14.478	-	14.478
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	-	130.746	-	130.746
Later Deroser, S.L.U.	-	10.815	-	10.815
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.	-	28.205	-	28.205
Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	-	6.542	-	6.542
Ambar Management Company, S.L.U.	-	20.258	-	20.258
Mar Hispana Apartamentos, S.L.U.	-	139.602	-	139.602
Tenerife Assets Company, S.L.U.	-	8.809	-	8.809
Percival Boats, S.A.U.	-	767	-	767
Tamu Investments 2018, S.L.U.	-	3	-	3
Sofila Investments 2018, S.L.U.	-	3	-	3
Total Coste	646.026	612.390	(217.530)	1.040.886
Deterioro				
Hispania Hotel Management, S.L.U.	(633)	-	-	(633)
Club de Tennis Maspalomas, S.L.U.	-	(1.819)	-	(1.819)
Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	-	(1.469)	-	(1.469)
Total Deterioro	(633)	(3.288)	-	(3.921)
Total Neto	645.393	609.102	(217.530)	1.036.965

(Miles de euros)	Saldo Inicial	Altas o dotaciones	Bajas o devolución de aportaciones	Saldo final
Ejercicio 2017				
Coste				
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo				
Eco Resort San Blas, S.L.U.	13.739	9.400	(23.139)	-
Hespérides Bay, S.L.U.	70.103	-	-	70.103
Hospitia, S.L.U.	30.561	7.700	-	38.261
Hispania Hotel Management, S.L.U.	503	130	-	633
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	209.979	139.422	(1.877)	347.524
Real Estate San Miguel S.A.U.	32.847	-	(2.128)	30.719
Club de Tennis Maspalomas, S.L.U.	13.381	-	-	13.381
Mangareva Development, S.L.U.	44.662	4.350	-	49.012
Sahara Propco, S.L.U.	83.615	6.000	-	89.615
Milenial Business 21, S.L.U.	-	6.102	-	6.102
Topaz Eurogroup, S.L.	-	676	-	676
Total Coste	499.390	173.780	(27.144)	646.026
Deterioro				
Hispania Hotel Management, S.L.U.	-	(633)	-	(633)
Total Deterioro	-	(633)	-	(633)
Total Neto	499.390	173.147	(27.144)	645.393



Descripción de los principales movimientos de 2018

Mar Hispana Apartamentos, S.L.U, Tenerife Assets Company, S.L.U., Ambar Management Company, S.L.U. y Percival Boats, S.A.U.

Con fecha 28 de febrero de 2018 la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades Mar Hispana Apartamentos, S.L.U. (en adelante Mar Hispana), Ambar Management Company, S.L.U. (en adelante Ambar), Tenerife Assets Company, S.L.U. (en adelante Tenerife) y Percival Boats, S.A.U. (en adelante Percival) por un precio total de 168.683 miles de euros. Estas sociedades son propietarias de varios hoteles situados en Islas Baleares y Canarias que se explotan en régimen de arrendamiento. La Sociedad había anticipado en 2017 parte del precio de compra, por importe de 3.000 miles de euros, habiendo quedado íntegramente desembolsado el resto del precio de compra acordado al cierre del ejercicio 2018.

Adicionalmente, en marzo y julio de 2018 la Sociedad ha realizado distintas aportaciones de fondos a la sociedad del grupo Percival para el desarrollo de su actividad por importe total de 753 miles de euros.

Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.U, Bay Hotels Canarias, S.L.U, Poblado de Vacaciones, S.A.U, Eco Resorts San Blas, S.L.U, Later Deroser S.L.U, Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U y Armadores de Puerto Rico, S.A.U

Con fecha 27 de marzo de 2018, la Sociedad aprobó la aportación de derechos de crédito a los fondos propios de la sociedad del grupo Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.U. (en adelante BAY) mediante la aportación de la integridad de los derechos de crédito que mantenía con la misma, derivados de préstamos y créditos que le habían sido otorgados en ejercicios anteriores así como en el ejercicio 2018, por un importe total de 214.622 miles de euros, reconociendo la Sociedad en dicho momento la extinción y amortización plena de dichos préstamos intragrupo.

En unidad de acto, la Sociedad aprobó el reparto en especie de reservas distribuibles de la sociedad BAY mediante la distribución de la totalidad de las acciones y participaciones que ésta mantenía en esa fecha en las sociedades del grupo Bay Hotels Canarias S.L.U, Eco Resort San Blas, S.L.U, Armadores de Puerto Rico, S.A.U, Poblado de Vacaciones, S.A.U, Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U y Later Deroser, S.L.U., por importe total de 217.530 miles de euros, con cargo a la partida de “aportaciones de socios” que se había generado por la aportación descrita en el párrafo anterior, y el resto contra la partida de “prima de emisión”, por importe de 2.908 miles de euros.

Tamu Investments 2018, S.L.U y Sofila Investments 2018, S.L.U

Con fecha 26 de septiembre de 2018 la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones de las sociedades Tamu Investments 2018, S.L.U y Sofila Investments 2018, S.L.U. por un precio de 3.000 euros cada una de ellas. Ambas sociedades se constituyeron el 5 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2018 no desarrollaban actividad alguna.

Mangareva Development, S.L.U

Con fecha 26 de octubre de 2016 la Sociedad había adquirido la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Mangareva Development, S.L.U. El precio de las participaciones se estimó inicialmente en un importe total de 7.152 miles de euros, que incluían tanto un precio fijo como la mejor estimación que hizo la Sociedad en dicho momento de un precio variable fijado acorde a lo estipulado en el contrato de compra-venta, y que al cierre del ejercicio 2016 y 2017 se encontraba pendiente de pago.

Durante el presente ejercicio 2018 la Sociedad ha realizado distintas aportaciones de fondos a la sociedad del grupo Mangareva Development, S.L.U, por un importe total de 8.700 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2018, y en base a la información actualizada de la que dispone la Sociedad, se ha modificado la estimación del precio variable que la Sociedad tendrá que hacer frente en el próximo ejercicio 2019, por un importe adicional de 6.295 miles de euros al ya estimado en el ejercicio en el que se adquirieron las participaciones sociales de Mangareva. Este importe ha sido registrado como una pérdida bajo el epígrafe de “Resultado por enajenaciones y otros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.

Esta sociedad es propietaria de un terreno en la localidad de Madrid sobre el cual existe un proyecto inmobiliario consistente en la construcción de dos edificios de oficinas que se explotarán en régimen de alquiler a terceros, una vez construidos. La entrega de estos edificios está prevista para el 30 de marzo de 2019.

Descripción de los principales movimientos de 2017

ECO Resort San Blas, S.L.U

El día 19 de noviembre de 2015 la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales de Eco Resort San Blas, S.L, sociedad propietaria del Hotel Sandos San Blas Nature Resort & Golf por un importe de 39.080 miles de euros. Durante el ejercicio 2016 la Sociedad había aprobado una reducción de capital social de la filial por importe de 25.341 miles de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2017 la Sociedad realizó una aportación de fondos por importe total de 9.400 miles de euros.

Con fecha 13 de noviembre de 2017, la Sociedad le vendió la totalidad de las participaciones de Eco a la sociedad del grupo BAY, por un precio de 26.870 miles de euros, obteniendo un beneficio por dicha operación de 3.731 miles de euros.

Hospitia, S.L.U.

La Sociedad se convirtió en el socio único de la sociedad Hospitia de acuerdo a la operación de fusión con Hispania Real descrita en Nota 1 anterior, la cual tuvo efectos contables el uno de enero de 2016.

En febrero y julio de 2017, la Sociedad realizó distintas aportaciones de fondos para el desarrollo de su actividad por importe total de 7.700 miles de euros.

Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.U

La Sociedad se convirtió en accionista mayoritario de BAY de acuerdo a la operación de fusión con Hispania Real descrita en la Nota 1 la cual tuvo efectos contables de uno de enero de 2016.

Las bajas producidas en el ejercicio 2017 se correspondieron fundamentalmente con la venta a la propia sociedad BAY de 308.902 acciones por valor de 1.634 miles de euros.

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad adquirió 22.314.828 acciones de BAY (equivalente al 23,9% del total de sus acciones en dicha fecha) a Barceló Hotels Mediterráneo, S.L.U, por un precio total de 139.422 miles de euros, de los cuales quedaron 59.422 miles de euros pendientes de pagar al 31 de diciembre de 2017 (Ver Nota 10.2). En la misma fecha de la transacción, la Sociedad constituyó un derecho real de prenda sobre las acciones adquiridas en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones asumidas en dicha transacción.

Real Estate San Miguel, S.A.U

Con fecha 9 de junio de 2016 la Sociedad adquirió la totalidad de las acciones de la sociedad Real Estate San Miguel. Esta sociedad es propietaria de tres hoteles en Ibiza. Con motivo de la aprobación del reparto del resultado del ejercicio 2016 de la sociedad filial a su accionista único, la Sociedad ha recibido dividendos por importe de 2.128 miles de euros los cuales se han minorado del valor neto contable de la participación al haberse correspondido con resultados generados con anterioridad a la fecha en la que la Sociedad había adquirido dichas participaciones.

Mangareva Development, S.L.U

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad realizó distintas aportaciones de fondos a la sociedad dependiente Mangareva, para el desarrollo de su actividad por importe total de 4.350 miles de euros.

Sáhara Propco, S.L.U.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad realizó distintas aportaciones de fondos a la sociedad dependientes Sáhara, para el desarrollo de su actividad por importe de 6.000 miles de euros.

Topaz Eurogroup, S.L. y Milenial Business 21, S.L.U

Con fecha 7 de abril de 2017, la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Milenial Business 21, S.L.U (en adelante Milenial) y el 10% de las participaciones sociales de Topaz Eurogroup, S.L. (en adelante Topaz), por un precio de adquisición de 4.181 y 467 miles de euros respectivamente. La Sociedad Milenial posee el 90% restante de las participaciones de Topaz. Topaz es propietaria de un terreno en el municipio de Corraleko (Fuerteventura). Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha realizado distintas aportaciones a Milenial y Topaz por 1.921 y 209 miles de euros respectivamente.

La información relativa a las empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 eran las siguientes:

(Miles de euros)	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Otras partidas del patrimonio Neto	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos Recibidos (Nota 12.9)
Ejercicio 2018									
Eco Resort San Blas, S.L.U.	26.870	100%	14.220	3.854	(6.734)	12.150	23.490	(5.980)	3.761
Hespérides Bay, S.L.U.	70.103	100%	3	1	(7.156)	69.229	62.077	(5.489)	7.493
Hospitia, S.L.U.	38.261	100%	3	-	(3.406)	38.005	34.602	(3.225)	-
Hispania Hotel Management, S.L.U.	120	100%	3	204	(22)	137	322	(22)	-
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.U.	344.616	100%	93.385	10.230	(34.094)	164.957	234.478	(24.676)	46.796
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	14.478	100%	151	457	812	-	1.420	1.542	208
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	130.746	100%	1.000	200	(11.603)	7.138	(3.265)	(5.745)	1.420
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	13.381	100%	3	1	(1.961)	5.171	3.214	(1.897)	-
Real Estate San Miguel, S.A.U.	30.719	100%	60	576	(4.953)	9.386	5.069	(4.954)	1.309
Later Deroscr, S.L.U.	10.815	100%	3.008	8	(1.527)	614	2.103	(1.271)	82
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.	28.205	100%	8.356	3.284	(4.461)	13.292	20.471	(4.000)	70
Mangareva Development, S.L.U.	64.007	100%	5	1	(9.651)	52.139	42.494	(9.652)	-
Sahara Propco, S.L.U.	89.615	100%	20.774	5.593	(18.514)	73.108	80.961	(17.698)	8.673
Milennial Business 21, S.L.U.	6.134	100%	3	-	(12)	3.588	3.579	(13)	-
Topaz Eurogroup, S.L.	2.494	10%	30	-	(1.211)	3.797	2.616	(1.246)	-
Ambar Management Company, S.L.U. (*)	20.258	100%	3	-	(3.144)	13.608	10.467	(3.094)	-
Mar Hispana Apartamentos, S.L.U. (*)	139.602	100%	3.300	1.158	(11.140)	39.053	32.371	(10.486)	-
Tenerife Assets Company, S.L.U. (*)	8.809	100%	3	-	(1.444)	7.311	5.870	(1.428)	-
Percival Boats, S.A.U. (*)	767	100%	60	19	(70)	966	975	(70)	-
Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	6.542	100%	2.700	(67)	(907)	2.128	3.854	(907)	-
Tamu Investments 2018, S.L.U.	3	100%	3	-	(1)	-	2	(1)	-
Sofila Investments 2018, S.L.U.	3	100%	3	-	(1)	-	2	(1)	-
	1.046.548								69.812

(*) El Beneficio ó pérdida del ejercicio así como el Resultado de explotación de estas sociedades es el Beneficio ó pérdida del ejercicio y Resultado de explotación correspondiente a la totalidad del ejercicio 2018 independientemente de la fecha de adquisición de las mismas.

(Miles de euros)	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Otras partidas del patrimonio Neto	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos Recibidos (Nota 12.9)
Ejercicio 2017									
Eco Resort San Blas, S.L.U.	-	100%	-	-	-	-	-	-	16.042
Hespérides Bay, S.L.U.	70.103	100%	3	-	7.834	69.489	77.326	9.557	253
Hospitia, S.L.U.	38.261	100%	3	-	305	37.776	38.084	44	-
Hispania Hotel Management, S.L.U.	633	100%	3	(1)	(598)	615	19	(598)	-
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	347.524	99,56%	93.385	5.031	51.997	(6.924)	312.990	56.685	2.666
Real Estate San Miguel S.A.U.	30.719	100%	60	576	1.284	9.386	11.306	1.697	-
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	13.381	100%	3	-	(107)	5.294	5.190	(108)	-
Mangareva Development, S.L.U.	49.012	100%	5	1	(665)	44.050	43.391	(886)	-
Sahara Propco, S.L.U.	89.615	100%	20.774	4.597	10.490	72.816	108.677	10.518	-
Milennial Business 21, S.L.U. (*)	6.102	100%	3	-	(2)	1.921	1.922	(2)	-
Topaz Eurogroup, S.L. (*)	676	10%	30	-	(108)	2.083	2.005	(70)	-
	646.026								18.961

(*) El Beneficio ó pérdida del ejercicio así como el Resultado de explotación de estas sociedades es el Beneficio ó pérdida del ejercicio y Resultado de explotación correspondiente a la totalidad del ejercicio 2017 independientemente de la fecha de adquisición de las mismas.

Los resultados de las sociedades del Grupo indicadas en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas, a excepción de la sociedad del grupo Mar Hispana Apartamentos, S.L.U, que presenta, al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 unas pérdidas por importe de 570 miles de euros que se corresponden con actividades interrumpidas.

La actividad de las sociedades corresponde fundamentalmente a la gestión y arrendamiento de activos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2018 ninguna de las sociedades dependientes

cotiza en bolsa. Al 31 de diciembre de 2017, la sociedad dependiente Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. cotizaba en el Mercado Alternativo Bursátil, pero con fecha 25 de abril de 2018 se comunicó el acuerdo de exclusión de la negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de la totalidad de las acciones de BAY con efectos a partir del 26 de abril de 2018.

Para aquellas sociedades dependientes cuyo patrimonio neto es inferior al valor neto contable de la inversión, se ha comprobado que el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes al 31 de diciembre de 2018 es superior al valor contable, por lo que no ha sido necesario registrar ninguna corrección valorativa, excepto para las sociedades Club de Tenis Maspalomas, S.L.U. y Armadores de Puerto Rico, S.A.U., para las cuales se han dotado correcciones valorativas por importe de 1.819 y 1.469 miles de euros, registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 (633 miles de euros registrados en 2017 como corrección valorativa para la sociedad del grupo Hispania Hotel Management, S.L.U).

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas (Nota 6) al 31 de diciembre es el siguiente:

	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Miles de euros						
Activos financieros a largo plazo						
Activos disponibles para la venta						
- Valorados a coste	350	350	-	-	350	350
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	120.989	96.159	120.989	96.159
	350	350	120.989	96.159	121.339	96.509
Activos financieros a corto plazo						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	241.460	13.340	241.460	13.340
	-	-	241.460	13.340	241.460	13.340
	350	350	362.449	109.499	362.799	109.849

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas de balance:

Miles de euros	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Activos financieros no corrientes						
Instrumentos de patrimonio	350	350		-	350	350
Créditos a empresas del Grupo	-	-	117.799	88.694	117.799	88.694
Otros activos financieros	-	-	3.190	7.465	3.190	7.465
	350	350	120.989	96.159	121.339	96.509
Activos financieros corrientes						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	6.293	7.278	6.293	7.278
Deudores varios	-	-	24	20	24	20
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	-	-	204.153	1.194	204.153	1.194
Créditos a empresas del Grupo	-	-	30.726	368	30.726	368
Créditos a empresas	-	-	-	1.420	-	1.420
Otros activos financieros	-	-	264	3.060	264	3.060
	-	-	241.460	13.340	241.460	13.340
	350	350	362.449	109.499	362.799	109.849

7.1 Activos financieros disponibles para la venta

Instrumentos de patrimonio

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

7.2 Préstamos y partidas a cobrar

Créditos a empresas del grupo a largo y corto plazo

El saldo a 31 de diciembre de 2018 se corresponde con los préstamos y líneas de crédito concedidas a empresas del Grupo, con el siguiente detalle:

Ejercicio 2018	Miles de euros				
Sociedad	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Fecha vencimiento	Ingreso financiero (Nota 12.9)
Préstamos concedidos					
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	101.685	101.685	-	26/02/2023	1.740
Poblados de Vacaciones, S.A.U.	12.614	12.614	-	26/02/2023	216
Préstamos cancelados al cierre					382
Líneas de crédito concedidas					
Sahara Propco, S.L.U.	3.500	3.500	-	31/12/2019 (*)	77
Líneas de crédito canceladas al cierre					375
	117.799	117.799	-		2.790

(*) Prorrogable tácitamente por periodos de tres meses durante máximo cuatro veces.

Ejercicio 2017	Miles de euros				
Sociedad	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Fecha vencimiento	Ingreso financiero (Nota 12.9)
Préstamos concedidos					
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	6.111	6.080	31	14/07/2021	123
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	17.819	17.728	91	20/07/2021	359
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	11.662	11.636	26	31/12/2019	26
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	30.128	30.000	128	31/12/2019	270
Líneas de crédito concedidas					
Later Deroser, S.L.U.	10.602	10.550	52	31/12/2019	140
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	7.715	7.700	15	31/12/2019	40
BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	5.025	5.000	25	31/12/2019	51
Líneas de crédito canceladas al cierre	-	-	-	-	24
	89.062	88.694	368		1.033

Los préstamos y créditos concedidos a empresas del grupo devengan tipos de interés de mercado.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene líneas de crédito concedidas a sus empresas del Grupo por importe de 10.000 miles de euros (61.000 miles de euros en el ejercicio 2017). El total dispuesto por las sociedades del Grupo al cierre del ejercicio de mencionadas líneas de crédito ha ascendido a 3.500 miles de euros (23.250 miles de euros en el ejercicio 2017). El importe de intereses pendientes de cobrar de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2018 es cero (368 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía 30.726 miles de euros que se corresponden con las posiciones de tesorería negativas que ha recopilado de las sociedades del grupo el último día del ejercicio con motivo del acuerdo de cash-pooling firmado con ciertas entidades bancarias con las cuales mantienen abiertas ciertas cuentas corrientes.

Otros activos financieros a largo y corto plazo

El importe registrado a largo plazo en este epígrafe recoge principalmente las cantidades depositadas ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación a las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento formalizados por la Sociedad.

Durante el ejercicio 2018 se ha ejecutado la opción a compra de la totalidad de las participaciones de las sociedades Mar Hispana, Tenerife, Ambar y Percival descritas en Nota 6 anterior, que había sido firmada en el ejercicio 2017, traspasándose los 3.000 miles de euros que la Sociedad había entregado en concepto de anticipo por dicha operación como coste de adquisición de mencionadas sociedades, y que a 31 de diciembre de 2017 figuraban bajo el epígrafe “otros activos financieros a corto plazo”.

Créditos a empresas a corto y largo plazo

Durante el ejercicio 2018 se ha cobrado la totalidad del derecho de crédito frente a la sociedad Dunas Resorts, S.L. que al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 1.420 miles de euros.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 se corresponde principalmente con saldos clasificados como “clientes por ventas y prestación de servicios” a cobrar de terceros por importe de 6.293 miles de euros (7.278 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) y “Clientes empresas del Grupo” por importe de 204.153 miles de euros por la repercusión de determinados gastos a las mismas (1.194 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) (Nota 12.9).

Correcciones valorativas

El saldo de la partida de “clientes por ventas y prestaciones de servicios” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas durante el ejercicio. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

(Miles de euros)	2018	2017
Saldo inicial	380	329
Dotaciones	33	79
Reversiones	-	-
Provisiones aplicadas a su finalidad	(255)	(28)
Saldo final	158	380

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado, así como una imposición a plazo por importe de 2.000 miles de euros (2.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) de vencimiento a corto plazo y convertibles en efectivo a la sola disposición de la Sociedad.

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

Estos saldos han generado unos ingresos por intereses para la Sociedad de 53 miles de euros (171 miles de euros en 2017) (Nota 12.7)

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

9. PATRIMONIO NETO

Capital Social y prima de emisión

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el capital social estaba representado por 109.169.542 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

Con fecha 4 de abril de 2018 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó aplicar, con cargo a la reserva de prima de emisión de la Sociedad, un importe de 99.494 miles de euros a compensar los resultados negativos de ejercicios anteriores que se originaron tras la aplicación del resultado del ejercicio 2017 que había sido aprobada en esa misma fecha.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes, al 31 de diciembre de 2018 como al 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

31 de diciembre de 2018

Nombre y denominación social del accionista:	% de derechos de voto atribuido a accionistas		% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total derechos de voto
	% Directo	% Indirecto	%	
Alzette Investment, S.à.r.l	97,91	-	-	97,91

31 de diciembre de 2017

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

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

Con fecha 20 de diciembre de 2018, la Sociedad publicó Hecho Relevante comunicando que en relación con la oferta pública de adquisición voluntaria de acciones ("la Oferta") de la Sociedad formulada por Alzette Investment, S.à.r.L. (descrita en Nota 1), y de conformidad con las intenciones manifestadas por Alzette en el folleto explicativo de la Oferta, se procedió a la formulación de una orden sostenida de compra de acciones de la Sociedad por parte de Alzette Investment S.à.r.L. dirigida a las 2.283.182 acciones de la Sociedad de las cuales Alzette no es titular, representativas del 2,09% del capital social de la Sociedad.

Reserva Legal

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

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

La reserva legal se encontraba dotada por importe de 3.795 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (3.795 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Aportaciones de Socios

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

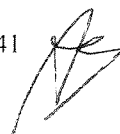
Acciones propias de la Sociedad

Con fecha 30 de junio de 2015 la Sociedad suscribió un contrato de liquidez con la entidad Beka Finance, S.V., S.A. con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones. Este contrato de liquidez quedó resuelto con fecha 1 de noviembre de 2016. La Sociedad ya no mantiene ninguna acción propia a 31 de diciembre de 2018 (198.006 acciones propias a 31 de diciembre de 2017, por un importe total que ascendía a 2.377 miles de euros) habiendo vendido todas las que mantenía a 31 de diciembre de 2017 durante el ejercicio 2018 (200 miles de euros en coste que se dio de baja en 2017). Las operaciones de compraventa de dichas acciones propias han supuesto en 2018 un beneficio de 1.216 miles de euros registrados en reservas (la Sociedad obtuvo a 31 de diciembre de 2017 un beneficio 64 miles de euros).

Distribución de resultados y gestión del capital

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del



plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social.

Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Distribución de Resultados de la Sociedad

Con fecha 2 de marzo de 2018, se ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 45.000 miles de euros (Ver Nota 3). Con fecha 31 de diciembre de 2018, se ha aprobado un nuevo dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 de 49.000 miles de euros.

Con fecha 6 de abril de 2017 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la propuesta de reparto del resultado del ejercicio 2016, en la cual se aprobó el reparto del dividendo a cuenta de 17.000 miles de euros que ya había sido distribuido durante el ejercicio 2016 así como la distribución de dividendos complementarios por importe de 17.157 miles de euros.

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

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

El movimiento del saldo de este epígrafe durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

(Miles de euros)	Saldo inicial	Ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 12.8)	Saldo final
Ejercicio 2018				
Cobertura de flujos de efectivo	(3.988)	(2.339)	2.497	(3.830)

(Miles de euros)	Saldo inicial	Ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 12.8)	Saldo final
Ejercicio 2017				
Cobertura de flujos de efectivo	(8.050)	752	3.310	(3.988)

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	381.389	242.601	10.069	17.256	391.458	259.857
Derivados de cobertura	-	-	12.869	2.345	12.869	2.345
	381.389	242.601	22.938	19.601	404.327	262.202
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	479.865	10.835	117.957	152.474	597.822	163.309
Derivados de cobertura	-	-	6.290	2.457	6.290	2.457
	479.865	10.835	124.247	154.931	604.112	165.766
	861.254	253.436	147.185	174.532	1.008.439	427.968

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

	Miles de Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	381.389	242.601	-	-	381.389	242.601
Derivados de cobertura	-	-	12.869	2.345	12.869	2.345
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	4.669	17.256	4.669	17.256
Deudas con empresas del Grupo a largo plazo	-	-	5.400	-	5.400	-
	381.389	242.601	22.938	19.601	404.327	262.202
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	479.865	10.835	-	-	479.865	10.835
Derivados de cobertura	-	-	6.290	2.457	6.290	2.457
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	60.503	61.768	60.503	61.768
Deudas con empresas del Grupo a corto plazo	-	-	26.042	48.550	26.042	48.550
Proveedores	-	-	524	1.315	524	1.315
Acreedores varios	-	-	30.888	40.512	30.888	40.512
Anticipos de clientes	-	-	-	329	-	329
	479.865	10.835	124.247	154.931	604.112	165.766
	861.254	253.436	147.185	174.532	1.008.439	427.968

10.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito por vencimientos al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Ejercicio 2018								
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos con terceros	479.877	235.092	17.804	55.635	10.556	65.149	384.236	864.113
Intereses con terceros	1.800	-	-	-	-	-	-	1.800
Gasto de formalización de deudas	(1.812)	(1.371)	(430)	(337)	(201)	(508)	(2.847)	(4.659)
Total a 31 de diciembre de 2018	479.865	233.721	17.374	55.298	10.355	64.641	381.389	861.254

	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Ejercicio 2017								
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos con terceros	10.498	11.701	14.084	21.741	104.133	94.697	246.356	256.854
Intereses con terceros	337	-	-	-	-	-	-	337
Gasto de formalización de deudas	-	(1.326)	(619)	(560)	(460)	(790)	(3.755)	(3.755)
Total a 31 de diciembre de 2017	10.835	10.375	13.465	21.181	103.673	93.907	242.601	253.436

El detalle de los diferentes préstamos formalizados por la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 por tipología de activo es el siguiente:

Ejercicio 2018	Miles de euros				
Tipo de Activo	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Gastos financieros devengados (Nota 12.8) (*)	Gastos financieros por intereses derivados (Nota 12.8) (*)
Oficinas	100.469	96.638	3.831	2.831	1.722
Residencial	48.599	43.701	4.898	987	586
Hoteles	21.186	20.422	764	373	175
Préstamos no hipotecarios	470.384	-	470.384	6.037	-
Otros créditos	223.475	223.475	-	969	-
	864.113	384.236	479.877	11.197	2.483
Intereses pendientes de pago	1.800	-	1.800	-	-
Gastos de formalización de préstamos y créditos	(4.659)	(2.847)	(1.812)	2.244	-
Total	861.254	381.389	479.865	13.441	2.483

(*) Se incluyen los gastos financieros correspondientes a la deuda con entidades de crédito vinculada a los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2018 (Nota 16), que se han devengado durante el ejercicio.

Ejercicio 2017	Miles de euros				
Tipo de Activo	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Gastos financieros devengados (Nota 12.8) (*)	Gastos financieros por intereses derivados (Nota 12.8) (*)
Oficinas	171.586	167.056	4.530	2.980	1.675
Residencial	63.418	58.112	5.306	1.295	626
Hoteles	21.850	21.188	662	389	181
	256.854	246.356	10.498	4.664	2.482
Intereses pendientes de pago	337	-	337	-	-
Gastos de formalización de deudas	(3.755)	(3.755)	-	725	-
Total	253.436	242.601	10.835	5.389	2.482

(*) Se incluyen los gastos financieros correspondientes a la deuda con entidades de crédito vinculada al activo no corriente clasificado como mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2017 (Nota 16), que se han devengado durante el ejercicio.

Financiación Sindicada de la Sociedad

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

- (i) Tramo A1 y A2 de inmediata disposición por importe conjunto de 250.000 miles de euros destinado al pago de diversos conceptos relacionados con la adquisición del 23,9% de las acciones de BAY y el ejercicio de la opción de compra de las participaciones de las sociedades Tenerife, Ambar, Mar Hispana y Percival descritas en la Nota 6.
- (ii) Tramo A3 de inmediata disposición por importe aproximado de 220.383 miles de euros destinado al repago de los importes debidos bajo los contratos de financiación otorgados a BAY, BHC y PDV con fecha 31 de julio 2015.
- (iii) Tramo B1 por importe aproximado de 225.000 miles de euros destinado a la financiación de inversiones en curso en los diferentes activos del Grupo.

- (iv) Tramos B2 por importe aproximado de 50.000 miles de euros destinado a necesidades corporativas del Grupo.

En dicha fecha la Sociedad recibe 470.384 miles de euros correspondientes a los tramos A1, A2 y A3 mencionados anteriormente, cuyo vencimiento se fijó inicialmente el 26 de agosto de 2018. Con fecha 31 de julio de 2018 la Sociedad ejercitó su derecho a extender el vencimiento de dichos tramos de deuda seis meses adicionales. Llegada la fecha de vencimiento, el contrato de financiación sindicada establecía la opción a extender nuevamente el vencimiento otros seis meses adicionales a discreción de la Sociedad y siempre y cuando no se hubiera incurrido en incumplimiento de ciertas condiciones estipuladas en mencionado contrato. Con fecha 23 de enero de 2019 la Sociedad comunicó a las entidades financieras que ejercitaba de nuevo la extensión su derecho a extender el vencimiento hasta el próximo 26 de agosto de 2019.

Los tramos B1 y B2 serán disponibles una vez hayan sido amortizados los tramos A1, A2 y A3.

El contrato de financiación establece determinados ratios financieros habituales en este tipo de operaciones, que la Sociedad cumple al 31 de diciembre de 2018

Las acciones de las sociedades BAY, BHC y Sáhara han sido pignoradas, actuando como garantía de las obligaciones derivadas del contrato de financiación si llegado el primer vencimiento no se hubieran amortizado los tramos A1, A2, y A3. Dicha pignoración de primer rango se ha escriturado el 5 de octubre de 2018 y quedará liberada una vez se amorticen los tramos A1, A2 y A3.

Líneas de crédito

Con fecha 25 de septiembre de 2018, el Consejo de Administración aprobó la suscripción de una nueva financiación por parte de la Sociedad por un importe máximo de 340.000 miles de euros ("Senior Facility Agreement") suscrito por la Sociedad y por BNP Paribas S.á.r.L como entidad coordinadora (Mandated Lead Arranger), como prestamista original (Original Lender) y como agente de la financiación (Facility Agent) y agente de garantías (Security Agent). Con fecha 11 de diciembre de 2018 la Sociedad dispuso de 223.475 miles de euros, quedando los mismos pendientes de pago a 31 de diciembre de 2018. El vencimiento que determina el contrato para cada una de las disposiciones efectuadas se estipula como un año desde la primera fecha de pago de intereses (16 de mayo de 2019), siendo por tanto el vencimiento de la deuda que la Sociedad mantenía a 31 de diciembre de 2018 el 16 de mayo de 2020.

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no mantenía ninguna línea de crédito disponible.

Otra información

En la misma fecha de contratación de los préstamos hipotecarios desglosados anteriormente, la Sociedad ha constituido entre otros un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento de los activos hipotecados en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones y responsabilidades que se deriven de los contratos de préstamo mencionados anteriormente, únicamente ejecutable en caso de resolución del contrato por incumplimiento.

Determinados préstamos con entidades financieras establecen ciertos ratios financieros que la Sociedad ha de cumplir durante la vigencia de los mismos, y en caso de incumplimiento, los prestamistas podrían solicitar la amortización anticipada del principal. Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad cumple los ratios financieros y/o obligaciones asociados a los préstamos recibidos, sin que se prevea el incumplimiento de ninguno de ellos en el corto plazo. Al cierre del ejercicio 2017 el Grupo también cumplía con mencionados ratios y obligaciones.

Gastos de formalización de deudas

A 31 de diciembre de 2018 los gastos de formalización de deudas pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 4.659 miles de euros (3.755 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

El gasto financiero devengado al 31 de diciembre de 2018 por la amortización de los costes de formalización de deudas ha ascendido a 2.244 miles de euros (725 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) (Nota 12.8).

10.2 Otros pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
A largo plazo		
Fianzas y depósitos recibidos derivados de los contratos de arrendamiento	4.669	7.095
Deudas a largo plazo	-	10.161
Derivados	12.869	2.345
Deudas con empresas del grupo a largo plazo (Nota 12.9)	5.400	-
	22.938	19.601
A corto plazo		
Deudas a corto plazo	11.503	59.822
Dividendo a pagar	49.000	-
Acreedores varios	30.888	40.512
Proveedores	524	1.315
Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 12.9)	26.042	48.550
Derivados	6.290	2.457
Otros pasivos financieros	-	1.946
Anticipo de clientes	-	329
	124.247	154.931

Deudas a largo plazo

Bajo este epígrafe se encontraba, a 31 de diciembre de 2017, por un lado el préstamo suscrito el 7 de julio de 2014 entre Corporación Empresaria Once, S.A. (actualmente Grupo Ilunion, S.L.) y la sociedad absorbida Hispania Fides (Nota 1), en virtud del cual las partes acordaron una financiación a largo plazo a Hispania Fides por importe de 10.000 miles de euros y que al cierre del ejercicio 2017 la deuda pendiente ascendía a 5.000 miles de euros a largo plazo. La fecha de vencimiento se fijó en 60 meses desde la fecha de disposición del préstamo, esto es, el 7 de julio de 2019. A 31 de diciembre de 2018, la deuda asciende a 2.500 miles de euros y la misma se encuentra clasificada como “pasivos vinculados a los activos no corrientes mantenidos para la venta” (Ver Nota 16).

Adicionalmente, bajo este epígrafe se recogían los pagos aplazados y retenciones en garantía de las diferentes adquisiciones de participaciones en empresas del Grupo realizadas en pasados ejercicios, por importe de 5.161 miles de euros a largo plazo. Estas deudas han sido clasificadas al corto plazo a 31 de diciembre de 2018 acorde al vencimiento de las mismas.

Deudas a corto plazo

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantenía una deuda pendiente de pago por importe de 59.422 miles de euros con Barceló en concepto del segundo pago por la adquisición del 23,9% de las acciones de la sociedad Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. descrito en la Nota 6. Dicha deuda se ha pagado con fecha 28 de febrero de 2018.

Dividendo a pagar

A 31 de diciembre de 2018, la deuda registrada bajo este epígrafe se corresponde con el dividendo a cuenta aprobado por el Consejo de Administración con fecha 31 de diciembre de 2018 por importe de 49.000 miles de euros que se ha pagado con fecha 29 de enero de 2019, tal y como se describe en la Nota de Hechos posteriores (Nota 18).

Instrumentos financieros derivados

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el detalle de los instrumentos derivados de flujos de efectivo por riesgo de tipo de interés, tanto de cobertura como los que no han cumplido con dicha definición, es el siguiente:

			Miles de euros			
			Nocional		Valor razonable	
			31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Activo	Tipo Fijo	Tipo de Interés Variable				
Oficinas	(*)	EUR 3m	100.137	167.290	(2.026)	(3.231)
Residencial	(*)	EUR 3m	59.958	65.180	(621)	(1.053)
Hoteles	(*)	EUR 3m	21.188	21.850	(365)	(356)
n/a	(*)	EUR 3m	213.302	-	(15.291)	-
			394.585	254.320	(18.303)	(4.640)

(*) Los tipos fijos se sitúan en un rango entre el 0,366% y el 1,940%

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 2018	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Derivado de cobertura	5.434	4.476	3.430	2.237	1.469	1.257	12.869	18.303
Total	5.434	4.476	3.430	2.237	1.469	1.257	12.869	18.303

Ejercicio 2017	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Derivado de cobertura	2.295	1.740	686	89	(170)	-	2.345	4.640
Total	2.295	1.740	686	89	(170)	-	2.345	4.640

La Sociedad ha traspasado durante el ejercicio 2018 desde patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 2.483 miles de euros por efecto de la cobertura de tipo de interés (2.482 miles de euros en 2017). Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros al igual que la partida cubierta. Al 31 de diciembre de 2018 quedaron pendientes de pagar 856 miles de euros (162 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Adicionalmente, la Sociedad ha registrado unas pérdidas netas en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 14 miles de euros debido a la ineficiencia de las coberturas (828 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Con fecha 26 de febrero de 2018, la Sociedad contrató con varias entidades financieras una permuta financiera de tipos de interés, una vez cancelada de forma anticipada los contratos de permuta financiera que las sociedades del grupo BAY, BHC y PDV habían suscrito originariamente con esas mismas entidades financieras y que había sido objeto de cesión en esa misma fecha a la Sociedad, siendo esta Cesionaria de la misma y generándose en dicho momento un crédito a cobrar con mencionadas entidades por importe total de 11.942 miles de euros, de los cuales, 8.859 miles de euros fueron aportados como mayor valor de los fondos propios de la sociedad BAY con fecha 27 de marzo de 2018, tal y como se describe en Nota 6, quedando los 3.083 miles de euros restantes pendientes de cobrar de las sociedades del grupo BHC y PDV. Este nuevo contrato de permuta financiera no ha sido definido como derivado de cobertura. Los cambios de valor de este derivado se han registrado directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, por importe de 3.341 miles de euros de gasto financiero a 31 de diciembre de 2018. Asimismo, el gasto financiero resultante de los pagos de intereses derivados de esta permuta financiera han ascendido a 31 de diciembre de 2018 a un total de 3.771 miles de euros.

Acreeedores Varios

El saldo pendiente al 31 de diciembre de 2017 se correspondía fundamentalmente a la deuda pendiente con entidades Barceló por el incentivo especial que se devengó tras la firma del

acuerdo de extinción del contrato de accionistas de la sociedad Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. por importe de 27.500 miles de euros más sus impuestos indirectos correspondientes. Dicha deuda ha sido pagada en su totalidad con fecha 28 de febrero de 2018, cumpliendo así con una de las obligaciones garantizadas asumidas en la compra de las acciones de BAY.

Al 31 de diciembre de 2018 también se encuentra pendiente de pago la deuda mantenida con Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A.U por importe de 23.746 miles de euros (5.088 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) y a otras facturas pendientes de recibir por operaciones corrientes de la Sociedad.

Deudas a corto plazo con empresas de grupo

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene una deuda por importe de 26.042 miles de euros con empresas del grupo (48.550 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) correspondiéndose con el importe de tesorería que ha recopilado de las mismas el último día del ejercicio con motivo del acuerdo de cash-pooling firmado con ciertas entidades bancarias con las cuales mantienen abiertas ciertas cuentas corrientes.

Garantías concedidas

Como consecuencia de la fusión por absorción de Hispania Real (Nota 1), la Sociedad es garante al 31 de diciembre de 2018 (al igual que lo era a 31 de diciembre de 2017) de las obligaciones y responsabilidades de pago que la sociedad del Grupo Hespérides Bay, S.L.U tenía contraídas como consecuencia del préstamo hipotecario suscrito el 25 de noviembre de 2015, por importe de 67 millones de euros, el cual había sido dispuesto en su totalidad durante el ejercicio 2015 y 2016, quedando un principal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 por importe de 62.525 miles de euros (64.550 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). Adicionalmente, la Sociedad es garante de un nuevo préstamo formalizado en el ejercicio 2017 por la sociedad Hespérides Bay, S.L.U., quedando un importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2018 de 19.618 miles de euros (22.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas del balance de situación es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Activos por impuesto corriente	2.747	-
Créditos con Administraciones Públicas		
IVA e IGIC	8.991	4.651
Retenciones y pagos a cuenta	-	478
Total Saldos Deudores	11.738	5.129
Pasivos por impuesto diferido	108	-
Pasivos por impuesto corriente	-	169
Deudas con Administraciones públicas		
H.P. Acreedora por retenciones practicadas	11	5
Total Saldos Acreedores	119	174

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

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde 2014 (fecha de su constitución) para todos los impuestos que le son aplicables. Adicionalmente y con motivo de la fusión con las sociedades Hispania Real (constituida en 2014) e Hispania Fides descrita en la Nota 1, la Sociedad mantiene abiertos a inspección los 4 últimos ejercicios relativos a todos los impuestos que le fueron aplicables a mencionadas entidades. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

El 11 de mayo de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción para la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI para el período impositivo iniciado el 1 de enero de 2016 y sucesivos. Los Administradores y asesores fiscales de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

Impuesto de sociedades

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

	31 de diciembre de 2018			
	Miles de Euros			
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
Resultado antes de impuestos	93.482	17.452	-	110.934
Diferencias permanentes	3.420	-	-	3.420
Diferencias temporarias	6.255	(182)	-	6.073
Amortización no deducibles	(40)	(232)	-	(272)
Otros gastos no deducibles	6.295	-	-	6.295
Gastos financieros no deducibles	-	50	-	50
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(8.635)	-	(8.635)
Base imponible definitiva	103.157	8.635	-	111.792



	31 de diciembre de 2017			
	Miles de Euros			
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
Resultado antes de impuestos	(107.039)	9.276	-	(97.763)
Diferencias permanentes	634	(43)	-	591
Diferencias temporarias	6.466	-	-	6.466
Amortización no deducibles	(40)	-	-	(40)
Gastos financieros no deducibles	6.506	-	-	6.506
Compensación de bases imponible negativas de ejercicios anteriores	-	(2.308)	-	(2.308)
Base imponible definitiva	(99.939)	6.925	-	(93.014)

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI desde el ejercicio 2016. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para rentas que cumplen con el régimen de SOCIMI.

A continuación detallamos la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos:

	31 de diciembre de 2018		
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	93.482	17.452	-
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	4.363	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Compensación de bases imponibles	-	(2.159)	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	2.204	-

	31 de diciembre de 2017		
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	(107.039)	9.276	-
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	2.319	-
Gastos no deducibles	-	(11)	-
Compensación de bases imponibles	-	(577)	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	1.731	-

El gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Impuesto corriente	2.204	1.731
Regularización impuesto corriente ejercicio anterior	(40)	-
Variación de impuestos diferidos por otros conceptos	108	-
Total gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios	2.272	1.731

Tal y como se menciona en la Nota 18 de Hechos Posteriores, con fecha 29 de enero de 2019 los Administradores de la Sociedad aprobaron convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas incluyendo en el orden del día la aprobación de la exclusión de negociación de las acciones representativas de la totalidad del capital social de la Sociedad de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a partir del 1 de abril de 2019. En base a la mejor información que tenían en el momento de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha estimado un impacto a futuro por ruptura con el régimen de SOCIMI registrando en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018 por importe de 108 miles de euros un gasto derivado del impuesto diferido que se ha originado al cierre del ejercicio por mencionado concepto.

El cálculo del impuesto sobre sociedades a pagar o a devolver es el siguiente:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Impuesto corriente	2.204	1.731
Retenciones	(505)	(150)
Pagos a cuenta	(4.446)	(1.412)
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	(2.747)	169

Al 31 de diciembre, el detalle de las bases imponibles pendientes de compensar, después de deducir las aplicadas en el ejercicio, es el siguiente:

(Miles de euros)		
Ejercicio de generación	2018 (**)	2017
2012	-	12.957
2013	-	1.856
2014 (*)	31.317	42.096
2015 (*)	16.025	18.604
2016	3.209	-
	50.552	75.513

(*)BINS incluidas las generadas en 2014 y 2015 tras el acogimiento al Régimen de SOCIMI de las Sociedades Hispania Real e Hispania Fides.

(**) Se han desglosado únicamente BINS generadas en régimen general y de las cuales la Sociedad tiene fiabilidad de que serán bases imponibles disponibles para su compensación en ejercicios futuros.

11.1 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre:*

No existen reservas positivas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen ni en 2018 ni en 2017.

- b) *Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la indicada ley*

- b.1) *Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general:*

En 2018: 17.270 miles de euros

En 2017: 9.233 miles de euros

- b.2) *Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%:*

En 2018: -

En 2017: -

- b.3) *Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%:*

Los resultados fiscales procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo 0% en 2018 ascienden a 103.157 miles de euros (en 2017 fueron pérdidas fiscales).

- c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la indicada Ley*

- c.1) *Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general:*

En 2018: -

En 2017: -

- c.2) *Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 18% y el 19%*

En 2018: -

En 2017: -

- c.3) *Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%:*

En 2018: La distribución de dividendos prevista del resultado fiscal del 2018 que procederá de rentas sujetas al tipo de gravamen 0% será de 97.796 miles de euros (de los cuales 94.000 miles de euros han sido repartidos como dividendos a cuenta del ejercicio 2018).

En 2017: -

d) *Dividendos distribuidos con cargo a reservas:*

No existen ni en 2018 ni en 2017.

d.1) Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general: -

d.2) Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%: -

d.3) Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%: -

e) *Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:*

Los dividendos a cuenta del resultado del 2018 por importe de 45.000 y 49.000 miles de euros fueron aprobados por el Consejo de Administración los días 2 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2018 respectivamente.

f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:*

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Hotel Guadalmina	Hotel en Marbella	15 de abril de 2014	SI
Viviendas Isla del Cielo	149 viviendas y plazas de parking Barcelona	12 de mayo de 2014	SI
Edificio Glories - Diagonal	Edificio de oficinas en Barcelona	27 de junio de 2014	SI
Edificio Glories - Gran Vía	Edificio de oficinas en Barcelona	27 de junio de 2014	SI
Edificio Comandante Azcárraga, 3	Edificio de oficinas en Madrid	9 de julio de 2014	SI
Hotel NH Madrid Sur	Hotel en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Edificio Arcis	Edificio de oficinas en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Edificio Talos	Edificio de oficinas en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Edificio Av. de Bruselas	Edificio de oficinas en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Hotel NH San Sebastián de los Reyes	Hotel en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Edificio Rafael Morales	Edificio de oficinas en Madrid	25 de julio de 2014	SI
Edificio ON	Edificio de oficinas en Barcelona	12 de septiembre de 2014	SI
Viviendas SS de los Reyes	71 viviendas situadas y 99 plazas de parking en Madrid	17 de septiembre de 2014	SI
Viviendas Majadahonda	88 viviendas y 88 plazas de parking situadas en Madrid	29 de octubre de 2014	SI
Hotel Hesperia Ramblas	Hotel en Madrid	27 de octubre de 2014	SI
Viviendas Sanchinarro Fase I, II y III	182 viviendas y plazas de parking en Madrid	27 de marzo de 2015	SI
Edificio Príncipe de Vergara	Edificio de oficinas en Madrid	27 de marzo de 2015	SI
Hotel Vincci Málaga	Hotel en Málaga	14 de enero de 2015	SI
Edificio Foster Wheeler	Edificio de oficinas en Madrid	25 de junio de 2015	SI
Edificio Cristalía Play	Edificio de oficinas en Madrid	25 de junio de 2015	SI
Edificio Pl. Les Glories	Edificio de oficinas en Barcelona	30 de septiembre de 2015	SI
Edificio Altamar	Edificio de oficinas en Alcobendas	15 de diciembre de 2015	SI
Edificio Cristal	Edificio de oficinas en Barberá del Vallés	15 de diciembre de 2015	SI
Edificio América	Edificio de oficinas en Madrid	15 de diciembre de 2015	SI
Viviendas Hispanidad	91 viviendas y 146 plazas de garaje en Madrid	18 de marzo de 2016	SI
Edificio Pechuán (*)	Edificio de oficinas en Madrid	30 de octubre de 1996	SI
Edificio Mizar (*)	Edificio de oficinas en Madrid	24 de julio de 2001	SI
Edificio Ramírez de Arellano (*)	Edificio de oficinas en Madrid	16 de diciembre de 2005	SI
Edificio Orense (*)	Edificio de oficinas en Madrid	4 de septiembre de 1998	SI
Edificio Torre 30 (*)	Edificio de oficinas en Madrid	24 de septiembre de 1999	SI
Edificio Avenida de Burgos (*)	Edificio de oficinas en Madrid	28 de mayo de 1996	SI
Edificio Málaga Plaza (*)	Edificio de oficinas en Málaga	22 de julio de 1999	SI
Edificio Comandante Azcárraga, 5 (*)	Edificio de oficinas en Madrid	28 de diciembre de 1999	SI
Edificio Murano (*)	Edificio de oficinas en Madrid	31 de octubre de 1995	SI
Hotel NH Málaga	Hotel en Málaga	8 de febrero de 2017	SI
Terreno San Miguel Can Marsá	Terreno sin edificar en Ibiza	21 de junio de 2017	SI
Guadalmina Beach	Complejo hotelero en Marbella	22 de diciembre de 2017	SI

(*) Inmuebles incorporados al balance de situación de la Sociedad tras la fusión con Hispania Fides (Nota 1) con efectos contables a partir del 1 de enero de 2016. Este ejercicio corresponde al primero de aplicación del régimen de sociimi para estos activos.



- g) *Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley*

Sociedad dependiente	Fecha de adquisición	Acogida al régimen de SOCIMI	Fecha de aplicación del Régimen
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	(*)	SI	1 de enero de 2015
Hesperides Bay, S.L.U	(*)	SI	1 de enero de 2015
Eco Resort San Blas, S.L.U (**)	19 de noviembre de 2015	SI	1 de enero de 2016
Sáhara Propco, S.L.U	30 de diciembre de 2016	SI	1 de enero de 2017
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U	2 de febrero de 2016	SI	1 de enero de 2017
Tenerife Assets, S.L.U	28 de febrero de 2018	SI	1 de enero de 2018
Ambar management, S.L.U	28 de febrero de 2018	SI	1 de enero de 2018
Mar Hispana Apartamentos, S.L.U	28 de febrero de 2018	SI	1 de enero de 2018
Percival Boats, S.L.U	28 de febrero de 2018	SI	1 de enero de 2018
Bay Hotels Canarias, S.L.U	10 de diciembre de 2015 (***)	SI	1 de enero de 2016
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U	21 de julio de 2016 (***)	SI	1 de enero de 2016
Later Deroser, S.L.U	18 de julio de 2016 (***)	SI	1 de enero de 2016
Poblado de Vacaciones, S.A.U	10 de diciembre de 2015 (***)	SI	1 de enero de 2016

(*) Participaciones en empresas del Grupo incorporadas al balance de situación de la Sociedad tras la fusión con Hispania Real (Nota 1) con efectos contables a partir del 1 de enero de 2016.

(**) Participación vendida a la empresa del grupo BAY con fecha 13 de noviembre de 2017. Con fecha 27 de marzo de 2018 la sociedad del grupo BAY ha transmitido la participación que ostentaba en esta entidad a la Sociedad a partir de una distribución extraordinaria de reservas distribuibles, tal y como se detalla en Nota 6.

(***) Estas sociedades fueron adquiridas por la sociedad del grupo BAY en las fechas indicadas en el cuadro. Con fecha 27 de marzo de 2018 la sociedad del grupo BAY ha transmitido la participación que ostentaba en estas entidades a la Sociedad a partir de una distribución extraordinaria de reservas distribuibles, tal y como se detalla en Nota 6.

- h) *Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la mencionada Ley:*

Los indicados en los puntos f y g.

- i) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que procedan dichas reservas:*

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 existe una reserva legal dotada por importe de 3.795 miles de euros que fueron generadas en el ejercicio 2016.

11.2 Otra información requerida por la legislación vigente

A las fusiones descritas en la Nota 1, le resultó de aplicación el régimen fiscal especial establecido en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, en cumplimiento del artículo 86 de la mencionada ley se detalla a continuación la siguiente información:

- a) Período impositivo en el que la entidad transmitente adquirió los bienes transmitidos: Los bienes transmitidos por Hispania Real fueron adquiridos durante los ejercicios 2014 y 2015 tal y como indican las Cuentas Anuales de la mencionada sociedad. Los bienes transmitidos por Hispania Fides fueron adquiridos en los ejercicios indicados en la nota 11.1.f. anterior.



- b) Último balance cerrado por la entidad transmitente: El último balance cerrado de las entidades fusionadas se recoge en la memoria de cuentas anuales del ejercicio 2016 y 2017.
- c) Relación de bienes adquiridos que se han incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación: Ninguno.

Asimismo, se destaca que dichos activos y pasivos no disfrutaron en la entidad transmitente de ningún beneficio fiscal, por el que deban cumplirse los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 84 de la anteriormente mencionada Ley.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos por importe de 32.409 miles de euros (33.615 miles de euros en 2017) y los ingresos por dividendos aprobados en 2018 de empresas del Grupo por 69.812 miles de euros (18.961 miles de euros en 2017) así como ingresos por intereses de los saldos mantenidos con empresas del Grupo por importe de 2.790 miles de euros (1.033 miles de euros en 2017) (Nota 12.9).

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad por actividades se relaciona a continuación:

Actividades	Miles de euros	
	2018	2017
Arrendamientos de Edificios de Oficinas	22.908	21.765
Arrendamiento de Viviendas	3.005	5.158
Arrendamiento de Hoteles	6.496	6.692
Ingresos financieros grupo	72.602	19.994
Total	105.011	53.609

El total de los ingresos de la sociedad son realizados en España.

La distribución de los ingresos por arrendamientos se centra, básicamente, en Madrid, Barcelona, Málaga y Tenerife, se detalla a continuación:

Mercados Geográficos	Miles de euros	
	2018	2017
Barcelona	7.136	7.313
Madrid	20.783	21.692
Málaga	4.454	4.578
Islas Baleares	36	32
Total	32.409	33.615

12.2 Otros ingresos

Los importes registrados bajo el epígrafe “otros ingresos” se corresponden principalmente con ingresos devengados en 2018 por prestación de servicios a terceros, por importe de 736 miles de euros (1.328 miles de euros principalmente en 2017), así como los ingresos derivados de la

repercusión de gastos a otras sociedades del Grupo por importe de 186.888 miles de euros (4.494 miles de euros en 2017) (Nota 12.9).

12.3 Servicios Exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	2	2
Reparaciones y conservación	2.379	2.339
Servicio de profesionales independientes	156.115	116.574
Primas de seguro	613	271
Servicios bancarios y similares	90	53
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	198	217
Suministros	1.223	1.294
Otros servicios	1.660	838
Retribución consejeros (Nota 14)	356	440
Total Servicios exteriores	162.636	122.028

A 31 de diciembre de 2018, dentro del subepígrafe “servicios de profesionales independientes” se encuentra registrada por un lado, la comisión de gestión fija de Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A. por importe de 12.581 miles de euros que se devengó hasta el día 9 de agosto de 2018, fecha en la que la antigua Gestora notificó a la Sociedad la terminación del Contrato de Gestión (descrito en Nota 1 anterior). Por otro lado, se encuentran registrados 8.309 miles de euros en concepto de honorarios por la continuación de la prestación de servicios acorde a lo estipulado en el Acuerdo de Terminación. Y por último, también se encuentran registrados bajo mencionado subepígrafe un importe total de 117.758 miles de euros que incluyen, por un lado, 95.833 miles de euros correspondientes a la parte de los Honorarios de Incentivo devengados hasta la fecha de terminación (“Termination Performance Fee”) y 21.926 miles de euros como pago compensatorio por la resolución anticipada del Contrato de Gestión (“Termination Base Fee”) según se ha estipulado en el Acuerdo de Terminación descrito en Nota 1 anterior. A 31 de diciembre de 2018 quedaron pendientes de pagar a Azora un total 23.746 miles de euros en concepto de estos honorarios.

A 31 de diciembre de 2017 dentro del subepígrafe “servicios de profesionales independientes” se encontraba registrado por importe de 18.897 miles de euros la parte fija de la comisión de la antigua gestora Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A., así como la parte variable de la comisión de gestión por importe de 95.000 miles de euros, la cual se registró como provisión a largo plazo tal y como se describe en Nota 13 siguiente. Asimismo se encontraban registrados servicios prestados por Azzam Gestión Inmobiliaria, S.L. por importe de 349 miles de euros.

Cabe destacar que el importe registrado bajo el subepígrafe “Otros servicios” se presenta neto de los ingresos devengados por la repercusión de gastos a los inquilinos de mencionados inmuebles, por importe de 4.628 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (4.369 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

12.4 Tributos

Este epígrafe recoge, fundamentalmente, los gastos por el Impuesto de Bienes Inmuebles que ha devengado en el ejercicio cada uno de los inmuebles que son propiedad de la Sociedad, por importe de 3.349 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (3.403 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Este importe se presenta neto de los ingresos devengados por la repercusión de los tributos a los inquilinos de mencionados inmuebles, por importe de 820 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (947 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

12.5 Otros gastos de gestión corriente

Tras la adquisición del 23,9% de las acciones de la sociedad de Grupo Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. al grupo Barceló en el ejercicio 2017, ambas partes acordaron la terminación del contrato entre accionistas de la citada sociedad, y la liquidación del incentivo especial de las entidades Barceló incluido en dicho contrato por importe de 27.500 miles de euros. El pago de dicho importe fue abonado con fecha 28 de febrero de 2018 (ver Nota 10.2).

12.6 Amortización

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Inmovilizado intangible	24	20
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	8.002	8.214
	8.026	8.234

12.7 Ingresos financieros

Los ingresos financieros del ejercicio correspondientes a los intereses devengados por los saldos en cuentas corrientes de la Sociedad han ascendido a 1 miles de euros (57 miles de euros en 2017) y por imposiciones a plazo fijo por importe total de 52 miles de euros (114 miles de euros en 2017).

12.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros a 31 de diciembre es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Intereses por deudas con terceros	114	189
Intereses de deudas con entidades bancarias (Nota 10.1)	11.197	4.664
Intereses de deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.9)	244	11
Gasto de formalización de préstamos y créditos (Nota 10.1)	2.244	725
Intereses de derivados de cobertura (Nota 10.1)	2.483	2.482
Ineficiencia de las coberturas (Nota 10.2)	14	828
Derivados especulativos	7.112	-
Otros gastos financieros	754	-
Total	24.162	8.899

12.9 Saldos y transacciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2018 y 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Eco Resort San Blas, S.L.U.	Empresa del grupo
Hespérides Bay, S.L.U.	Empresa del grupo
Hospitia, S.L.U.	Empresa del grupo
Hispania Hotel Management, S.L.U.	Empresa del grupo
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.U.	Empresa del grupo
Leading Hospitality, S.L.U.	Empresa del grupo
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	Empresa del grupo
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	Empresa del grupo
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	Empresa del grupo
Real Estate San Miguel, S.A.U.	Empresa del grupo
Europroyectos Pitiusos, S.L.U.	Empresa del grupo
Later Deroser, S.L.U.	Empresa del grupo
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.	Empresa del grupo
Mangareva Development, S.L.U.	Empresa del grupo
Sahara Propco, S.L.U.	Empresa del grupo
Milenial Business 21, S.L.U.	Empresa del grupo
Topaz Eurogroup, S.L.	Empresa del grupo
Ambar Management Company, S.L.U.	Empresa del grupo
Mar Hispana Apartamentos, S.L.U.	Empresa del grupo
Tenerife Assets Company, S.L.U.	Empresa del grupo
Percival Boats, S.A.U.	Empresa del grupo
Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	Empresa del grupo
Tamu Investments 2018, S.L.U.	Empresa del grupo
Sofila Investments 2018, S.L.U.	Empresa del grupo
Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U.	Parte Vinculada hasta el 24 de septiembre de 2018
Azora Altus, S.L.	Parte Vinculada hasta el 24 de septiembre de 2018
Azzam Gestión Inmobiliaria, S.L.	Parte Vinculada hasta el 24 de septiembre de 2018
Alzette Investment S.a.r.l	Accionista mayoritario desde el 20 de julio de 2018
Hi Partners Holdco Value Added, S.A.U.	Parte vinculada desde el 8 de noviembre de 2018
Rivoli Offices Management, S.L.U.	Parte vinculada desde el 8 de noviembre de 2018
Fidere Residencial, S.L.U.	Parte vinculada desde el 8 de noviembre de 2018

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y partes vinculadas al 31 de diciembre, es el siguiente:

Ejercicio 2018	Miles de Euros		
	Empresas del Grupo	Partes Vinculadas	Total
Clientes (Nota 7.2)	204.153	-	204.153
Créditos a empresas del Grupo a corto y largo plazo (Nota 7.2)	148.525	-	148.525
Deudas con empresas del Grupo a corto y largo plazo (Nota 10.2)	(31.442)	-	(31.442)
Acreedores	-	(276)	(276)

Ejercicio 2017	Miles de Euros		
	Empresas del Grupo	Partes Vinculadas	Total
Cientes (Nota 7.2)	1.194	-	1.194
Créditos a empresas del Grupo a corto y largo plazo (Nota 7.2)	89.062	-	89.062
Otros activos financieros	-	2.618	2.618
Deudas con empresas del Grupo a corto y largo plazo (Nota 10.2)	(48.550)	-	(48.550)
Proveedores	-	(5.292)	(5.292)
Provisiones a largo plazo (Nota 14)	-	(95.000)	(95.000)

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2018	Empresas del Grupo	Miles de Euros		
		Partes vinculadas a 31.12.18	Partes vinculadas hasta 24.09.18	Total
Ingresos por arrendamiento (Nota 5.1)	33	-	-	33
Ingresos por dividendos (Nota 6)	69.812	-	-	69.812
Ingresos por intereses (Nota 7.2)	2.790	-	-	2.790
Otros ingresos (Nota 12.2)	186.888	-	-	186.888
Gastos por intereses (Nota 12.8)	(244)	-	-	(244)
Servicios exteriores (Nota 12.3)	218	(276)	(130.339)	(130.397)

Ejercicio 2017	Miles de Euros		
	Empresas del Grupo	Partes vinculadas	Total
Ingresos por arrendamiento (Nota 5.1)	235	-	235
Ingresos por dividendos (Nota 6)	18.961	-	18.961
Ingresos por intereses (Nota 7.2)	1.033	-	1.033
Otros ingresos (Nota 12.2)	4.369	-	4.369
Gastos por intereses (Nota 12.8)	(11)	-	(11)
Servicios exteriores (Nota 12.3)	-	(114.246)	(114.246)
Adquisición de Inversiones Inmobiliarias	-	(3.100)	(3.100)

13. PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Provisión a largo plazo		
Provisión remuneración variable de la Gestora (Nota 12.3)	-	95.000
Total	-	95.000

Durante los pasados ejercicios así como hasta la fecha en la que se produjo el éxito de la OPA descrita en la Nota 1 anterior, la anterior Dirección de la Sociedad tenía como objetivo que la rentabilidad obtenida desde la salida a Bolsa de Hispania hasta el término del periodo de desinversión superara el 10% de tasa interna de retorno según se fijaba en el Contrato de Gestión

descrito en Nota 1. Cumplir con dicho 10% de tasa interna de retorno supondría que la Sociedad tendría que hacer frente al pago de los Honorarios de Incentivo. De acuerdo con mencionado contrato, los Honorarios de Incentivo solo se devengaban contra distribuciones de efectivo percibidas por los accionistas. Por lo tanto, en ningún caso la Gestora recibiría ningún pago por este concepto en base a cálculos contables.

Los Administradores de la Sociedad que formularon las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 consideraban que a la fecha de formulación, aun cuando existían factores e incertidumbres futuros que no estaban bajo su control y cuyas variaciones cuantitativas y temporales podrían afectar significativamente al importe de los Honorarios de Incentivo, era probable que se produjera en el futuro una salida de recursos para la Sociedad, por lo que se registró una provisión por importe de 95.000 miles de euros. Dicha provisión se calculó sobre la base de las siguientes asunciones: (i) distribuciones de fondos ya realizadas hasta la fecha de las cuentas anuales del ejercicio 2017, (ii) EPRA NNAV a 31 de diciembre de 2017, (iii) dividendos y otras distribuciones que se esperaban distribuir durante el ejercicio 2018, (iv) dividendos futuros (estimados como los dividendos esperados del año 2018 incrementados con la inflación).

Tal y como se describe en la Nota 1 anterior, la Sociedad firmó el contrato de terminación del Contrato de Gestión con fecha 24 de septiembre de 2018, dándose de baja por tanto todo el importe provisionado hasta dicha fecha y registrando en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018 los Honorarios de Incentivo adicionales devengados hasta la fecha del Acuerdo de Terminación tal y como se describe en Nota 12.3 anterior y que han sido pagados a Azora íntegramente a 31 de diciembre de 2018.

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 2018 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 356 miles de euros (440 miles de euros en 2017). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Remuneraciones percibidas por los consejeros		
Retribución Consejeros ¹⁾	250	310
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	41	50
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	40	50
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	25	30
Total	356	440

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

Todos los miembros del Consejo de Administración han cambiado durante el presente ejercicio 2018, excepto uno de ellos, manteniéndose el número de miembros del Consejo en siete (7) miembros, al igual que a 31 de diciembre de 2017.



A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2018, no habido remuneración que corresponda a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora (tampoco hubo en el ejercicio 2017).

Durante el ejercicio 2018 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 42 miles de euros (35 miles de euros en el ejercicio 2017).

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

Durante el ejercicio 2018, se produjo 1 ocasión en la que dos de los consejeros se abstuvieron de intervenir y votar en la deliberación de asuntos en las sesiones del Consejo de Administración o de sus comisiones. El desglose del (1) caso del ejercicio 2018 es el siguiente: (i) se debió a asuntos relacionados con la potencial operación de venta de los activos de oficinas.

Durante el ejercicio 2017, se produjeron 2 ocasiones en las que dos de los consejeros se abstuvieron de intervenir y votar en la deliberación de asuntos en las sesiones del Consejo de Administración o de sus comisiones. El desglose de los (2) casos del ejercicio 2017 es el siguiente: (i) en una ocasión se debió asuntos relacionados con la revisión estratégica de Hispania, y en otra (ii) en relación con la operación de adquisición del complejo Guadalmina Beach Club.

15. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad gestiona el capital y su estructura financiera, así como el de las sociedades participadas, con el fin de asegurar que cada una de ellas sea capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a su accionista.

La Sociedad adicionalmente de la actividad de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 6). Las cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas Sociedades Dependientes. La Sociedad elabora Estados Financieros Consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con los Estados Financieros Consolidados preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el total

de reservas consolidadas junto con la prima de emisión, los valores propios, los otros instrumentos de patrimonio y los ajustes por cambios de valor de los instrumentos financieros derivados y de los activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2018 asciende a un importe de 1.669.867 miles de euros (1.662.142 miles de euros en 2017), el resultado consolidado atribuible a la Sociedad Dominante asciende a 96.557 miles de euros (222.829 miles de euros en 2017), y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios (ingresos por arrendamientos y prestaciones de servicios) ascienden a 3.060.359 y 160.275 miles de euros (2.666.742 y 156.575 miles de euros en 2017), respectivamente.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad y sus sociedades dependientes vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y con la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos de rentas.
- Riesgo de liquidez: Dado que a 31 de diciembre de 2018 el balance de situación presenta un fondo de maniobra negativo, tal y como se describe en la Nota 2 f), la Sociedad se encuentra en proceso de refinanciación de la deuda bancaria del Grupo con un pool de entidades bancarias que se espera finalizar a principios del 2019. Asimismo, tal y como se describe en la Nota 18, la Sociedad ha procedido a la venta y transmisión definitiva de los edificios de oficinas que a 31 de diciembre de 2018 se registraron bajo el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 16) por un precio total de 226 millones de euros.
- Riesgo de mercado: Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de los mismos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

16. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Ejercicio 2018

Edificios de oficinas Pechuán, Mizar, Torre 30, Azcárraga 5 y Azcárraga 3

Con fecha 16 de octubre de 2018 los Administradores de la Sociedad aprobaron el inicio de actuaciones de venta de los edificios de oficinas Pechuán, Mizar, Torre 30, Azcárraga 5 y Azcárraga 3, firmando la Sociedad un acuerdo de compra-venta, sujeto al cumplimiento de cláusulas suspensivas con fecha 24 de diciembre de 2018, en el cual se estipulaba la venta de estos inmuebles a un tercero por un precio total de 163.500 miles de euros. En esa misma fecha los inmuebles cumplieron con las condiciones necesarias para encontrarse disponible para su venta, y por ello los Administradores de la Sociedad han decidido clasificar mencionados activos junto con los pasivos vinculados a los mismos como grupo enajenable mantenido para la venta al cierre del ejercicio.

	31 de diciembre de 2018
(Miles de euros)	
Inversión inmobiliaria (Nota 5)	84.891
Otros activos financieros	1.582
Activos no corrientes mantenidos para la Venta	86.473
Deudas con entidades de crédito	(51.794)
Derivados de cobertura	(1.278)
Otros pasivos financieros	(4.192)
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	(57.264)
Activos netos directamente asociados al grupo enajenable	29.209

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene hipotecados estos activos como garantía de préstamos por importe nominal de 52.333 miles de euros. Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado.

Tal y como se describe en la Nota de Hechos posteriores, la Sociedad ha vendido de forma definitiva estos inmuebles con fecha 31 de enero de 2019, cancelándose en dicha fecha todos los pasivos aquí descritos con entidades bancarias así como el préstamo descrito en la Nota 10.2 anterior por importe de 2.500 miles de euros que mantenía la Sociedad pendiente de pagar a Grupo Ilunion. Ver Nota 18.

Edificio de Oficinas Cristalia

Con fecha 26 de diciembre de 2018 la Sociedad ha firmado un acuerdo de compra-venta del edificio de oficinas Cristalia sujeto al cumplimiento de cláusulas suspensivas, por un precio total de 39.250 miles de euros. En esa misma fecha el inmueble cumplió con las condiciones necesarias para encontrarse disponible para su venta, y por ello los Administradores de la Sociedad decidieron clasificar mencionado activo junto con los pasivos vinculados al mismo como grupo enajenable mantenido para la venta al cierre del ejercicio.

	31 de diciembre de 2018
(Miles de euros)	
Inversión inmobiliaria (Nota 5)	30.859
Otros activos financieros	917
Activos no corrientes mantenidos para la Venta	31.776
Deudas con entidades de crédito	(14.148)
Derivados de cobertura	(402)
Otros pasivos financieros	(267)
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	(14.817)
Activos netos directamente asociados al grupo enajenable	16.959

La Sociedad mantiene hipotecado este activo como garantía de un préstamo por importe nominal de 14.255 miles de euros. El préstamo devenga un tipo de interés de mercado.

Tal y como se describe en la Nota de Hechos posteriores, la Sociedad ha vendido de forma definitiva estos inmuebles con fecha 29 de enero de 2019, cancelándose en dicha fecha las posiciones acreedores con las entidades bancarias según se han descrito en esta nota. Ver Nota 18.

Edificio de oficinas América

Con fecha 26 de diciembre de 2018 la Sociedad ha firmado un acuerdo de compra-venta del edificio de oficinas América sujeto al cumplimiento de cláusulas suspensivas, por un precio total de 23.500 miles de euros. En esa misma fecha el inmueble cumplió con las condiciones necesarias para encontrarse disponible para su venta, y por ello los Administradores de la Sociedad decidieron clasificar mencionado activo junto con los pasivos vinculados al mismo como grupo enajenable mantenido para la venta al cierre del ejercicio.

	31 de diciembre de 2018
(Miles de euros)	
Inversión inmobiliaria (Nota 5)	21.225
Otros activos financieros	168
Activos no corrientes mantenidos para la Venta	21.393
Otros pasivos financieros	(370)
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	(370)
Activos netos directamente asociados al grupo enajenable	21.023

Ejercicio 2017

Edificio de oficinas Aurelio

Con fecha 23 de junio de 2017 la Sociedad anunció públicamente que se había alcanzado un acuerdo para la venta de su edificio de oficinas Aurelio Menéndez por un precio total alcanzado de 37.500 miles de euros. A 31 de diciembre de 2017 el inmueble cumplió con las condiciones necesarias para encontrarse disponible para su venta, y por ello los Administradores de la Sociedad decidieron clasificar mencionado activo junto con los pasivos vinculados al mismo como grupo enajenable mantenido para la venta al cierre del ejercicio.

	31 de diciembre de 2017
(Miles de euros)	
Inversión inmobiliaria (Nota 5)	22.943
Activos no corrientes mantenidos para la Venta	22.943
Deudas con entidades de crédito	(10.851)
Derivados de cobertura	(180)
Anticipo de clientes	(7.600)
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	(18.631)
Activos netos directamente asociados al grupo enajenable	4.312

La Sociedad mantenía hipotecado mencionado inmueble como garantía de un préstamo por importe nominal de 10.961 miles de euros. El préstamo devengaba intereses de mercado. La Sociedad había recibido un anticipo de 7.600 miles de euros en mencionada operación de compra-venta. Con fecha 17 de mayo de 2018 la Sociedad llevó a cabo la venta y transmisión del inmueble a un tercero, por un precio final de 37.303 miles de euros, no quedando importe pendiente alguno por cobrar al 31 de diciembre de 2018.

Esta operación ha dado como resultado un beneficio por importe de 12.564 miles de euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018.

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados a 31 de diciembre por los servicios prestados por el auditor de cuentas, así como por otros servicios de asesoramiento, prestados por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas, han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2018	2017
Servicios de auditoría y Relacionados	249	188
Servicios de auditoría	223	188
Otros servicios de verificación	26	-
Servicios de asesoramiento	374	40
Otros Servicios	374	40
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Total	623	228

17.2 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

	2018	2017
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	39	59
Ratio de operaciones pagadas	99%	68%
Ratio de operaciones pendientes de pago	1%	32%
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	247.093	70.615
Total pagos pendientes	1.648	33.230

18. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 20 de diciembre de 2018 el Consejo de Administración aprobó la transmisión de los activos inmobiliarios de naturaleza hotelera o restauración de los que la Sociedad es titular en favor de la sociedad participada al 100%, Sahara Propco, S.L.U. con efectos desde el 1 de enero de 2019.

Tal y como se indica en la Nota 3.1, el día 29 de enero de 2019 se ha pagado el dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por 49.000 miles de euros. El dividendo fue aprobado el 31 de diciembre de 2018 por el Consejo de Administración.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el día 29 de enero de 2019 se ha aprobado proceder a la venta de los edificios Murano, Burgos y Málaga por un precio mínimo de 38.100 miles de euros, autorizando la negociación y formalización de cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para llevar a cabo la venta a uno o varios compradores.

En la misma reunión el Consejo de Administración aprueba la aportación de los activos residenciales y oficinas de las que Hispania es titular a favor de las sociedades Sofila Investments 2018, S.L.U. y Tamu Investments 2018, S.L.U. respectivamente, ambas participadas 100% por la Sociedad.

Adicionalmente, en la misma reunión, el Consejo de Administración ha aprobado la convocatoria de una Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración la segunda semana del mes de marzo de 2019, en la que se tratarán acuerdos entre los que destacan:

- a) Cambio de la fecha de cierre del ejercicio social (que pasará a ser el 31 de marzo de cada año) y consiguiente modificación del artículo 50 de los estatutos sociales.
- b) Aprobación de la exclusión a negociación de las acciones representativas de la totalidad del capital social de la Sociedad de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a partir del 1 de abril de 2019.

Con fecha 8 de febrero de 2019 la Sociedad publica un Hecho Relevante confirmando que la fecha de celebración del Junta General Extraordinaria de Accionistas será el próximo 12 de marzo de 2019.

Con fecha 31 de enero de 2019 se ha llevado a cabo la venta y transmisión definitiva de los edificios de oficinas Pechuán, Mizar, Torre 30, Azcárraga 5 y Azcárraga 3 a un tercero por un precio total de 163.500 miles de euros. En esa misma fecha, también se ha llevado a cabo la venta y transmisión definitiva de los edificios Cristalia y América por un precio total 39.250 miles de euros y 23.500 miles de euros respectivamente.

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

1. Entorno macroeconómico y análisis por sector de actividad

La Comisión Europea (CE) ha disminuido la tasa de crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) de España para el ejercicio 2019 al 2,1%, tras registrar en 2018 un crecimiento interanual del 2,5%.

Ha revisado a la baja sus previsiones respecto a España. Esta desaceleración es debida principalmente a la reducción del consumo privado, el cual crecerá más lentamente que los ingresos.

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

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

El informe de la Comisión alerta de los riesgos que acechan a la economía española, que derivan de la debilidad del entorno global y de un aumento de la incertidumbre, tanto en España como en el mundo.

España crecerá muy por encima de la media de la zona euro, que se quedará este año en un 1,3%. Punto a favor que destaca Bruselas, que todos los países crecen; punto en contra que tiene que reconocer, es que se rebaja el crecimiento de la zona euro en seis décimas respecto a sus anteriores previsiones de otoño.

En este contexto, España continuará siendo uno de los principales motores de crecimiento en la UE. Un punto preocupante es el bajo crecimiento de las grandes economías, como Alemania (1,1%) y Francia (1,3%) y peor aún Italia, el país que menos crecerá de toda la eurozona y la Unión Europea, sólo dos décimas este año. Así, el Ejecutivo de la UE redujo la estimación de crecimiento durante 2019 en Alemania (del 1,8 % en la previsión de noviembre al 1,1 % en la de febrero), Italia (del 1,2 % al 0,2 %) y Holanda (del 2,4 % al 1,7 %).

Finalmente, desde la Comisión Europea creen que la inflación media en España se situará en torno al 1,2% en 2019.

Mercado Hotelero

Durante el ejercicio 2018 el PIB Turístico ha registrado un crecimiento del 2%. Este sector representa más del 11,8% del PIB español con 142 mil millones de euros según el informe global de Exceltur 2018. Consecuentemente el sector turismo se sitúa como el principal impulsor del crecimiento económico y la generación de empleo en España.

El buen año turístico 2018 se traduce en una mejora en los resultados de las empresas turísticas españolas del 4,3% respecto al ejercicio 2017, según Exceltur. Por otro lado, los turistas que llegaron a España durante el ejercicio 2018 han aumentado en un 1,1% frente al año 2017, alcanzando un total de casi 83 millones de turistas.

Por otro lado, según un informe de Irea la inversión hotelera ha alcanzado los 4.810 millones de euros superando con creces la inversión acometida en el 2017 de 3.900 millones de euros. Asimismo, la cuota de mercado de España, en cuanto a inversión en activos hoteleros en Europa, se situó en un 22% frente al 18% logrado en 2017, lo que ha supuesto un incremento significativo de la representatividad de España en el entorno Europeo.

Adicionalmente cabe destacar el crecimiento del gasto total del turista extranjero durante el 2018 que ha registrado un aumento del 3,3% superando los 89.850 millones de euros. En términos de gasto medio por persona se alcanzó 1.085€ lo que representa un incremento del 2,26%.

Durante el año 2018 se ha registrado un importante incremento de turistas provenientes de América, incrementando la diversidad de la procedencia del turismo en España. Cabe destacar que a pesar del referéndum de Reino Unido, los turistas británicos han registrado un únicamente un descenso del 1,6% frente al año 2017, si bien se ha producido un incremento del 2,8% en el gasto total comparado con el ejercicio anterior. Por otro lado, el resto de los mercados, salvo el alemán, siguen registrando aumentos estabilizados. Notable es el incremento de los turistas procedentes de Estados Unidos, los cuales han experimentado un crecimiento del 11,8% respecto a las cifras del 2017.

La fuerte recuperación de los mercados competidores del Mediterráneo Oriental, acentuada en el caso de Turquía por la depreciación de la Lira durante el verano, ha sido el principal factor explicativo de la caída de la demanda extranjera hacia España en los mercados tradicionales durante 2018, especialmente de Alemania (-4,7% de turistas y -8,8% en pernoctaciones), Reino Unido (-2,0% de turistas y -3,4% en pernoctaciones), Italia (-3,4% en pernoctaciones) y Francia (-1,4% en pernoctaciones).

Mercado de Oficinas

Según el informe de JLL, la economía ha seguido impulsando la contratación de oficinas, alcanzando una cifra de casi 850.000 m² para el total del año 2018 entre Madrid y Barcelona. Esta cifra es la más alta de los últimos 10 años, exceptuando el 2017 en Madrid y 2015 en Barcelona, donde la contratación por parte de la Administración Pública tuvo gran protagonismo. En concreto, en Madrid se han firmado casi 490.000 m² mientras que en Barcelona se han contratado 357.000 m².

De acuerdo a los datos del informe de Savills Aguirre Newman, dicho crecimiento se refleja especialmente en Madrid y Barcelona donde el volumen de contratación durante 2018 ha superado los 630.000m² en Madrid, con un crecimiento interanual del 28% y los 340.000m² en Barcelona, con un crecimiento interanual del 4%.

La tasa de disponibilidad de oficinas en Madrid y Barcelona ha continuado decreciendo, situándose a cierre de año en 9,8% en Madrid y en 5,44% en Barcelona según los datos de Savills Aguirre Newman.

Durante 2018, las rentas de alquiler de ambas ciudades han continuado creciendo. Según Savills Aguirre Newman, en Madrid siguen su senda alcista comenzada en 2013 alcanzando una renta media a cierre de 2018 de 31,13€/m2/mes en el Prime de la capital, lo que representa un crecimiento interanual del 9,00%. En Barcelona, el crecimiento en el prime CBD ha sido de un 10,5% interanual, con rentas medias en el distrito central de negocios de 22,8€/m2/mes.

Según el informe de JLL de 2018, desde el punto de vista de la inversión, durante el 2018 se ha alcanzado una inversión total de 2.523 millones de euros entre Madrid (75%) y Barcelona (25%), un 14% más que el año anterior. Por su parte, las rentabilidades prime en el sector de oficinas, tanto en Madrid como en Barcelona se comprimieron en el tercer trimestre del año hasta el 3,5% y el 3,75% actual, tras permanecer estables durante el 2017, debido a la presión inversora.

Mercado Residencial

En el ejercicio 2018 en España se realizaron un total aproximado de 600.000 viviendas, lo que supuso un incremento superior al 22% respecto al ejercicio 2017.

Según los últimos datos reportados por Idealista del ejercicio 2018, el precio de compraventa de la vivienda en Barcelona ha sido de 4.384€/m2 alcanzando una tasa de crecimiento interanual del 1,4%, mientras que Madrid ha registrado un incremento interanual del 17,0% alcanzando un precio medio en 3.844€/m2.

En cuanto a la evolución de los precios de alquiler, el precio medio en España se sitúa en 10,6€/m2/mes, habiendo registrado un crecimiento anual del 9,3%. En Madrid el incremento anual ha sido del 4,3% registrando una renta media de alquiler de 16,2€/m2. Por otro lado en Barcelona, a pesar de haber registrado una caída en los precios del 1%, mantiene su posición líder de la ciudad española con los alquileres más caros alcanzando una renta media de 17,3€/m2/mes.

2. Estructura organizativa y funcionamiento de la Sociedad

El Grupo ha estado gestionado por Azora Gestión SGIIC, S.A. en base al contrato firmado en 2014 con dicha sociedad hasta el 9 de agosto de 2018.

Tras la liquidación de la oferta pública de adquisición formulada por Alzette Investment, S.à.r.l. (“Alzette”) sobre la Sociedad dominante, con fecha 9 de agosto de 2018 Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. (“Azora”) y Azora Capital, S.L. han comunicado a la Sociedad dominante, con copia a Alzette, su decisión de resolver el contrato de gestión suscrito en 2014.

Desde fecha 8 de noviembre de 2018 el Grupo está gestionado por HI Partners Holdco Value Added, S.A.U. para la cartera hotelera, Rivoli Portfolio Management, S.A. para la cartera de oficinas y Fidere Residencial, S.L.U. para la cartera residencial.

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

3. Evolución de la actividad de la Sociedad

Principales operaciones societarias

- Con fecha 20 de febrero de 2018 la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de BAY en manos de los accionistas minoritarios a través de GVC Gaesco Beka, S.V., S.A., alcanzando así el 100% de la propiedad de BAY.
- Con fecha 28 de febrero de 2018 la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades Mar Hispana Apartamentos, S.L.U. (en adelante Mar Hispana), Ambar Management Company, S.L.U. (en adelante Ambar), Tenerife Assets Company, S.L.U. (en adelante Tenerife) y Percival Boats, S.A.U. (en adelante Percival). Estas sociedades son propietarias de varios hoteles situados en Islas Baleares y Canarias que se explotan en régimen de arrendamiento.
- Con fecha 27 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha decidido acordar y ejecutar el reparto en especie de reservas distribuibles de BAY mediante la distribución a la misma de la totalidad de las acciones y participaciones de las que BAY era titular en sus sociedades filiales. En consecuencia, la Sociedad ha adquirido la totalidad de las acciones y participaciones representativas del capital social de las sociedades Armadores de Puerto Rico, S.A.U., Bay Hotels Canarias, S.L.U., Eco Resort San Blas, S.L.U., Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U., Later Deroser, S.L.U. y Poblados de Vacaciones, S.A.U. El día 25 de abril de 2018, se ha comunicado mediante hecho relevante que el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., acordó la exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de la totalidad de las acciones de BAY con efectos a partir del día 26 de abril de 2018.
- Con fecha 26 de septiembre de 2018 la Sociedad adquirió las sociedades Tamu Investment 2018, S.L.U. y Sofila Investment 2018, S.L.U., ambas de reciente constitución y sin actividad alguna.

Los principales aspectos a destacar en las Cuentas Anuales al cierre del ejercicio 2018 son el resultado positivo por importe de 108.662 miles de euros, consecuencia del resultado obtenido en la gestión de los activos inmobiliarios de la Sociedad, que provienen tanto de rentas de alquiler de edificios, así como de los dividendos recibidos de las participaciones en las empresas del Grupo Hispania por importe de 69.812 miles de euros. Asimismo, deben considerarse los honorarios de incentivo devengados hasta la fecha de terminación del contrato de gestión con Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A., así como el pago compensatorio por la resolución anticipada del Contrato de Gestión, lo que ha supuesto un impacto negativo de 117.758 miles de euros para la Sociedad.

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



El resultado financiero asciende unas pérdidas netas por importe de 33.692 miles de euros, que provienen principalmente de los gastos por financiación externa de la Sociedad.

4. Evolución previsible del mercado y de la Sociedad

Mercado Hotelero

Según el informe de Exceltur de 2018, se estima que el ejercicio 2019 se mantenga la tendencia de ralentización de su ritmo de crecimiento en un escenario de desaceleración de la economía internacional y española, condicionado por la prolongación de recuperación de cuota de mercado de los distintos competidores de la cuenta del Mediterráneo Oriental. Se espera un incremento en la demanda turística internacional en España de los mercados de larga distancia (Norteamérica, Latinoamérica y Asia) y de elevada conectividad aérea.

Se estima para 2019 un nuevo crecimiento del PIB Turístico del 1,7%, por segundo año consecutivo por debajo del previsto para la economía española con 2,2%.

Además, se prevé un positivo escenario económico para los hogares y empresas españolas lo que beneficiará el consumo turístico de los españoles en sus desplazamientos. La mayoría de los empresarios turísticos españoles esperan volver a mejorar sus resultados y ventas durante el año 2019, con creación de empleo y recuperación de precios, aunque a ritmos más moderados que los del año 2018.

Mercado de Oficinas

De acuerdo al informe de Savills Aguirre Newman, durante el 2019 se incorporarán al mercado casi 95.400m² en Madrid en superficie de nueva construcción mientras que se espera adicionalmente la rehabilitación de más de 140.000m². De esta nueva superficie (tanto nueva como rehabilitada) el 67% están actualmente disponibles. Las buenas previsiones continuarán en 2020 y 2021 con una estimación de nuevo stock de más de 257.000m² y una rehabilitación de 133.000m².

Por el lado de Barcelona, la nueva oferta alcanzará casi 170.000m² durante los próximos dos años (2019 y 2020), registrando ya un compromiso de ocupación sobre el 59% de la nueva superficie disponible en 2019.

Mercado Residencial

Según el informe de BBVA sobre la situación inmobiliaria, se espera que la compra-venta de viviendas crezca entre el 4% y el 6% durante el 2019, superando las 6.250.000 transacciones.

La actividad constructora seguirá respondiendo a la positiva evolución de la demanda. En 2019 se espera que la firma de visados siga creciendo a buen ritmo llegando a conseguir unos 80.000 nuevos visados de vivienda de obra nueva.

En cuanto a los precios de compra-venta para el ejercicio 2019, se estima unos crecimientos moderados cercanos en intervalos entre el 4% y el 6% dada la aún reducida oferta de vivienda nueva terminada si bien en Madrid y Barcelona los precios de las viviendas serán cercanos al 19% y 10% respectivamente.

Evolución de la Sociedad

La adecuada implementación del plan de inversiones para el reposicionamiento y mejora de los activos ha sido una de las principales áreas de la Sociedad en ejercicios anteriores. A raíz de los acuerdos tomados por el Consejo de Administración de la Sociedad, en los que se acuerdan la aportación de hoteles, residencias y oficinas a sociedades dependientes, la intención es que la actividad principal de la Sociedad sea la de maximizar la eficiencia de la operativa del Grupo en su conjunto.

5. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

6. Sistemas de control y gestión de riesgos

Véase apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2018 y Nota 15 de cuentas anuales individuales de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

7. Actividades de Investigación y desarrollo

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

8. Acciones Propias

Véase Nota 9 de las cuentas anuales individuales de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

9. Hechos posteriores

Véase Nota 18 de las cuentas anuales individuales de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

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 2018 forma parte del presente Informe de Gestión y se incluye en el mismo como sección separada.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2018]

CIF: [A86919271]

Denominación Social:

[**HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.**]

Domicilio social:

[SERRANO, 30 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
23/12/2016	109.169.542,00	109.169.542	109.169.542

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

☐ Sí
☒ No

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

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	97,91	0,00	0,00	0,00	97,91

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	STEPHEN ALLEN SCHWARZMAN	97,91	0,00	97,91

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

Movimientos más significativos

Cambio accionarial producido, en fecha 23/07/2018 tras el resultado positivo y liquidación de la oferta pública de adquisición formulada por Alzette Investment S.à r.l. sobre la totalidad de las acciones de Hispania (adquisición de 80.811.235 acciones, representativas del 74,02% del capital social de la entidad).

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

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
Sin datos							

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,00
--	------

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros
Sin datos					

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, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

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:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON CLAUDIO BOADA PALLERES	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	ANTICIPA REAL ESTATE S.L.	Presidente del Consejo de Anticipa Real Estate, S.L.
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY MASTER HOLDCO, S.L.U.	Presidente del Consejo de Administración de Spain Hospitality Master Holdco SL
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY BIDCO, S.L.U.	Presidente del Consejo de Administración de Spain Hospitality Bidco SL
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY BIDCO, S.L.U.	Presidente del Consejo de Administración Halley Bidco SL
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY II BIDCO, S.L.U.	Presidente del Consejo de Administración de Halley II Bidco SL
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HI PARTNERS HOLDCO VALUE ADDED, S.A.U.	Miembro del Consejo de Administración de HI Partners HoldCo Value Added S.A.
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY MASTER HOLDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Spain Hospitality Master Holdco SL
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Spain Hospitality Bidco SL



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Halley Bidco SL
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY II BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Halley II Bidco SL
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HI PARTNERS HOLDCO VALUE ADDED, S.A.U.	Presidente y Consejero Delegado/ CEO de HI Partners HoldCo Value Added S.A.
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL ATOCHA 49, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL HÉROE DE SOSTOA 17, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	IFA CONTINENTAL HOTEL, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	IFA HOTEL DUNAMAR, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL AVENIDA RHODE 28, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL SA TORRE MALLORCA, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	IFA BEACH HOTEL, S.A.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	TROPICAL PARTNERS, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL PASEO MARÍTIMO, 80, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	ACTEON SIGLO XXI, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	CREATIV HOTEL CATARINA, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL JARDÍN TROPICAL, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	AC DOS MÁLAGA, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTEL MÁLAGA PALACIO, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	NOTARIO ALEMANY 26 PROPERTIES, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	NOTARIO ALEMANY 26, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HOTELES CAMINO REAL, S.A.U	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	IFA INTERCLUB ATLANTIC HOTEL, S.A.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY MASTER HOLDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Spain

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
			Hospitality Master Holdco SL
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	SPAIN HOSPITALITY BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Spain Hospitality Bidco SL
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Halley Bidco SL
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HALLEY II BIDCO, S.L.U.	Miembro del Consejo de Administración de Halley II Bidco SL
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	HI PARTNERS HOLDCO VALUE ADDED, S.A.U.	Miembro del Consejo de Administración/CFO de HI Partners HoldCo Value Added S.A.

A.7. 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:

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

☒ Sí
☐ No



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Nombre o denominación social
STEPHEN ALLEN SCHWARZMAN

A.9. 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
		0,00

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

El día 6 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas acordó autorizar expresamente al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, con arreglo a los límites y requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, en las siguientes condiciones:

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

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

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

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	2,09

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) 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, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

☐ Sí
☒ No

A.13. 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.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

☐ 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

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

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

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

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

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

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia Voto electrónico	Otros	
05/05/2016	0,29	71,98	1,86	0,00	74,13
De los que Capital flotante	0,29	71,98	1,86	0,00	74,13
06/04/2017	0,09	69,70	3,13	0,00	72,92
De los que Capital flotante	0,09	69,70	3,13	0,00	72,92
04/04/2018	0,16	79,75	0,01	0,00	79,92
De los que Capital flotante	0,16	79,75	0,01	0,00	79,92
17/09/2018	95,96	0,22	0,00	0,00	96,18
De los que Capital flotante	0,00	0,22	0,00	0,00	0,22
08/11/2018	97,29	0,12	0,00	0,00	97,41
De los que Capital flotante	0,00	0,12	0,00	0,00	0,12



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

☐ Sí
☒ No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

☒ Sí
☐ No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	1.000
Número de acciones necesarias para votar a distancia	

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

☐ Sí
☒ No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

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

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	7

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDÓ		Independiente	PRESIDENTE	18/02/2014	04/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA		Dominical	CONSEJERO	08/11/2018	08/11/2018	COOPTACION
DON CLAUDIO BOADA PALLERES		Dominical	CONSEJERO	26/07/2018	17/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS		Independiente	CONSEJERO	26/07/2018	17/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FARHAD MAJWI-KARIM		Dominical	CONSEJERO	26/07/2018	17/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU		Dominical	CONSEJERO	08/11/2018	08/11/2018	COOPTACION

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON ABHISHEK AGARWAL		Dominical	CONSEJERO	26/07/2018	17/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

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

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
DON JOAQUÍN AYUSO GARCÍA	Independiente	04/04/2018	26/07/2018	Comisiones Ejecutiva y Comisión de Auditoría	SI
DON JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA	Independiente	04/04/2018	26/07/2018	Comisión de nombramientos y retribuciones y Comisión de Auditoría	SI
DON LUIS ALBERTO MAÑAS ANTÓN	Independiente	04/04/2018	26/07/2018	Comisión de Auditoría	SI
DON BENJAMIN D. BARNETT	Dominical	06/04/2017	05/04/2018	No aplica	SI
DOÑA M ^a CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAICOECHEA	Otro Externo	04/04/2018	24/09/2018	Comisión de nombramientos y retribuciones	SI
DON FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO	Otro Externo	04/04/2018	24/09/2018	Comisión Ejecutiva	SI

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
Sin datos		

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON CLAUDIO BOADA PALLERES	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	Don Claudio Boada es ingeniero industrial por la Universidad Politécnica de Madrid y MBA por la University of Southern California. Cuenta con una amplia experiencia en el mundo financiero, siendo actualmente presidente de Anticipa Real Estate, de Aegón España y del Consejo Asesor de SAP España. Es también senior advisor de Blackstone y Natixis para España y Portugal. Además, es Presidente de Honor del Círculo de Empresarios, miembro del Consejo Asesor del Instituto Franklin, miembro del patronato de la fundación Create y de la fundación Plan Internacional España. Con más de 40 años de experiencia profesional, trabajó para Banco de Bilbao, Dillon Real Overseas Corporation y fue Director General de Banco de Progreso. Durante casi 15 años fue Managing Director responsable del negocio de Lehman Brothers en España y Portugal donde también fue Presidente hasta 2004. Además de ostentar otros cargos de Presidencia en otras empresas, perteneció al consejo rector de la Asociación para el Progreso de la dirección APD
DON FARHAD MAJWI-KARIM	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	Farhad Karim tiene una licenciatura por la Universidad McGill, un Master en asuntos internacionales y un doctorado por la Universidad de Columbia. Farhad Karim es Director Ejecutivo Senior, Asesor General Global y Director de Operaciones del sector inmobiliario de Blackstone para Europa, con sede en Londres. Antes de unirse a Blackstone, Farhad Karim fue socio de Simpson Thacher & Bartlett LLP.
DON ABHISHEK AGARWAL	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	Abhishek Agarwal tiene una licenciatura en tecnología de la información por el instituto indio Indian Institute of Information Technology (IIT), Allahabad, donde fue reconocido en la Deans Merit List. Completó su MBA en el instituto indio Indian Institute of Management (IIM) de Bangalore, donde se graduó con medalla de oro. Abhishek es Director Ejecutivo de Real Estate en Blackstone, con sede en Londres, y actualmente es responsable de las inversiones hoteleras de Blackstone en toda Europa. Desde que se unió a Blackstone, Abhishek ha estado involucrado en inversiones inmobiliarias en diversos

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		sectores distribuidos en Europa, incluyendo varias adquisiciones, financiaciones y otras iniciativas inmobiliarias. Antes de unirse a Blackstone en 2008, trabajó como desarrollador de software en Microsoft.
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	Alejandro Hernández-Puértolas es Founder & CEO en HI Partners, empresa participada por The Blackstone Group. HI Partners es de los principales propietarios de hoteles con más de 5.000 habitaciones. Anteriormente trabajó en Reig Capital Group (2007-2011) donde ocupó la posición de CEO (€2.600 millones en gestión). En la etapa 2003-2007 fue Managing Director en MedGroup (Soros & Perry Capital Spanish Real Estate Investment Platform), con operaciones por valor de €400 millones en gestión de hoteles. Inició su experiencia profesional en la industria hotelera en Iberostar Group, como Deputy General Manager. Adicionalmente fue miembro del comité de inversión de Miura Private Equity. Previamente también había sido Consejero de SFL, Société Foncière Lyonnaise, y de Loris Azzaro. Alejandro Hernández-Puértolas es licenciado en Dirección y Administración de Empresas por la Universidad Internacional de Catalunya (UIC), cuenta con un Máster en Business Administration de Jacksonville University y el Stanford Executive Program (SEP) en Stanford GSB
DOÑA MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU	ALZETTE INVESTMENT, S.A.R.L.	Montse Rius es actualmente Managing Director de Finanzas y Desarrollo Corporativo en HI Partners. Con más de 15 años de experiencia en el sector, inició su carrera profesional en el Departamento de Corporate Finance de Ernst & Young, incorporándose posteriormente al departamento de Corporate Finance de Grupo Financiero Riva y Garcia. Durante ese periodo ejecutó operaciones de M&A, ampliaciones de capital, refinanciaciones de deuda, constitución de joint ventures y salidas a bolsa; con especial énfasis en el sector inmobiliario y private equity. Además, es Presidente del Urban Land Institute en Barcelona. Montse Rius es licenciada en Comercio Internacional por la Escuela Superior de Comercio Internacional de la Pompeu Fabra. Ha realizado curso sobre "Business Analysis & Valuation" y "Global Macroeconomic Challenges" en la London School of Economics y el Postgrado de Corporate Finance en ESADE Business School. En el año 2009 realizó en Harvard Business School el curso "Corporate Restructuring, Mergers & Acquisitions". Adicionalmente, impartió clases de Finanzas Corporativas durante 6 años en ESADE Business School.

Número total de consejeros dominicales	5
% sobre el total del consejo	71,43

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Rafael Miranda Robredo es ingeniero industrial por la Universidad de Comillas (1973) y tiene además un máster en gestión por el Instituto de Organización Industrial (E.O.I.). Cuenta con una amplia experiencia empresarial e institucional en España, Europa y Latinoamérica, siendo actualmente presidente de Acerinox S.A., así como de la Asociación para el Progreso de la Dirección (APD), del Consejo Español del INSEAD de Fointanebleu y presidente de Honor de Eurelectric (Asociación de empresas eléctricas europeas). Es también miembro de varios Consejos de Administración y de diversos Consejos Asesores de empresas nacionales e internacionales, como Saica S.A., Brookfield Asset Management (Canadá), A.T. Kearney o Banco de Sabadell Urquijo. Cuenta con más de 40 años de experiencia profesional, de los que 23 estuvo vinculado a Endesa, donde desempeñó la posición de primer ejecutivo como Director General y Consejero Delegado desde 1987 al 2009. Ha ocupado cargos directivos en Tudor S.A. (11 años) y Campofrío (3 años), habiendo desempeñado a lo largo de su vida profesional un gran número de cargos como Presidente y Consejero de empresas e instituciones en España, Europa y Latinoamérica.
DOÑA MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS	María Segimón de Manzanos es licenciada en derecho y diplomada en dirección y administración de empresas por la Universidad Pontificia de Comillas- ICADE (Madrid), además de haber realizado un programa de Alta Dirección (PADE) en el IESE. María Segimón de Manzanos es diputada de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid desde enero de 2018, y ha sido recientemente nombrada miembro de la delegación permanente del Consejo General de la Abogacía Española ante la CCBE (el Consejo de Consejos de abogados de Europa) para participar en la comisión de derecho societario y en la de Responsabilidad Social Corporativa, con especial dedicación a promover la igualdad de género. Hasta principios de julio de 2018 ha sido consejera independiente de Axiare Patrimonio Socimi SA y presidía su Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Hasta febrero de 2018 fue miembro del Consejo asesor de CBRE en España, miembro del Consejo y secretaria general del consejo de administración de CBRE Global Investors, miembro de su comité de dirección y General Counsel de esta gestora para España y Portugal. Ha sido jefa de la asesoría jurídica corporativa de Ferrovial y miembro del consejo de administración de la sociedad polaca cotizada Budimex y del consejo de administración de Habitat Inmobiliaria. Asimismo, ha sido socia del área de corporate de Clifford Chance y DLA Piper en España, especializada en mercados de capitales.
Número total de consejeros independientes	2
% sobre el total del consejo	28,57

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.

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.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS			
Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:			
Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1				20,00	0,00	0,00	0,00
Independientes	1				50,00	0,00	0,00	0,00

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Otras Externas		1	1	1	0,00	50,00	50,00	50,00
Total	2	1	1	1	28,57	14,29	16,67	16,67

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- ☐ Sí
☒ No
☐ Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

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

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

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 que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres:

Explicación de las medidas

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

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



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

En este sentido, con ocasión del nombramiento de los nuevos Consejeros, el Consejo de Administración, junto, con la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los Consejeros independientes, examinó la idoneidad de los Consejeros de la Sociedad teniendo en cuenta la adecuación de sus perfiles profesionales a las particularidades del negocio que desarrolla la Sociedad, su experiencia y conocimientos en gestión, liderazgo y estrategia empresarial; todo ello, al albur de los objetivos actuales y futuros de la Sociedad y de su Grupo.

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

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

Explicación de los motivos

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

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones emitió en febrero de 2018 un informe que contiene un resumen de sus actividades durante el ejercicio 2017 correspondiente y una valoración del ejercicio de sus funciones, que incluye una descripción de los procesos de selección de Consejeros que se han tramitado en el correspondiente año y por consiguiente una evaluación de la aplicación de la política de selección de los mismos.

La política de selección de Consejeros de la Sociedad, que es acorde con las mejores prácticas de gobierno corporativo en materia de nombramientos, explicita el compromiso de evitar sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeras, que, en la actualidad, representan un 28,57% de los miembros del Consejo de Administración. En este sentido, la política recoge el compromiso de que en el año 2020, el número de Consejeras represente, al menos, un 30% del total de los miembros del Consejo de Administración.

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

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

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, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
Sin datos	



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Sahara Propco, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Milenial Business 21, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Topaz Eurogroup, S.L.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Guadalmina Golf, S.A.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Later Deroser, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Real Estate San Miguel, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Europroyectos Pitiusos, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Eco Resort San Blas, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
		Partners HoldCo Value Added S.A.)	
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Poblados de Vacaciones, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Bay Hotels & Leisure Socimi, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Bay Hotels Canarias, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Mar Hispana Apartamentos, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Percival Boats, S.A.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Tenerife Assets Company, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO
DON ALEJANDRO HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS PAVÍA	Ambar Management Company, S.L.U.	Representante del Administrador Único (HI Partners HoldCo Value Added S.A.)	NO

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas 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 cotizada	Cargo
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Acerinox, S.A.	PRESIDENTE
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Brookfield Asset Management Inc	CONSEJERO
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	Nicolás Correa, S.A.	CONSEJERO

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

[☒] Sí
[☐] No

Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula

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

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

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 accesoria de otra actividad que para el Consejero suponga una actividad de ocio, asistencia o ayuda a terceros o cualquier otra que no suponga para el Consejero una propia y verdadera dedicación a un negocio mercantil.

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	317
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 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:

Nombre o denominación social	Cargo/s
Sin datos	

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

[☐] Sí
[☒] No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Nombramiento y reelección: De acuerdo con el Artículo 35 de los Estatutos Sociales, el Consejo estará compuesto por un mínimo de 5 miembros y un máximo de 15, compitiendo a la Junta determinar su número. A este respecto, según el Artículo 6.2 del Reglamento del Consejo, el Consejo propondrá a la Junta el número que, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano. El nombramiento y reelección de los Consejeros corresponde a la Junta, a propuesta del Consejo o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. No obstante, en virtud del Artículo 34.3(e) de los Estatutos y del Artículo 4.3(e) del Reglamento del Consejo, el Consejo es competente para el nombramiento de Consejeros por cooptación y para la elevación de propuestas a la Junta relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros (previa propuesta de la Comisión de Nombramientos



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

y Retribuciones en el caso de Consejeros independientes o previo informe de tal comisión en el caso del resto de Consejeros) así como para la toma de conocimiento de la dimisión de Consejeros. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

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

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

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

Cese: Según se establece en el Artículo 17 del Reglamento del Consejo, los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente y cuando renuncien. El Consejo no propondrá el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Además, podrá proponerse el cese de Consejeros Independientes a resultados 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.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

Conforme a lo previsto en el Artículo 4.3. (i) del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración ha llevado a cabo una evaluación de su actividad durante el ejercicio 2018, a resultados de la cual no se ha considerado preciso llevar a cabo cambios relevantes en la organización interna o procedimientos del Consejo de Administración.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

El proceso de evaluación del Consejo de Administración, su Presidente y sus Comisiones Delegadas correspondiente al ejercicio 2018, se ha realizado bajo la supervisión y coordinación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la asistencia de la Secretaría del Consejo de Administración. Tras el análisis realizado, considerando las circunstancias actuales y la perspectiva de la compañía, se concluye sobre la eficiencia y el adecuado funcionamiento y composición del Consejo de Administración y sus Comisiones Delegadas en el desempeño de su actividad.

en el ejercicio 2018, así como de su Presidente. No se prevén recomendaciones significativas que puedan suponer cambios relevantes en el funcionamiento del Consejo de Administración.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

De conformidad con el Artículo 4.3. (o) del Reglamento del Consejo de Administración, "Cada tres años, el Consejo de Administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones."

Durante el ejercicio 2018 no se ha contado con el consultor externo para dicha evaluación por haberlo hecho ya en ejercicios anteriores.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

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

- a) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que en su caso estuviere asociado su nombramiento como Consejero;
- b) cuando se vean 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.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

- ☐ Sí
☒ No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

- ☐ Sí
☒ No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

- ☐ Sí
☒ No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

- ☒ Sí
☐ No

Requisitos adicionales y/o número máximo de ejercicios de mandato

12

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

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

C.1.25 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	25
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

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

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

Número de reuniones de Comisión de auditoría	13
Número de reuniones de Comisión de nombramientos y retribuciones	9
Número de reuniones de Comisión ejecutiva	3

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	22
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	90,78
Número de reuniones con la asistencia presencial, o	11

representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	90,78

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

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

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

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

o) establecer las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia frente a la entidad, la Gestora o entidades vinculadas a éstas directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o Sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de auditoría de cuentas;

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

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

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

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

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

Informe financiero anual correspondiente al ejercicio 2017, en su reunión de fecha 26 de febrero de 2018.

- Declaración trimestral correspondiente al primer trimestre de 2018, en su reunión de fecha 11 de mayo de 2018.
- Informe financiero semestral correspondiente al primer trimestre de 2018, en su reunión de fecha 24 de septiembre de 2018.
- Declaración trimestral correspondiente al tercer trimestre de 2018, en su reunión de fecha 8 de noviembre de 2018.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

☐ Sí
☒ No

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

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON ALVARO LOPEZ-JORRIN HERNANDEZ	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

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

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

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

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

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

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

C.1.31 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:

[] Sí
[✓] No

C.1.32 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	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	374	0	374
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	60,00	0,00	39,00

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

[] Sí
[✓] No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. 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:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	5	5

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	100,00	100,00

C.1.35 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



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Detalle del procedimiento

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

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

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

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

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

☒ Sí
☐ No

Explique las reglas

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

b) cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;

c) cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras; o

f) cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.

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

C.1.37 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

C.1.38 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.

A 31 de diciembre de 2018 no existe ningún acuerdo significativo que haya celebrado la sociedad y que entre en vigor, sea modificados o concluya en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	0
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
0	No aplica

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas		
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		✓

C.2. Comisiones del consejo de administración

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

Comisión de auditoría		
Nombre	Cargo	Categoría
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS	VOCAL	Independiente
DON FARHAD MAJWI-KARIM	VOCAL	Dominical

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

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

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



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Organización

La Comisión de Auditoría estará formada por Consejeros externos en el número que determine el Consejo, entre un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5). Los miembros de la Comisión de Auditoría serán en su totalidad Consejeros no ejecutivos, en su mayoría independientes, serán nombrados por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y se designarán, con mención particular al Presidente, teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos. La Comisión designará de su seno un Presidente. El Presidente será un Consejero externo independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido, una o más veces, una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese. Asimismo designará un Secretario y podrá designar un Vicesecretario, pudiendo ambos no ser miembros de la misma. En caso de no efectuar tales designaciones, actuarán como tales los del Consejo.

Funcionamiento

La Comisión de Auditoría será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de dos (2) miembros de la propia Comisión. En todo caso la Comisión de Auditoría se convocará y reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral, a fin de revisar la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, el Consejo haya de remitir a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo haya de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

Responsabilidades

Las indicadas en el Artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	24/09/2018

Comisión de nombramientos y retribuciones		
Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS	PRESIDENTE	Independiente
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	VOCAL	Independiente
DON ABHISHEK AGARWAL	VOCAL	Dominical

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

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está contemplada tanto en el Artículo 46 de los Estatutos Sociales como en el Artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración y su regulación es la siguiente:

Organización

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por Consejeros no ejecutivos, en su mayoría independientes, en el número que determine el Consejo, con un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán nombrados por el Consejo teniendo presentes sus conocimientos, aptitudes y experiencia.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de su seno un Presidente. El Presidente será un Consejero independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegido una o más veces por periodos de igual duración máxima.

Funcionamiento

En cuanto a su funcionamiento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de dos (2) miembros de la propia Comisión.

Responsabilidades: las indicadas en el Artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración

Comision ejecutiva		
Nombre	Cargo	Categoría
DON RAFAEL MIRANDA ROBREDO	PRESIDENTE	Independiente
DON ABHISHEK AGARWAL	VOCAL	Dominical
DOÑA MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS	VOCAL	Independiente

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

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

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

Organización

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

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

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

Funcionamiento

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

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

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

Responsabilidades atribuidas

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

inversiones minoritarias (pero que permitan adquirir a la Sociedad una influencia significativa) en el capital de Sociedades inmobiliarias, o en cualquier tipo de instrumento vinculado a activos inmobiliarios susceptibles de generar flujos de ingresos en forma de deuda híbrida, deuda mezzanine, deuda subordinada y/o deuda senior en sociedades inmobiliarias o con garantías sobre bienes inmuebles;

inversiones, desinversiones o financiaciones externas de activos donde el valor de dichas inversiones, desinversiones o financiaciones sobrepasen 50 millones de euros y no superen 75 millones de euros;

la contratación de servicios con terceros (incluyendo servicios de gestión patrimonial) cuyo precio por contrato sobrepase 500.000 euros pero no supere 1.500.000 euros (o cuando sobrepase los 3.000.000 euros pero no supere los 5.000.000 euros en el caso de contratación de servicios con terceros en relación con inversiones de mejora, reposicionamiento, conservación o mantenimiento); y
d) la constitución, modificación y cancelación de cualquier depósito o garantía no relacionadas con una financiación, cuando sobrepase los 2.000.000 euros pero no supere los 5.000.000 euros.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comision de auditoría	1	33,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Comisión de nombramientos y retribuciones	1	33,33	1	33,33	1	33,33	1	33,33
Comision ejecutiva	1	33,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

La organización y funcionamiento de las comisiones del Consejo de Administración se regulan en los Artículos 43 a 46 de los Estatutos Sociales y en los Artículos 35 al 38 del Reglamento del Consejo de Administración. Ambos documentos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la Sociedad (www.hispania.es). El Reglamento del Consejo de Administración ha sido modificado en el ejercicio 2016 con el fin de atribuir parte de las competencias que anteriormente desempeñaba la Comisión de Auditoría a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Así, se acordó atribuir las facultades (u), (v), (w), (x), (y), (z) y (bb) del punto 6º del Artículo 37 (La Comisión de Auditoría) del Reglamento del Consejo de Administración a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones mediante su inclusión como apartados (s), (t), (u), (v), (w), (x) e (y) del apartado 5 del Artículo 38 (La Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

De conformidad con lo previsto en la normativa interna de la Sociedad, tanto el Consejo de Administración como la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han evaluado su funcionamiento

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración conocerá y, en su caso, aprobará las operaciones que la Sociedad realice, directa o indirectamente, con consejeros, accionistas significativos o representados en el Consejo de Administración, o con personas a ellos vinculadas, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría. En caso de que, por razones de urgencia, la autorización deba ser acordada por la Dirección del Grupo, deberá darse cuenta de ello en la próxima reunión del Consejo de Administración que se celebre. Los Consejeros a los que afecte el acuerdo no podrán delegar su voto y deberán ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo de Administración delibera y vota sobre el mismo.

Las operaciones anteriores se valorarán desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, y se informarán en la documentación pública periódica de la Sociedad que venga exigida, en los términos previstos en la Ley.

No obstante lo anterior, la autorización del Consejo de Administración no será precisa en los siguientes supuestos:

a) cuando se trate de operaciones ordinarias hechas en condiciones estándar y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad;

b) cuando se trate de operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres (3) condiciones siguientes:

a. que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

b. que se realicen a precios o tarifas establecidas con carácter general por quien actúe como administrador del bien o servicio del que se trate; y

c. que su cuantía no supere el uno por ciento (1%) de los ingresos anuales de la Sociedad.

No obstante lo dispuesto anteriormente, en coherencia con el Artículo 32.3 del Reglamento del Consejo de Administración, el Artículo 37.5 (t) del Reglamento del Consejo de Administración recoge entre las funciones de la Comisión de Auditoría la supervisión del cumplimiento de la normativa respecto de las Operaciones Vinculadas. En particular, velará por que se comunique al mercado la información sobre dichas operaciones, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004, e informar sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés y, en general, sobre las materias contempladas en el Artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración.

D.2. Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

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:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

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:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.	Honorarios de incentivo devengados hasta la fecha de terminación del contrato de gestión	190.833
Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.	Pago compensatorio por la resolución anticipada del contrato de gestión	21.926
Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.	Comisión de gestión	12.580

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

De conformidad con la Política de Tratamiento de Conflictos de Interés y Operaciones Vinculadas, la Comisión de Auditoría tiene la obligación de supervisar el cumplimiento de la normativa respecto a los conflictos de interés y, en particular:

- a) Informará, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre las operaciones con partes vinculadas que se produzcan en el Grupo.
- b) En caso de conflicto de interés entre varias sociedades pertenecientes al Grupo, elaborará al Consejo de Administración la decisión final.
- c) Supervisará e informará al Consejo de Administración que el valor de mercado aplicado en la realización de las operaciones vinculadas, se ha establecido aplicando alguno de los métodos para la determinación del mismo recogido en la Ley de Impuesto sobre Sociedades.
- d) Velará por que se comunique al mercado la información sobre operaciones vinculadas, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004, e informará sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés.

Asimismo, la persona que se encuentre en cualquier situación de conflicto de interés deberá comunicarlo al Consejo de Administración, así como al Director de Cumplimiento Normativo, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.

Una vez que el Grupo ha conocido de la existencia de un conflicto de interés, bien por sí mismo, o bien por comunicación de la persona afectada, se ejecutarán las siguientes medidas:

- a) No se proporcionará información adicional sobre la operación o situación en cuestión a la persona afectada. En caso de que la decisión sobre la operación o situación que ha dado lugar a dicho conflicto dependa de la persona afectada, se modificará el proceso de decisión.
- b) En caso de que la operación o situación que ha dado lugar a un conflicto de interés deba decidirse por acuerdo del Consejo de Administración o de cualquiera de sus Comisiones, se indicará explícitamente la existencia del conflicto de interés, al convocar la sesión de que se trate, en el Orden del Día y se dejará constancia en Acta del conflicto de interés.
- c) El Consejero deberá ausentarse de la reunión durante la deliberación y votación de aquellos asuntos en los que se halle interesado personalmente, descontándose los votos de los Consejeros afectados por el conflicto a efectos del cómputo de la mayoría.

Asimismo, la Sociedad informará en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en la memoria de las situaciones de conflicto de interés en que se encuentren los Consejeros.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta, cualquier duda sobre la posible existencia de un conflicto de intereses deberá ser consultada al Director de Cumplimiento Normativo antes de llevar a efecto cualquier actuación que pudiera entenderse interferida por dicho conflicto de interés. El Director de Cumplimiento Normativo, en vista de la índole de la información, decidirá sobre si informar de la situación a la Secretaría del Consejo de Administración, que, en su caso, adoptará las medidas necesarias, y, si lo considera necesario y siempre que resultare procedente de conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración, solicitará el informe de la Comisión de Auditoría.

Por otra parte, las operaciones entre la Sociedad con sus Consejeros o con partes vinculadas, deberán respetar las reglas previstas en el apartado D.1 anterior

D.7. ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

[] Sí
[✓] No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:

En virtud de lo establecido en el Artículo 4.3. (I) del Reglamento del Consejo de Administración, Hispania tiene establecida una Política de Gestión de Riesgos aprobada por su Consejo, cuyos principales objetivos son los siguientes:

- Definir los principios para identificar, analizar, evaluar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa de Hispania, asegurando un marco general adecuado de gestión de las amenazas e incertidumbres inherentes a los procesos del negocio y al entorno en el que opera.
- Definir las directrices a seguir para mantener los riesgos dentro de los límites de tolerancia fijados y facilitar los elementos para decidir sobre el nivel de riesgo aceptable en Hispania.
- Establecer periódicamente los parámetros para dar cumplimiento a la estrategia definida por Hispania de acuerdo a los recursos disponibles que se focalizarán en (i) proteger la solidez financiera, reputación y la sostenibilidad de Hispania; (ii) defender los derechos de los accionistas y de cualquier otro grupo de interés significativo de Hispania; y (iii) facilitar el desarrollo de las operaciones en los términos de seguridad y calidad previstos.

En aplicación de esta Política, se formalizó desde el ejercicio 2014 el Sistema de Gestión de Riesgos (SGR), basado en el estándar metodológico COSO II, metodología de gestión de riesgos generalmente aceptada en el mercado y que ha sido adaptada a las necesidades de Hispania. Esta metodología permite identificar, crear, captar y sostener el valor de la gestión del riesgo en los distintos niveles del Grupo. Cada Área/Departamento identifica anualmente:

- Los procesos y subprocesos principales.
- Los riesgos y controles clave asociados a esos procesos y subprocesos.
- La valoración de los riesgos, que establecen el mapa de riesgos del Grupo.

En virtud de lo establecido en el Artículo 37.5. (d) del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría revisa periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal:

El Artículo 4.3. (I.) del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, en particular, la aprobación de la Política de Gestión de Riesgos.

Dicha Política aprobada por el Consejo de Administración establece en su apartado segundo que el SGR es un proceso que afecta a todos los niveles de la Organización y es llevado a cabo por todas las Áreas/Departamentos de la Sociedad. Las principales funciones relativas al SGR de Hispania se resumen en que su existencia es responsabilidad del Consejo de Administración y su supervisión de la Comisión de Auditoría, a través de la Dirección de Auditoría. Para ello, anualmente, se realiza la evaluación del cumplimiento de los controles clave y se identifican las principales áreas de mejora.

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:

En el desarrollo de su actividad, Hispania está expuesta a una variedad de riesgos inherentes a las diferentes líneas de negocio que desarrolla. Los riesgos se categorizan según diferentes tipologías, de acuerdo con el modelo implantado:

1. Riesgos Estratégicos: relacionados con la estrategia de negocio y son gestionados de manera prioritaria. Se incluyen también los riesgos reputacionales, riesgos de inversión y riesgos de información.
2. Riesgos Operativos: relacionados con la gestión operativa y la cadena de valor de cada uno de los negocios donde opera el Grupo.
3. Riesgos de Cumplimiento: afectan al cumplimiento regulatorio interno y externo. Entre ellos, los relativos al cumplimiento de la Prevención de Riesgos Penales, fraude y sistemas de información.
4. Riesgos financieros: asociados a los mercados financieros, la generación y la gestión de la tesorería, así como los riesgos fiscales.

Los riesgos clave del ejercicio 2018 identificados en Hispania, relativos a la consecución de los objetivos de negocio y atendiendo a sus categorías de riesgo son:



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

- Riesgos estratégicos: reputacional e imagen corporativa, evolución negativa del mercado inmobiliario, inadecuado análisis de desarrollo corporativo, inadecuado análisis y/o ejecución de alternativas de desinversión e inadecuada planificación y/o aprobación de inversiones/ desinversiones.
- Riesgos operativos: dependencia de terceros e inadecuada gestión de licencias, seguros, decisiones comerciales y de potenciales compradores / inquilinos.
- Riesgos de cumplimiento: incumplimiento del contrato de gestión, normativa técnica y fuga de información clave.
- Riesgos financieros: de crédito y de liquidez.

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal:

Hispania cuenta con criterios uniformes de identificación, evaluación y priorización de riesgos, basados en el concepto de tolerancia al riesgo como herramienta clave.

Para la evaluación de los riesgos se analizan los mismos y se valora su probabilidad de ocurrencia una vez considerados los controles implantados para mitigar el riesgo y el posible impacto en la consecución de los objetivos estratégicos y operativos de Hispania.

Se considerarán riesgos clave aquellos cuyo impacto y probabilidad superan la tolerancia al riesgo aprobada por el Consejo de Administración.

Para cada uno de los riesgos identificados, Hispania asigna un responsable de alinear el riesgo aceptado y la tolerancia al mismo, así como de realizar la monitorización oportuna a través de los controles identificados. La tolerancia es actualizada periódicamente y, al menos, cada vez que se realizan modificaciones en la estrategia del Grupo.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio:

En el ejercicio se han materializado riesgos consustanciales al modelo de negocio, la actividad del Grupo y al entorno de mercado, derivados de las circunstancias propias del desarrollo de negocio y la coyuntura económica, si bien ninguno ha tenido una incidencia significativa en la Organización.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

En el proceso anual de supervisión y actualización de riesgos y controles, Hispania ha identificado las áreas de mejora dirigidas a reducir el impacto y la probabilidad de materialización de los riesgos identificados en el Sistema de Gestión de Riesgos, incluyendo los riesgos clave detallados en el punto E.3., y a mejorar el nivel de preparación ante la ocurrencia del riesgo.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describe los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Artículo 4.3. (l.) del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, en particular, el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

El Artículo 37.5. (m) del Reglamento del Consejo de Administración indica que la Comisión de Auditoría ejercerá la función de revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.

La Política de Control Interno de la Información Financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero las funciones y responsabilidades del SCIIF, en concreto, la Dirección Financiera tiene la responsabilidad de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del SCIIF del Grupo.

El diseño, desarrollo e implantación del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) se realizó progresivamente durante los ejercicios anteriores, estando al cierre del ejercicio 2018 completamente desarrollado y en funcionamiento. Los procesos aplicables en el ejercicio 2018 son: (i) Cierre y Consolidación; (ii) Tesorería; (iii) Compras; (iv) Ventas; (v) Financiación; y (vi) Fiscal.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

La Política de Control Interno de la Información Financiera aprobada por el Consejo de Administración identifica en su apartado tercero la estructura organizativa necesaria que permita el seguimiento mediante la delegación de dicha tarea en la Comisión de Auditoría. De esta forma, la Comisión de Auditoría asegura el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas a la Gestora en el Contrato de Gestión relativa al SCIIF de la Sociedad.

La Dirección Financiera, entre sus funciones, es la responsable de: (i) el diseño, implementación, evaluación y seguimiento global del SCIIF; (ii) reportar sobre el funcionamiento eficaz del SCIIF; (iii) que existan y se difundan correctamente dentro del Grupo las políticas y procedimientos de control interno necesarios para garantizar que el proceso de elaboración de la información financiera sea fiable; y (iv) planificar las fechas clave y las revisiones a realizar por cada área responsable

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:

La Sociedad dispone de un Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración de Hispania a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en virtud del Artículo 38.4.(s) del Reglamento del Consejo de Administración. El Código de Conducta está accesible a los Administradores, empleados de la Gestora y demás Grupos de Interés a través de la página web de la Sociedad (www.hispania.es). En dicho Código se incluyen los principios básicos de comportamiento (cumplimiento normativo, principio de

colaboración, igualdad de oportunidades – no discriminación, responsabilidad social y medioambiental, integridad y ética profesional, conflicto de intereses, control interno y prevención de la corrupción, protección de activos, uso y seguridad de la información y protección de datos personales). En el Código de Conducta existe una mención específica a la elaboración de información financiera: "Hispania establecerá un entorno de control adecuado, para evaluar y gestionar los riesgos del Grupo, especialmente los relacionados con el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), con el fin de asegurar que todas las transacciones de Hispania sean reflejadas con claridad y precisión en los archivos y registros contables de la Sociedad, así como en la elaboración de la información financiera".

El Órgano responsable de velar por el cumplimiento, actualización y difusión del Código de Conducta es la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El incumplimiento de las normas y principios de Hispania será sancionado con arreglo a la normativa vigente, sin perjuicio de otras responsabilidades administrativas o penales que, en el caso concreto, pudieran también concurrir, incluyendo la finalización de la relación contractual. En todo caso, el procedimiento sancionador que tuviera lugar estará regido por el riguroso respeto de los derechos fundamentales y garantías inherentes a todo procedimiento sancionador.

Por último, cabe mencionar que la Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los mercados de valores, aprobado por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Reglamento Interno de Conducta es aplicable a (i) los Administradores, así como al Secretario y, en su caso, Vicesecretario del Consejo de Administración de la Sociedad y de los órganos de administración de las sociedades del Grupo Hispania; (ii) los Asesores Externos; (iii) cualquier otra persona que pudiera tener acceso a Información Privilegiada o a Información Relevante en el ámbito de la Sociedad y el Grupo Hispania; y (iv) cualquier otra persona o grupo de personas que queden incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento por decisión del Consejo de Administración de la Sociedad o de su Director de Cumplimiento Normativo, a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso.

Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión 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.

Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:

Durante el ejercicio 2018, se han realizado varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles en el Grupo Hispania. Asimismo, se ha impartido una sesión de formación a todo el personal de la Sociedad para revisar las políticas de control interno formalizadas durante los ejercicios anteriores y el Sistema de Gestión Riesgos. Adicionalmente se indicaron las implicaciones de las actualizaciones en la normativa general aplicable a Hispania: Abuso de Mercado, Prevención de Riesgos Penales, Prevención de Blanqueo de Capitales y la Protección de Datos, entre otras.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

Si el proceso existe y está documentado:

Para cada uno de los procesos y subprocesos identificados en la matriz de alcance del SCIIF se ha de mantener actualizada la siguiente documentación:

- Narrativo: Descripción escrita del proceso / subproceso y de sus actividades de control.
- Flujograma: Representación gráfica del flujo de actividades de control.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

- Matriz de riesgos y controles: Identificación, para cada proceso / subproceso, de los riesgos inherentes y los controles clave diseñados para mitigarlos, así como el propietario único de cada uno de ellos.
- Matriz de oportunidades de mejora: Identificación de las oportunidades de mejora definidas para cubrir riesgos sin control y controles defectuosos.

La Dirección Financiera conservará y custodiará durante un plazo de 5 años desde la fecha de actualización del alcance del SCIIF los siguientes documentos acreditativos del procedimiento de mantenimiento del alcance del SCIIF: (i) determinación del alcance a nivel sociedad y epígrafe contable, (ii) análisis comparativo a nivel de epígrafes contables por sociedad y (iii) entrada en el perímetro de consolidación.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

Tal y como se establece en la Política de Control Interno de la Información Financiera, la finalidad principal del SCIIF es garantizar la fiabilidad de la información financiera que se difunde en el mercado. Que la información sea fiable implica el cumplimiento de los siguientes objetivos de control:

- Existencia y ocurrencia (EO): Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- Integridad (I) de la información: La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- Adecuada valoración (V): Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C): Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O): La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Tras la identificación de los controles existentes asociados a los riesgos sobre la fiabilidad de la información financiera, se ha realizado una evaluación del diseño e implantación de los procesos formalizados, con objeto de detectar las debilidades de control y las oportunidades de mejora correspondientes recogidas en la matriz de riesgos y de controles.

Los responsables de los distintos procesos del SCIIF, han mantenido actualizada la documentación de los mismos, que ha sido revisada durante el ejercicio 2018.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

La Dirección Financiera es la responsable de delimitar el perímetro de consolidación atendiendo tanto a la participación efectiva como al grado de influencia en cada sociedad participada. Asimismo, es la responsable de informar a la Comisión de Auditoría y al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del SCIIF. Para obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría supervisa la adecuada delimitación del perímetro de consolidación.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

La Dirección Financiera es la responsable de identificar los riesgos de error o fraude en la información financiera mediante la matriz de alcance del SCIIF y de documentar el diseño de los controles.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

El proceso de supervisión del sistema de control interno se realiza de forma continuada en el tiempo. El alcance de la evaluación del sistema de control interno sobre la información financiera es aprobado cada año por la Comisión de Auditoría basándose en los objetivos y riesgos de la información financiera.

F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1** Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

Tal y como se establece en el Artículo 37.5. (q) del Reglamento del Consejo de Administración de Hispania, la Comisión de Auditoría es la responsable de revisar, antes de su aprobación por el Consejo de Administración, las Cuentas Anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión.

En este sentido, la Dirección Financiera presenta ante la Comisión de Auditoría previa a su publicación y a su aprobación por el Consejo, tanto las cuentas anuales como la información financiera periódica que se presenta a los mercados, haciendo hincapié en los principales juicios y estimaciones realizadas en aquellas áreas más complejas o en las que el impacto contable es más relevante.

El alcance de los procesos a incluir en el SCIF 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 SCIF de Hispania para el ejercicio 2018 ha incluido los siguientes procesos: (i) Cierre y consolidación; (ii) Tesorería; (iii) Compras; (iv) Ventas; (v) Financiación; y (vi) Fiscal.

La descripción de los procesos del SCIF se realiza por la Dirección Financiera, en colaboración con las Áreas/ Departamentos involucrados, y se presenta a la Comisión de Auditoría para su revisión. Las Áreas/Departamentos identifican los controles en los procesos críticos para asegurar la fiabilidad de la información financiera.

La Sociedad presenta de forma periódica a la Comisión de Auditoría el avance de los trabajos realizados en relación al diseño, implantación de las propuestas de mejora y mantenimiento del SCIF. Para el seguimiento de los planes de acción se solicita periódicamente a los departamentos involucrados el envío de información actualizada sobre las diferentes acciones de mejora del ámbito de su responsabilidad.

El proceso de "cierre y consolidación" recoge los aspectos relevantes que afectan a la información financiera: (i) normativa y calendario de cierre; (ii) cierre contable de sociedades; (iii) revisión del cierre individual; (iv) revisión y actualización del perímetro de consolidación; (v) consolidación; (vi) preparación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (vii) formulación y publicación de cuentas anuales individuales y consolidadas; (viii) reporte de cierres de gestión trimestrales; (ix) reporte de la información financiera a la Comisión de Auditoría, Consejo de Administración y Mercado; y (x) reporte a inversores y analistas.

- F.3.2** Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo Hispania utiliza como sistema de gestión de la información financiera uno de los ERPs líderes del sector inmobiliario que contempla todos los mecanismos de control y seguridad de accesos y segregación de funciones de la información financiera y de gestión. El acceso a la información financiera y de gestión de Hispania está sometido a la aprobación de la Dirección de Cumplimiento y de la Dirección Financiera.

Asimismo, para poder tener acceso a los sistemas del Grupo se requiere que el usuario haya sido informado y se haya comprometido al cumplimiento del Código de Conducta del Grupo.

Una vez autorizado, los accesos a los sistemas son gestionados de manera independiente por un tercero que no tiene relación alguna con la información financiera del Grupo, habiéndose establecido un procedimiento de alta y baja de usuarios que es monitorizado por la Dirección de Cumplimiento.

La asignación de roles y perfiles de usuarios se realiza teniendo en cuenta las matrices de riesgos y controles establecidas en el SCIF del grupo en el que se identifican los responsables de cada función que puede afectar de forma significativa a la información financiera. Partiendo de esta información, de la petición de acceso del usuario y atendiendo las necesidades organizativas establecidas por el responsable del Área/ Departamentos solicitante, la Dirección de Cumplimiento y la Dirección Financiera autorizan en su caso dicho acceso.

La publicación de información financiera está limitada a la Dirección de Cumplimiento y a la Dirección de Relación con Inversores, con el objetivo de asegurar la segregación de funciones entre las Áreas/Departamentos de elaboran la información financiera.

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

En virtud del Contrato de Gestión que Hispania tiene formalizado con la Gestora, ésta última presta los servicios de gestión contratados tanto directamente, por medio de sus propios empleados.

Adicionalmente, debe recibir la aprobación previa del Consejo de Administración o de la Comisión Ejecutiva, en función del importe total de los trabajos subcontratados. En concreto, conforme al Reglamento del Consejo de Administración (Artículos 4.4 (h) y 36.1(c), respectivamente) y a los términos del propio Contrato de Gestión, la contratación de servicios con terceros cuyo precio por contrato exceda de 500.000 euros debe ser aprobada por la Comisión Ejecutiva y, a partir de 1.500.000 euros, se requiere la aprobación previa del Consejo de Administración. El consentimiento previo del Consejo de Administración de Hispania se requerirá además en todo caso, independientemente del importe de la contratación, cuando la Gestora decida subcontratar la prestación de tales servicios a empresas de su propio Grupo.

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 Sociedad 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 2018 Grupo Hispania adquirió el control de otras sociedades que han continuado con la gestión administrativa y financiera hasta 31 de diciembre de 2018, pero bajo el control y supervisión del Grupo Hispania. Al cierre del ejercicio 2018, las mencionadas entidades han sido incorporadas al marco del Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo Hispania.

F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.**

Hispania dispone de un Manual de Políticas Contables que es revisado y actualizado por la Dirección Financiera junto con el asesoramiento de expertos externos, en su caso. La actualización del Manual de Políticas Contables (sólo cuando el cambio venga motivado por una elección de criterio y la elección del mismo tenga un impacto material en el Grupo), deberá ser aprobada por la Comisión de Auditoría.

- F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.**

Este apartado está regulado en el proceso de Cierre y Consolidación incluido en el SCIIF. Se extractan a continuación los aspectos principales relativos a este punto.

Para la información financiera gestionada en el ERP de la compañía, dicho ERP contiene las estructuras, parámetros y formatos homogéneos en los que se debe introducir la información y del que se obtienen los estados financieros de cada sociedad. Todos los formatos aplican a todas las sociedades gestionadas dentro del ERP del Grupo.

Para las sociedades no gestionadas en el ERP del Grupo, la información financiera es reportada al Departamento Financiero siguiendo los desgloses, formatos detalles y las fechas establecidas en las instrucciones y calendario de reporte que se remite periódicamente.

La Dirección Financiera es el encargado de la preparación de las Cuentas Anuales, tanto individuales como consolidadas.

En este sentido, solicita y recopila la información necesaria de las Áreas/Departamentos implicados en la redacción de las diferentes Notas de la Memoria. Las Notas de la Memoria que incluyan información que preparen o facilitan otras Áreas/ Departamentos específicos deberán ser revisadas por el responsable del Departamento afectado. Una vez preparadas las cuentas anuales se remiten a la Dirección Financiera para su revisión.

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.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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 la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión 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:

(j) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno;

(k) proponer la selección, designación y sustitución del responsable de los servicios de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajos, asegurándose de que su actividad está enfocada principalmente, hacia los riesgos relevantes de la Sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;

(m) revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada;

(n) aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.

En relación a estas funciones durante el 2018 ha presentado el seguimiento periódico del SCIIF a la Comisión de Auditoría, a través de la Dirección de Auditoría Interna y de la Dirección Financiera.

Finalmente, el auditor externo de la Sociedad ha realizado una evaluación del Sistema de Control de la Información financiera cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría.

Dicha revisión ha consistido en aplicar los procedimientos específicos indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido del informe.

- F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El auditor externo de la sociedad ha realizado una evaluación del SCIIF cuyas conclusiones han sido presentadas a la Comisión de Auditoría.

De la evaluación del SCIIF por parte del auditor externo de la sociedad no se han puesto de manifiesto deficiencias que pudieran tener impacto en la información financiera.

Como resultado de la revisión del diseño e implantación de los procesos formalizados, la Comisión de Auditoría ha aprobado el plan de auditoría interna del ejercicio 2019 que incluye la supervisión de los procesos SCIIF para asegurar el correcto funcionamiento del SCIIF durante 2019.

F.6. Otra información relevante.

No aplica



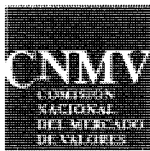
INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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).]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple ☒ Explique ☐

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple ☐ Explique ☒

[Dada la complejidad técnica y el coste de la transmisión en directo de la junta, no se ha considerado oportuno ofrecer esta facilidad para la última junta. En todo caso, en el futuro esta decisión será considerada individualmente para cada junta]

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [X] Explique []



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple ☒ Explique ☐



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple ☐ Explique ☒

A 31 de diciembre de 2018, Alzette, S.a.R.L. (socio mayoritario de Hispania) tenía un 97,91% del capital social de la sociedad. Atendiendo a la estructura accionarial de la sociedad se considera que la presencia en el Consejo de Administración de dos consejeros independientes sobre un total de 7 es suficiente

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

Cumple parcialmente con el epígrafe b).
La sociedad considera que, en su situación actual, la información proporcionada en la página web es suficiente

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple ☒ Explique ☐

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple [X] Explique []



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:
- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
 - b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
 - c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
 - d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
 - e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

[La comisión de auditoría tiene una mayoría de consejeros independientes habiendo sido designado su Presidente en consideración a las materias propias de la Comisión.]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

No aplicable []

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple []

Explique []

No aplicable [X]

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []



52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [☐] Cumple parcialmente [☐] Explique [☐] No aplicable [X]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:
- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
 - b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
 - c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
 - d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
 - e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
 - f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
 - g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa -incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
 - h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:
- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
 - b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
 - c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
 - d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
 - e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
 - f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
 - g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒

[En las actuales circunstancias de la sociedad no se considera necesario informar sobre esta cuestión]

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple ☒ Explique ☐

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

[Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 27/02/2019]

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[27/02/2019]

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)” de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio 2018

INFORME DE AUDITOR REFERIDO A LA "INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)"

A los Administradores de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de fecha 26 de noviembre de 2018, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la "Información relativa al SCIIF" adjunta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo apartado F) anexo al informe de gestión, de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio 2018, 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.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación a la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de la Entidad ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales de la Entidad. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual de la Entidad correspondiente al ejercicio 2018 que se describe en la Información relativa al SCIIF adjunta. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la entidad en relación con el SCIIF - información de desglose incluida en el Informe de Gestión - y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular nº 5/2013 de 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), posteriormente modificada por la Circular nº 7/2015 de 22 de diciembre de 2015 de la CNMV y la Circular 2/2018 de 12 de junio de la CNMV (en adelante, las Circulares de la CNMV).
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la entidad.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte a la comisión de auditoría.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF de la entidad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.
5. Lectura de actas de reuniones del consejo de administración, comisión de auditoría y otras comisiones de la entidad a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido la Ley de Sociedades de Capital y por las Circulares de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/00140

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

ERNST & YOUNG, S.L.



David Ruiz-Roso Moyano

27 de febrero 2019

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. formuló con fecha 27 de febrero de 2019 las cuentas anuales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, las cuales están visadas por la Vicesecretaria del Consejo.

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. RAFAEL MIRANDA ROBREDO
Presidente del Consejo de Administración
Presidente de la Comisión Ejecutiva
Presidente de la Comisión de Auditoría
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D. ABHISEK AGARWAL
Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Auditoría
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

*No firma por no haber asistido presencialmente a la
reunión del Consejo ¹*

¹ No obstante, el señor Agarwal participó en la reunión del Consejo a través de conexión telefónica, habiendo votado a favor de la formulación de las cuentas anuales e informes de gestión individuales y consolidados y de la firma de la declaración de responsabilidad de los consejeros.

D^a. MARÍA SEGIMÓN DE MANZANOS

Vocal del Consejo de Administración

Vocal de la Comisión Ejecutiva

Vocal de la Comisión de Auditoría

Presidenta de la Comisión de
Nombramientos y Retribuciones

D. FARHAD MAWJI KARIM

Vocal del Consejo de Administración

Vocal de la Comisión de Auditoría

*No firma por no haber asistido presencialmente a la
reunión del Consejo²*

D. CLAUDIO BOADA PALLÉS

Vocal del Consejo de Administración

D^a. MARÍA MONTSERRAT RIUS PALAU

Consejero Dominical

Vocal del Consejo de Administración

D. ALEJANDRO HERNÁNDEZ-
PUÉRTOLAS PAVÍA

Consejero Dominical

Vocal del Consejo de Administración

² No obstante, el señor Karim delegó su representación en la reunión del Consejo en el consejero don Claudio Boada Pallerés para votar a favor de la formulación de las cuentas anuales e informes de gestión individuales y consolidados y de la firma de la declaración de responsabilidad de los consejeros.