

LA GESTIÓN HOTELERA DE LA SOCIMI HISPANIA



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

13 de junio de 2018

NOTA: Al margen del informe publicado, esta información se complementará con datos del contrato de gestión hotelera que se ha solicitado a la CNMV y que serán remitidos a los suscriptores al servicio gratuito de noticias de inmoley.com.

Para comprender la importancia que tiene el negocio de la gestión hotelera en la OPA de Blackstone sobre la socimi Hispania Activos Inmobiliarios, que acaba de aprobar la CNMV, hay que leer el folleto informativa de la OPA. Una de las claves de esta operación es la gestión hotelera.

Blackstone rescindiré el contrato que Hispania mantiene con Azora para que se encargue de gestionar su cartera de 46 hoteles. La resolución anticipada de este contrato le supondrá pagar 173 millones de euros a Azora, compañía que además fue promotora de la socimi, la primera que se lanzó en España.

Blackstone detalla que su intención es encomendar la gestión de los hoteles, que le convertirán en primer propietario de este tipo de establecimientos del país, a una de sus firmas, HI Partners, que compró el pasado año al Banco Sabadell.

Contrato de gestión suscrito por Hispania y su sociedad gestora, Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U. (la "Gestora"), de fecha 21 de febrero de 2014 (el "Contrato de Gestión").

El Contrato de Gestión recoge entre los supuestos de terminación voluntaria por parte de la Sociedad la existencia de un cambio de control en la Gestora. Así, según la cláusula 12.3(c) del Contrato de Gestión: "La Sociedad, mediante acuerdo de sus Accionistas, puede resolver anticipadamente este Contrato mediante notificación por escrito a la Gestora: (...) (c) dentro del mes siguiente a la fecha efectiva de un Cambio



de Control en la Gestora”] En este sentido, el concepto de “Cambio de Control en la Gestora” viene definido en el propio Contrato de Gestión como el supuesto en el que D. Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño y Dña. Concepción Osácar Garaicoechea (o sus personas vinculadas) dejen de ostentar, individual o conjuntamente, ya sea de forma directa o indirecta, al menos un 50,01% del capital social de la Gestora: [“Cambio de Control en la Gestora significa que Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño y María Concepción Osácar Garaicoechea y sus respectivas Personas Vinculadas (incluyendo los fideicomisos respecto de los que estas personas sean beneficiarias) cesen de ostentar (en cada caso individual o conjuntamente, ya sea directa o indirectamente) la titularidad de al menos un 50,01 por ciento de las acciones de la Gestora”]

El interés de Blackstone por los hoteles españoles no es nuevo. El pasado octubre adquirió a Sabadell su filial de hoteles HI Partners por 630 millones y quiso hacerse con el 29,5% de la cadena de hoteles NH que está en manos de la china HNA.

Según explica el folleto remitido a la comisión, “de acuerdo con la información publicada por Hispania, la actual estrategia de puesta en valor (value return proposal) presentada por Azora Gestión para Hispania consiste en la venta de todos los activos que componen su cartera y en la consecuente distribución entre sus accionistas tanto de los fondos netos provenientes de dichas ventas, como de cualesquiera otros fondos propios remanentes de Hispania, todo ello con anterioridad al 14 de marzo de 2020 (fecha coincidente con el sexto aniversario de la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad)”.

Por todo ello, y al enfrentarse su posición a la actual, “tiene intención de revisar con Azora Gestión el actual Contrato de Gestión de Hispania”, vigente hasta el año 2020. Y añade que Azora Gestión podría tener derecho al cobro de unos honorarios de incentivo o comisión de rendimiento (performance fee) en caso de resolución anticipada del Contrato de Gestión estimados en 173 millones de euros. Añade además que, tras ello encomendaría la gestión de los activos hoteleros a HI Partners, compañía íntegramente propiedad de Blackstone, tras su compra el pasado año como informó Blackstone compra HI Partners por 630 M €. Concreta que, sin embargo, no hay intención de fusión entre HI Partners e Hispania.

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. CON FECHA 26 DE FEBRERO DE 2018, EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA A QUE SE REFIERE EL PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN LOS DÍAS 4 Y 5 DE ABRIL DE 2018, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

1. OBJETO DEL INFORME

Este informe se formula por el Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (*Hispania* o la *Sociedad*) para justificar la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de accionistas bajo el punto séptimo del Orden del Día, relativa a la autorización de la renuncia por parte de la Sociedad al derecho de resolución anticipada por cambio de control de Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U. (la *Gestora*) previsto en el del Contrato de Gestión (*Investment Manager Agreement*) suscrito el 21 de febrero de 2014 por la Sociedad, la Gestora y Azora Capital, S.L., en su versión novada y vigente (el *Contrato de Gestión*).

Para facilitar a los accionistas de la Sociedad la comprensión de la propuesta, el presente informe recoge los siguientes extremos: (i) una exposición de los antecedentes de la propuesta; (ii) una breve referencia a los términos del contrato de Gestión; (iii) una justificación de la propuesta; y (iv) la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación por la Junta General.

2. ANTECEDENTES DE LA PROPUESTA

La Sociedad es una sociedad cotizada en las Bolsas de Valores españolas y acogida al régimen fiscal especial propio de las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI). La gestión activa de la cartera de activos de Hispania corresponde a la Gestora en virtud del Contrato de Gestión.

Según ha podido conocer la Sociedad, Azora Altus, S.L. (*Azora Altus*), sociedad dominante del grupo al que pertenece la Gestora (el *Grupo Azora*), está considerando una posible admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas de Valores españolas precedida de una oferta de suscripción de acciones entre inversores nacionales e internacionales (la *Operación*). De llevarse a cabo, es esperable que Hermanos Bécquer 10, S.L. y Baztán Consultores, S.L., sociedades patrimoniales de D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño y Dña. María Concepción Osácar Garaicoechea, respectivamente, vean diluida su participación en Azora Altus (y, por tanto, indirectamente, en la Gestora) por debajo del 50,01% del capital social.

3. EL DERECHO DE RESOLUCIÓN ANTICIPADA DE HISPANIA BAJO EL CONTRATO DE GESTIÓN

3.1 El Cambio de Control en la Gestora

El Contrato de Gestión recoge entre los supuestos de terminación voluntaria por parte de la Sociedad la existencia de un cambio de control en la Gestora. Así, según la cláusula 12.3(c) del Contrato de Gestión:

“The Company, by means of a resolution of the Shareholders, may terminate this Agreement immediately on written notice to the Investment Manager: (...) (c) within one month of the effective date of an Investment Manager Change of Control.”

[“La Sociedad, mediante acuerdo de sus Accionistas, puede resolver anticipadamente este Contrato mediante notificación por escrito a la Gestora: (...) (c) dentro del mes siguiente a la fecha efectiva de un Cambio de Control en la Gestora”]

En este sentido, el concepto de “Cambio de Control en la Gestora” viene definido en el propio Contrato de Gestión como el supuesto en el que D. Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño y Dña. Concepción Osácar Garaicoechea (o sus personas vinculadas) dejen de ostentar, individual o conjuntamente, ya sea de forma directa o indirecta, al menos un 50,01% del capital social de la Gestora:

“Investment Manager Change of Control means Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño and María Concepción Osácar Garaicoechea and their respective Related Persons (including trusts for which the above persons are beneficiaries) ceasing to own (in each case, individually or together and whether directly or indirectly) at least 50.01 per cent. of the shares of the Investment Manager”

[“Cambio de Control en la Gestora significa que Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño y María Concepción Osácar Garaicoechea y sus respectivas Personas Vinculadas (incluyendo los fideicomisos respecto de los que estas personas sean beneficiarias) cesen de ostentar (en cada caso individual o conjuntamente, ya sea directa o indirectamente) la titularidad de al menos un 50,01 por ciento de las acciones de la Gestora”]

Sobre la base de lo anterior, y atendiendo a los términos inicialmente planteados para la Operación, es posible que la misma conlleve un “Cambio de Control en la Gestora” en la medida en que está previsto que D. Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño y de Dña. Concepción Osácar Garaicoechea pierdan el control conjunto que actualmente mantienen en Azora Altus. Por tanto, de llevarse a cabo la Operación en los términos indicados, Hispania tendría derecho a instar la resolución anticipada del Contrato de Gestión.

3.2 El ejercicio del derecho de resolución anticipada del Contrato de Gestión

El ejercicio por Hispania del derecho de resolución anticipada que le correspondería bajo el Contrato de Gestión en caso de producirse un “Cambio de control en la Gestora” requiere el cumplimiento de determinadas formalidades. Así, por una lado, sería precisa la adopción de un acuerdo en sede de la Junta General de accionistas de la Sociedad (sujeto a quorum y mayorías ordinarias). Adicionalmente, la resolución requeriría la remisión a la Gestora de la correspondiente notificación de terminación dentro del mes siguiente al de la fecha en que se produzca el “Cambio de Control en la Gestora” (es decir, de la fecha en que se produzca la ejecución del correspondiente aumento de capital a través del cual se vaya a dar entrada a los nuevos inversores en el capital social de Azora Altus).

3.3 Consecuencias del ejercicio por la Sociedad del derecho de resolución anticipada bajo el Contrato de Gestión

Conforme a los términos del Contrato de Gestión, de producirse la resolución anticipada del mismo por razón de un “Cambio de Control en la Gestora”, ésta tendría derecho a la percepción de unos honorarios de terminación (*termination fee*). Así, según la cláusula 6.9(b) del Contrato de Gestión:

“In the event this Agreement is terminated prior to the end of the Term, the Investment Manager shall be entitled to the Termination Fee as further specified in

this clause 6.9, which shall be: (...) (b) in the case of the events specified in (...) clause 12.3(c), an amount equal to the Termination Performance Fee, if any”.

[“En el caso de resolución anticipada de este Contrato, la Gestora tendrá derecho a Honorarios de Terminación conforme a lo previsto en la presente cláusula 6.9, cuyo importe será: (...) en el caso de resolución por los supuestos previstos en (...) la cláusula 12.3(c), un importe equivalente al de los Honorarios de Éxito por Terminación, de existir.”]

Por su parte, el importe de los Honorarios de Éxito por Terminación (*termination performance fee*) sería equivalente al de los honorarios de éxito (*performance fee*) a los que hubiera tenido derecho de haberse producido la liquidación de la cartera de activos de la Sociedad en el día inmediatamente anterior al de terminación:

“For the purposes of clause 6.9, Termination Performance Fee means an amount, equal to the Performance Fee that the Investment Manager would have been entitled to, assuming for these purposes that, on the Business Day immediately preceding the day on which the relevant early termination notice (the Early Termination Notice) was sent by the Company or the Investment Manager (the Early Termination Notice Date), as the case may be: (i) the Assets had been fully disposed of at the latest available Portfolio Value less Transaction Costs (together with any available cash reserves of the Group, the Assumed Disposal Net Proceeds) and (ii) the Assumed Disposal Net Proceeds (less any estimated net outstanding liabilities in relation to the Assets) had been fully distributed to Shareholders as Capital Distributions (net of corresponding Performance Fee and Taxation)...”

[“A efectos de la cláusula 6.9, Honorarios de Éxito por Terminación significa un importe igual al de los Honorarios de Éxito a los que la Gestora hubiera tenido derecho, asumiendo a estos efectos que, en el Día Hábil inmediatamente anterior al día en que la Sociedad o la Gestora remita la correspondiente notificación de resolución anticipada (la “Notificación de Resolución Anticipada” y la “Fecha de Notificación de Resolución Anticipada”, respectivamente), según corresponda: (i) los Activos han enajenados en su integridad al valor, como mínimo, que resulta de restar los Costes de operación a la última Valoración de la Cartera disponible (junto con las reservas de caja del Grupo, los “Ingresos Netos Asumidos por Enajenación”) y (ii) los Ingresos Netos Asumidos por Enajenación (menos cualesquiera pasivos netos estimados relacionados con los Activos) han sido distribuidos en su totalidad a los Accionistas como Distribuciones de Capital (netos de los correspondientes Honorarios de Éxito e impuestos)...”]

Por lo tanto, en caso de que se optara por resolver anticipadamente el Contrato de Gestión como consecuencia de un “Cambio de Control en la Gestora”, Hispania debería abonar a la Gestora unos honorarios de terminación (*termination performance fee*) en un importe equivalente al de los honorarios de éxito (*performance fee*) a los que ésta hubiera derecho de haberse enajenado la totalidad de los activos de la Sociedad a su valor de tasación y de haberse repartido seguidamente entre los accionistas los ingresos netos derivados de dicha venta.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

4.1 La conveniencia de someter ahora el asunto a la decisión de la Junta General

Como ha tenido ocasión de exponerse, el ejercicio por la Sociedad del derecho de resolución anticipada que le correspondería en caso de producirse un “Cambio de control de la Gestora”, requeriría el voto favorable previo de la Junta General de accionistas de la Sociedad y la remisión a la Gestora de la correspondiente notificación de terminación dentro del mes siguiente a la fecha efectiva de dicho cambio de control.

Desde un punto de vista práctico, sin embargo, puede resultar complicado esperar a la fecha efectiva del “Cambio de Control en la Gestora” para poner en marcha las formalidades requeridas para ejercitar el derecho de resolución anticipada. En particular, debe tenerse en cuenta que sólo la convocatoria de una Junta General de accionistas puede consumir el plazo de un mes disponible para notificar la resolución a la Gestora. Dicho lo anterior, conviene destacar que el Contrato de Gestión no exige la celebración de la Junta General en el referido plazo de un mes tras el efectivo “Cambio de Control de la Gestora”, por lo que ésta puede convocarse y celebrarse con anterioridad a la efectividad del mismo, sobre la base de la información de que dispone la propia Sociedad.

Por ello, a la vista de las informaciones disponibles en el mercado y de la confirmación por parte de la Gestora de que se encuentra actualmente estudiando la Operación como parte de su estrategia de crecimiento, el Consejo de Administración considera conveniente someter ya a los accionistas la decisión sobre el eventual ejercicio o no del derecho de resolución anticipada que podría corresponder a la Sociedad bajo el Contrato de Gestión. Esta decisión encuentra su justificación en criterios de prudencia y eficiencia, con el fin de evitar en el futuro la eventual convocatoria de urgencia una Junta General Extraordinaria con el fin exclusivo de tratar este asunto.

4.3 La conveniencia de renunciar al ejercicio del derecho de resolución anticipada

A la hora de remitir a la Junta general de accionistas la propuesta objeto del presente informe, el Consejo de Administración ha tenido muy presente, por un lado, el hecho de que la Sociedad continuará necesitando los servicios de una gestora durante su fase de liquidación y desinversión y, por otro, que en caso de ejercitarse el derecho de resolución anticipada, la Gestora tendría derecho a la percepción de unos honorarios de terminación (*termination performance fee*) en los términos indicados y que pueden alcanzar un importe muy relevante.

Por otra parte, el Consejo de Administración también ha analizado en detalle los términos del Contrato de Gestión para comprobar si la Operación podría impactar en alguna forma en los compromisos asumidos en el mismo por la Gestora.

En este sentido, es de destacar que tanto el compromiso de exclusividad del Grupo Azora como el derecho de preferencia de Hispania en relación con posibles oportunidades de inversión han expirado ya tras el cierre del periodo de inversión de la Sociedad el pasado 31 de diciembre de 2017, por lo que no resultan relevantes en modo alguno a la hora de analizar la Operación.

Igualmente, e independientemente de que la Operación se lleve a cabo o no, el Contrato de Gestión exige que la Gestora cuente en todo momento con un equipo gestor capacitado y experimentado para la prestación de sus servicios a Hispania y garantice una involucración significativa de D. Fernando Gumuzio o de Dña. Concepción Osácar en Hispania.

Dependiendo de las circunstancias, el incumplimiento por la Gestora de estos compromisos daría lugar al derecho de Hispania de resolver anticipadamente el Contrato de Gestión sin que la Gestora tuviera derecho a compensación alguna¹. A juicio del Consejo de Administración, este derecho de resolución anticipada sin compensación sirve como claro incentivo para que la Gestora continúe cumpliendo escrupulosamente con sus obligaciones respecto a Hispania, independientemente de que la Operación llegue o no a ejecutarse.

A la luz de lo expuesto, el Consejo de Administración considera que el ejercicio del derecho de terminación previsto en el Contrato de Gestión para el caso de “Cambio de Control en la Gestora” no reportaría especiales ventajas a la Sociedad, que de esa forma no sólo perdería los servicios de la Gestora sino que se vería además obligada a pagar a ésta una compensación muy relevante. Además, el Consejo de Administración la Sociedad considera que, de mantenerse en vigor el Contrato de Gestión, la Sociedad contaría en todo caso con protecciones adecuadas para garantizar la prestación de los servicios de la Gestora, pudiendo incluso resolver el contrato sin compensación en caso de incumplimiento.

Por todo lo anterior, y tras el oportuno análisis, la propuesta que el Consejo de Administración ha decidido someter a la Junta General de accionistas es la de renunciar al derecho de resolución anticipada que correspondería a Hispania bajo el Contrato de Gestión en caso de producirse un “Cambio de Control en la Gestora”.

5. PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

A continuación se transcribe literalmente el texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General Ordinaria en relación con el punto séptimo del Orden del Día.

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

Autorizar la renuncia por parte de la Sociedad al derecho de resolución anticipada que le correspondería conforme a lo previsto en la Cláusula 12.3 (c) del Contrato de Gestión (Investment Manager Agreement) suscrito el 21 de febrero de 2014 por la Sociedad con Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. (la Gestora) y Azora Capital, S.L., en su versión novada y vigente, como consecuencia de la realización por parte de Azora Altus, S.L., sociedad dominante del grupo de sociedades al que pertenece la Gestora de una oferta de suscripción de acciones entre inversores cualificados nacionales e internacionales.”

Madrid, a 26 de febrero de 2018.

¹ Puede encontrarse una descripción detallada de estas previsiones contractuales en el folleto informativo elaborado por la Sociedad con motivo de la admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas de Valores españolas, aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores e inscrito en su registros oficiales con fecha 3 de marzo de 2014.

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Calle Edison, 4
28006 Madrid

Madrid, 12 de marzo de 2015

Re: Oferta pública de adquisición de acciones de Realia Business, S.A.

Muy señores nuestros:

La presente carta sustituye a la anterior por haberse advertido una errata en la fecha, ya que estaba fechada a 2014 cuando obviamente se refería a 2015.

Adjunto les remitimos el CD-ROM que contiene el folleto explicativo de la oferta y el modelo de anuncio de la misma previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, correspondientes a la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de la sociedad Realia Business, S.A. por la sociedad Hispania Real, SOCIMI, S.A.U.

El contenido del folleto explicativo y del modelo de anuncio que figuran en este CD-ROM coincide íntegramente con el de las últimas versiones en papel presentadas por Registro ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 04 de marzo de 2015.

Se autoriza la difusión del contenido del folleto explicativo de la oferta y del modelo de anuncio de la misma a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Atentamente,

HISPANIA REAL, SOCIMI, S.A.U.

D. Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño

**FOLLETO EXPLICATIVO
DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN
DE ACCIONES DE
REALIA BUSINESS, S.A.**

formulada por

HISPANIA REAL, SOCIMI, S.A.U.

Madrid, a 11 de marzo de 2015

De conformidad con lo establecido en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre régimen de ofertas públicas de adquisición de valores, y demás legislación aplicable

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	8
CAPÍTULO I.....	10
1.1 Personas responsables del Folleto Explicativo.....	10
1.2 Acuerdos, ámbito y legislación aplicables	10
1.2.1 <i>Acuerdos y decisiones de la Sociedad Oferente para la formulación de la Oferta y apoderamiento a las personas responsables del Folleto Explicativo</i>	<i>10</i>
1.2.2 <i>Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente.....</i>	<i>11</i>
1.3 Información sobre Realía	11
1.3.1 <i>Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección.....</i>	<i>11</i>
1.3.2 <i>Capital social</i>	<i>12</i>
1.3.3 <i>Estructura de los órganos de administración, dirección y control de Realía.....</i>	<i>13</i>
1.3.4 <i>Estructura accionarial de Realía y pactos parasociales.....</i>	<i>16</i>
1.3.5 <i>Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración.....</i>	<i>19</i>
1.3.6 <i>Medidas de neutralización y compensación previstas por la Sociedad Afectada.....</i>	<i>19</i>
1.4 Información sobre la Sociedad Oferente y su grupo	19
1.4.1 <i>En relación con Hispania Real.....</i>	<i>19</i>
1.4.2 <i>En relación con Hispania.....</i>	<i>21</i>
1.4.3 <i>Entidades que pertenezcan al mismo grupo que Hispania Real, con indicación de la estructura del grupo. En su defecto, declaración negativa.....</i>	<i>28</i>
1.5 Acuerdos sobre la Oferta y la Sociedad Afectada	28
1.5.1 <i>Descripción completa de todos los acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre la Sociedad Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y ventajas reservadas por la Sociedad Oferente a dichos miembros.....</i>	<i>28</i>
1.5.2 <i>Acuerdos con terceros.....</i>	<i>28</i>
1.5.3 <i>Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y de la Sociedad Oferente simultáneamente.....</i>	<i>42</i>
1.5.4 <i>Acciones o valores de la Sociedad Oferente pertenecientes a la Sociedad Afectada ..</i>	<i>43</i>
1.6 Valores de Realía pertenecientes a Hispania Real	43
1.6.1 <i>Acciones y otros valores que den derecho a su suscripción o adquisición de la Sociedad Afectada que pertenezcan, directa o indirectamente, a la Sociedad Oferente, sus administradores y los de las sociedades controladas pertenecientes al grupo, sus</i>	

	<i>accionistas o socios de control, y otras personas que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente o concertadamente con ella, con indicación de los derechos de voto.....</i>	<i>43</i>
1.6.2	<i>Autocartera de la Sociedad Afectada.....</i>	<i>43</i>
1.7	<i>Operaciones con valores de la Sociedad Afectada.....</i>	<i>43</i>
1.8	<i>Actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente.....</i>	<i>44</i>
	CAPÍTULO II.....	50
2.1	<i>Valores a los que se dirige la Oferta.....</i>	<i>50</i>
2.2	<i>Contraprestación ofrecida.....</i>	<i>50</i>
2.2.1	<i>Contraprestación ofrecida por cada valor y forma en que se hará efectiva</i>	<i>50</i>
2.2.2	<i>Justificación de la contraprestación y método de valoración utilizado para su determinación.....</i>	<i>51</i>
2.3	<i>Condiciones a las que está sujeta la Oferta</i>	<i>52</i>
2.3.1	<i>Descripción de las condiciones a las que esté sujeta la oferta o declaración negativa</i>	<i>52</i>
2.3.2	<i>Limitaciones o restricciones, reglamentarias, propias o impuestas por terceros, que el oferente pueda tener para una posible renuncia a dichas condiciones en caso de que no se cumplieran</i>	<i>53</i>
2.3.3	<i>Previsiones del oferente sobre la posible renuncia a las condiciones e impacto de dicha renuncia en la oferta, en su finalidad y en las demás previsiones contenidas en el Folleto Explicativo</i>	<i>54</i>
2.4	<i>Garantías y financiación de la Oferta</i>	<i>56</i>
2.4.1	<i>Tipo de garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta, identidad de las entidades financieras con las que haya sido constituidas e importe.....</i>	<i>56</i>
2.4.2	<i>Fuentes de financiación de la Oferta y principales características de dicha financiación.....</i>	<i>56</i>
2.4.3	<i>Financiación de la adquisición de los créditos a los Acreedores Sindicados</i>	<i>56</i>
2.4.4	<i>Efectos de la financiación sobre la Sociedad Afectada.....</i>	<i>57</i>
	CAPÍTULO III.....	58
3.1	<i>Plazo de aceptación de la Oferta.</i>	<i>58</i>
3.2	<i>Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación.....</i>	<i>58</i>
3.2.1	<i>Aceptación revocable e incondicional.....</i>	<i>58</i>
3.2.2	<i>Procedimiento de aceptación de la Oferta.....</i>	<i>58</i>
3.2.3	<i>Publicación del resultado de la Oferta</i>	<i>59</i>

3.2.4	<i>Intervención y liquidación de la Oferta</i>	60
3.3	Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta que sean de cuenta de los destinatarios o distribución de los mismos entre la Sociedad Oferente y aquellos	60
3.4	Plazos para la renuncia a las condiciones a las que, en su caso, esté sujeta la eficacia de la Oferta	61
3.5	Designación de las entidades o intermediarios financieros que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente en el procedimiento de aceptación y liquidación.....	61
3.6	Formalidades que deben cumplir los titulares de los valores para solicitar la compra forzosa de los valores afectados por la Oferta. Procedimiento de la venta forzosa	61
CAPÍTULO IV		65
4.1	Finalidad perseguida con la adquisición.....	65
4.2	Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de la Sociedad Afectada y su grupo	65
4.3	Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad Afectada y su grupo	66
4.4	Planes relativos a la utilización o disposición de activos de la Sociedad Afectada; variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto.....	66
4.5	Planes relativos a la emisión de valores de cualquier clase por la Sociedad Afectada y su grupo	67
4.6	Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas	67
4.7	Política de dividendos y remuneraciones al accionista	71
4.8	Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y su grupo. Previsiones sobre la designación de miembros de dichos órganos por la Sociedad Oferente.....	72
4.9	Previsiones relativas al mantenimiento o modificación de los estatutos de la Sociedad Afectada o de las entidades de su grupo.....	72
4.10	Intenciones respecto de la cotización de las acciones de la Sociedad Afectada o, en su caso, la exclusión y compromisos para la adopción, en los 6 meses siguientes a la liquidación de la Oferta, de las medidas que permitan el mantenimiento o la exclusión en bolsa, en función de las intenciones manifestadas.....	72
4.11	Venta forzosa.....	73
4.12	Intenciones relativas a la transmisión de valores de la Sociedad Afectada, indicando si existe algún acuerdo a este respecto con otras personas y los valores de la Sociedad Afectada que pertenecen, en su caso, a dichas personas	73
4.13	Informaciones contenidas en el presente capítulo relativas a la propia Sociedad Oferente y a su grupo	73
4.14	Impacto de la Oferta y su financiación sobre las principales magnitudes financieras .	74

4.15	Otras informaciones relevantes	79
CAPÍTULO V		81
5.1	Autorizaciones en materia de la competencia y otras informaciones o documentos ...	81
5.2	Detalle de otras autorizaciones o verificaciones administrativas distintas de la correspondiente a la CNMV obtenidas con carácter previo a la formulación de la Oferta.....	81
5.3	Lugares donde podrá consultarse el Folleto Explicativo y los documentos que lo acompañan.....	81
5.4	Restricción territorial.....	82

RELACIÓN DE DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

- Anexo 1.- Escrituras públicas de solemnización de los acuerdos de los órganos de administración de la Sociedad Oferente y de la Sociedad Matriz en relación con la formulación de la Oferta y apoderamiento a la persona responsable del Folleto Explicativo.**
- Anexo 2.- Certificación del Registro Mercantil de Madrid acreditativa de la constitución de la Sociedad Oferente y de sus estatutos sociales vigentes.**
- Anexo 3.- Copia de las cuentas anuales de la Sociedad Oferente cerradas a 31 de diciembre de 2014.**
- Anexo 4.- Avaluos bancarios emitidos por Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. como garantía del pago de la contraprestación de la Oferta.**
- Anexo 5.- Modelo de anuncio de la Oferta.**
- Anexo 6.- Carta de la Sociedad Oferente a la CNMV respecto de la publicidad de la Oferta.**
- Anexo 7.- Cartas de aceptación de Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U. y Banco Santander, S.A. como miembro del mercado que interviene la Oferta y entidad liquidadora, respectivamente.**

INTRODUCCIÓN

El presente folleto explicativo (en adelante, el “**Folleto Explicativo**”) recoge los términos y condiciones de la oferta pública de adquisición de acciones de carácter voluntario que formula la sociedad Hispania Real, SOCIMI, S.A.U. (“**Hispania Real**” o la “**Sociedad Oferente**”) sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Realia Business, S.A. (“**Realia**” o la “**Sociedad Afectada**”) y en la que la Sociedad Oferente ofrece una contraprestación de 0,49 euros por acción ordinaria de la Sociedad Afectada (la “**Oferta**”).

La Sociedad Oferente es una sociedad íntegramente participada por Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (“**Hispania**” o la “**Sociedad Matriz**”).

Tal y como se ha indicado, la Oferta es una oferta voluntaria y el precio ha sido fijado libremente por la Sociedad Oferente de conformidad con lo previsto en el artículo 13.5 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto 1066/2007**”), sin que la Sociedad Oferente vaya a aportar ningún informe de valoración de las acciones de Realia por un experto independiente y, por tanto, sin que el precio pueda considerarse equitativo a los efectos del Real Decreto 1066/2007.

La efectividad de la Oferta está sujeta a la aceptación irrevocable de la Oferta por titulares de, al menos, el 52,525% del capital social teórico máximo de Realia (la “**Condición de Aceptación Mínima**”). De acuerdo con la información pública disponible, el capital teórico máximo (tal y como se define en el apartado 2.1 siguiente) estaría compuesto por 321.854.379 acciones, y en consecuencia la Condición de Aceptación Mínima quedaría cumplida con la aceptación de la Oferta por 169.054.013 acciones, que representan el 55% del capital social de Realia a la fecha de este Folleto Explicativo (véase el apartado 2.1 del presente Folleto Explicativo).

En el caso de que no se cumpliera la Condición de Aceptación Mínima y la Sociedad Oferente no renunciase a la misma mediante la adquisición de la totalidad de los valores ofrecidos, la Oferta quedaría sin efecto.

Hispania Real no tiene intención de renunciar a la Condición de Aceptación Mínima. No obstante dicha intención, en el apartado 2.3.3 del Folleto Explicativo se relaciona el impacto que tendría la renuncia a la Condición de Aceptación Mínima en la Oferta, en su finalidad y en las demás previsiones contenidas en el Folleto Explicativo (estando la renuncia sujeta, en los casos allí mencionados, a la renegociación de ciertos contratos de la Sociedad Oferente con terceros, tal y como se explica en dicho apartado).

A efectos aclaratorios, se recuerda que, si la Sociedad Oferente renunciara a la Condición de Aceptación Mínima y alcanzara como consecuencia de la liquidación de la Oferta una participación igual o superior al 30% del capital social con voto de Realia pero inferior al 50%, tendrá la obligación de formular una oferta obligatoria a precio equitativo sobre la totalidad de las acciones de Realia en el plazo máximo de un mes tras la liquidación de la Oferta, salvo que cualquier otra persona o entidad, individualmente o de forma conjunta con las personas que actúen en concierto con ella, tuviera un porcentaje de voto en Realia igual o superior al que adquiriera la Sociedad Oferente y se solicite y se obtenga la dispensa de la CNMV de conformidad con el artículo 4.2 del Real Decreto 1066/2007.

En caso de que se den las condiciones requeridas en los artículos 60 quater de la Ley 24/1988, de 20 de julio, del Mercado de Valores (la “**Ley del Mercado de Valores**”) y 47 del Real Decreto 1066/2007, la Sociedad Oferente no exigirá la venta forzosa de las acciones. Si se dieran dichas condiciones, los accionistas podrán exigir a la Sociedad Oferente la compra forzosa de sus acciones en los términos legales que se describen en el Capítulo III.

Hispania Real tiene intención de que las acciones de la Sociedad Afectada continúen cotizando en las Bolsas de Valores en las que actualmente lo vienen haciendo. En este sentido, se hace constar que la Oferta no tiene como finalidad la exclusión de cotización de las acciones de la Sociedad Afectada.

Se hace constar que no existen acuerdos o pactos de ninguna naturaleza entre Hispania Real, Hispania o cualesquiera de las entidades del Grupo Hispania (según se define en el presente Folleto Explicativo), sus administradores o directivos o las personas que actúen de forma concertada con cualquiera de los anteriores, de una parte, y la propia Realia, sus accionistas, las sociedades de su grupo o los miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, de otra parte, en relación con la Oferta y Realia.

Hispania Real suscribió el 21 de noviembre de 2014 un acuerdo con los acreedores (los “**Acreedores Sindicados**”) titulares de la deuda de la Sociedad Afectada bajo el contrato de financiación sindicada a largo plazo suscrito el 30 de septiembre de 2009 entre Realia y determinadas entidades de crédito, cuyo contenido, en lo que a los destinatarios de la Oferta interesa, se resume en los distintos apartados de este Folleto Explicativo.

En caso de que prospere la Oferta, lo que exige el cumplimiento de la Condición de Aceptación Mínima o, en caso de renuncia, que la Sociedad Oferente adquiera al menos el 50,1% del capital social de la Sociedad Afectada (“**Éxito de la Oferta**”), es intención de la Sociedad Oferente promover la transformación de la Sociedad Afectada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) de conformidad con los requisitos legales establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, la “**Ley 11/2009**”).

CAPÍTULO I

1.1 Personas responsables del Folleto Explicativo

D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño, mayor de edad, de nacionalidad española, con N.I.F. 16027612Q, en nombre y representación de Hispania Real, actuando en virtud del poder conferido por el órgano de administración de la Sociedad Oferente con fecha 21 de noviembre de 2014, asume la responsabilidad de la información contenida en este Folleto Explicativo, que ha sido redactado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 y el Anexo 1 del Real Decreto 1066/2007.

D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño declara que los datos e informaciones comprendidos en el presente Folleto Explicativo son verídicos, que no se incluyen en él datos o informaciones que puedan inducir a error y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

Según dispone el artículo 92 de la Ley del Mercado de Valores, se hace constar que la incorporación a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) del presente Folleto Explicativo y de la documentación que lo acompaña solo implicará el reconocimiento de que estos documentos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido y en ningún caso determinará responsabilidad de la CNMV por la falta de veracidad de la información que pudieran contener.

1.2 Acuerdos, ámbito y legislación aplicables

1.2.1 Acuerdos y decisiones de la Sociedad Oferente para la formulación de la Oferta y apoderamiento a las personas responsables del Folleto Explicativo

El administrador único de la Sociedad Oferente (que es Hispania), acordó la formulación de la Oferta con fecha 21 de noviembre de 2014, sobre la base de los acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Matriz de misma fecha, fijando entonces sus principales términos.

La Sociedad Oferente aprobó asimismo, en virtud del citado acuerdo, el otorgamiento de poder a favor, entre otros, de la persona responsable de este Folleto Explicativo, de modo tal que pudiese, entre otras facultades, solicitar la correspondiente autorización de la Oferta y redactar, suscribir y presentar el presente Folleto Explicativo y cualesquiera documentos que lo modifiquen, así como la restante documentación que resulte precisa conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007, incluyendo cualquier actuación, declaración o gestión pertinente tanto ante la CNMV como ante cualquier organismo que resulte competente para la ejecución de la Oferta.

Se incluye como **Anexo 1** la documentación acreditativa de los acuerdos sociales adoptados por la Sociedad Oferente y por la Sociedad Matriz el 21 de noviembre de 2014. La formulación de la presente Oferta por la Sociedad Oferente no requiere la adopción de ningún otro acuerdo por parte de la Sociedad Oferente o entidades del Grupo Hispania ni ninguna otra entidad.

Además, en el momento del anuncio previo de la Oferta el 21 de noviembre de 2014, la efectividad de la Oferta se sujetó a la dispensa por la Junta General de Accionistas de Hispania de las restricciones y limitaciones a la inversión contenidas en los apartados 1.2 (activos no principales), 1.3 (límite de inversión de 100.000.000 euros) y 1.5 (endeudamiento)

del anexo 3 del contrato de gestión suscrito por Hispania y su sociedad gestora, Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U. (la “Gestora”), el 21 de febrero de 2014 (el “**Contrato de Gestión**”), en relación con la adquisición de acciones y deuda de la Sociedad Afectada (la “**Condición de Dispensa**”).

La Junta General de Accionistas de Hispania celebrada el 26 de diciembre de 2014 aprobó dicha dispensa mediante acuerdo adoptado con un 68,441% del capital social con derecho a voto a favor, 0% de abstenciones y 0% de votos en contra, por lo que la Condición de Dispensa ha sido cumplida a la fecha de aprobación de la Oferta y ésta queda únicamente sujeta a la Condición de Aceptación Mínima.

1.2.2 Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente

La Oferta se rige por lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, el Real Decreto 1066/2007 y demás normativa aplicable.

A los efectos de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto 1066/2007, la presente Oferta tiene carácter voluntario, se formula por Hispania Real y se dirige a todos los titulares de acciones con derecho de voto de Realía, en los términos y condiciones previstos en el presente Folleto Explicativo y su documentación complementaria.

Todas las acciones de Realía se encuentran admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo). Las acciones de Realía no se encuentran admitidas a negociación en ningún otro mercado, bien sea este de carácter regulado o bien no oficial o no regulado, de un Estado Miembro de la Unión Europea o de otro país no comunitario.

En consecuencia, y puesto que Realía es una sociedad domiciliada en España y sus acciones se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Real Decreto 1066/2007, la autoridad competente para examinar el Folleto Explicativo y autorizar la Oferta es la CNMV, y los términos y condiciones de la Oferta son los establecidos en el presente Folleto Explicativo y en la documentación complementaria del mismo.

Los contratos entre Hispania Real y los accionistas de Realía que, en su caso, acepten la Oferta y los efectos derivados de la misma se regirán por la legislación común española. Asimismo, los órganos jurisdiccionales competentes para conocer de cualquier cuestión relacionada con ellos serán los juzgados y tribunales españoles que correspondan conforme a la legislación de enjuiciamiento civil.

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, en el que se encuentran las Bolsas de Valores donde se negocian las acciones de Realía a las que se dirige la Oferta.

1.3 Información sobre Realía

1.3.1 Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección

La Sociedad Afectada es Realía Business, S.A., sociedad anónima española con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana nº 216, 28046, Madrid, con N.I.F. número A-81787889 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 12.429, folio 146, hoja número M-197745, sección 8ª. Su nombre comercial es Realía.

La Sociedad Afectada fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública de fecha 14 de agosto de 1997 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Gerardo Muñoz de Dios, con el número 5.317 de su protocolo, bajo el nombre de Produsa Este, S.L., como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos y Financieros, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. La Sociedad se transformó en sociedad anónima en virtud de escritura de fecha 13 de abril de 2000, otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Luis Martínez Gil-Vich, con el número 1.294 de su protocolo.

El objeto social de la Sociedad Afectada, de conformidad con el artículo 4 de sus estatutos sociales, es el siguiente:

“Constituye el objeto social de la Sociedad:

- 1. La adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, administración, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos.*
- 2. Servicios de estudio, asesoramiento, administración y gestión, para terceros, de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias y, en general, de toda clase de bienes inmuebles.*
- 3. El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, construcción, promoción, asesoramiento, administración, gestión, explotación en arrendamiento o en cualquier forma, de centros comerciales, recreativos y de ocio.*
- 4. La prestación de servicios técnicos de ingeniería, incluidos proyectos estudios e informes, así como la realización de estudios de preinversión, controles de calidad, auditorías internas y explotación electrónica de datos.*

Las actividades integrantes del objeto social podrá ser desarrolladas tanto en España como en el extranjero, bien sea directamente por parte de la Sociedad, bien de forma indirecta, total o parcialmente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en empresas con objeto idéntico o análogo. La participación comprenderá tanto la suscripción, compra o adquisición por cualquier medio válido en Derecho, de Títulos o valores mercantiles que confieran una participación en el capital social, o en los beneficios de dichas Sociedades, como toda modalidad de asociación entre empresas.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.”

Los estatutos sociales de Realía están a disposición de los accionistas en su página web corporativa (www.realia.es).

1.3.2 Capital social

En la actualidad, el capital social de Realía es de 73.769.023,68 euros, representado por 307.370.932 acciones de 0,24 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie y representadas en anotaciones en cuenta, y la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones es la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (“**Iberclear**”) y sus entidades adheridas.

Según la información publicada por la Sociedad Afectada, a fecha del presente Folleto Explicativo, Realia no tiene emitidas acciones sin voto o de clases especiales. Tampoco existen derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables en acciones, *warrants* o cualesquiera valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de sus acciones, sin perjuicio del préstamo participativo que ostenta la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (“**Sareb**”) cuya conversión en capital podría dar lugar a la emisión de, como máximo, 14.483.447 acciones nuevas de Realia a las que también se extendería la Oferta, en su caso. En consecuencia, la Oferta se dirige al capital teórico máximo de Realia (véase el apartado 2.1 siguiente).

Las acciones de Realia están totalmente suscritas y desembolsadas, pertenecen a una misma clase y serie y tienen idénticos derechos políticos y económicos.

Cada acción de Realia da derecho a un voto y sus estatutos sociales no contemplan limitaciones en relación con el número máximo de votos que puede ejercitar un accionista.

Las acciones de Realia se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

1.3.3 Estructura de los órganos de administración, dirección y control de Realia

De conformidad con los estatutos sociales de la Sociedad Afectada, el Consejo de Administración es el órgano encargado de su representación, gestión y administración. Dichos estatutos sociales establecen que el Consejo de Administración de Realia podrá estar formado por un mínimo de cinco y un máximo de quince consejeros nombrados libremente por la Junta General.

A fecha del presente Folleto Explicativo, el Consejo de Administración de Realia está compuesto por diez miembros. De conformidad con sus estatutos sociales los consejeros ejercerán su cargo por un plazo de cinco años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

Los miembros del Consejo de Administración de Realia ocupan los cargos que se indican en el siguiente cuadro y, según la información publicada por la Sociedad Afectada, son titulares, directa o indirectamente, de acciones representativas del capital social de Realia según el detalle igualmente incluido a continuación:

Nombre	Cargo	Carácter	Número de acciones	% de capital social	Fecha de nombramiento ⁽¹⁾	Designación
D. Ignacio Bayón Mariné	Presidente	Ejecutivo	246.100	0,079	14.08.1997	-
D. Iñigo Aldaz Barrera	Vocal	Ejecutivo	218.846	0,071	13.06.2000	-
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Vocal	Dominical	1.000		15.12.2004	Fomento Construcciones y Contratas, S.A. (“ FCC ”)

Nombre	Cargo	Carácter	Número de acciones	% de capital social	Fecha de nombramiento ⁽¹⁾	Designación
D ^a . Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente	1.182		12.04.2007	-
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Vocal	Dominical	0	0	12.04.2007	BFA Tenedora de Acciones, S.A. (“BFA”)
D ^a . María Antonia Linares Liébana	Vocal	Independiente	3	0	26.04.2007	-
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Vocal	Dominical	0	0	09.06.2011	BFA
Meliloto, S.L.	Vocal	Dominical	0	0	05.06.2012	FCC
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Vocal	Dominical	0	0	27.02.2015	FCC
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	Vocal	Dominical	0	0	12.04.2007	BFA

⁽¹⁾ La fecha que figura en esta columna es la fecha en la que tuvo lugar el primer nombramiento del administrador para el cargo.

Asimismo, D. Jesús Rodrigo Fernández ocupa el cargo de secretario no consejero y D. José María Richi Alberti el de vicesecretario no consejero.

Según la información pública disponible, desde 2007 los directivos de Realia han comunicado las siguientes operaciones sobre acciones de Realia, realizadas por sí o por las personas con un vínculo estrecho con ellos:

Nombre	Compras totales (número de acciones)		Ventas totales (número de acciones)	
	Directas	Indirectas	Directas	Indirectas
D. Juan Antonio Franco Díez	4.021	-	15.384	-
D. Agustín González Sánchez	4.021	6.630	25.384	-
D. Jaime Llorens Coello	68.582	600	23.000	-
D. Antonio Moyano Paredes	18.131	1.950	-	-
D. Daniel Ángel Rodríguez Olay	6.031	224	-	-

Aparte de las operaciones indicadas, y siempre de acuerdo con la información pública disponible, los miembros de los órganos de administración, dirección y control de Realia no son titulares de valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de Realia.

De conformidad con el artículo 24 de los estatutos sociales de Realia, para la válida constitución del Consejo de Administración se requiere que concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría

absoluta de los consejeros concurrentes, con excepción de la delegación permanente de todas o algunas de las facultades legalmente delegables del Consejo de Administración en sus órganos delegados.

En el seno del Consejo de Administración se ha constituido una Comisión Ejecutiva, una Comisión de Nombramiento y Retribuciones, un Comité de Auditoría y Control y una Comisión de Operaciones Vinculadas.

La composición de la Comisión Ejecutiva es la siguiente:

Miembros	Cargo
D. Ignacio Bayón Mariné	Presidente
D. Iñigo Aldaz Barrera	Vocal
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Vocal
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Vocal
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Vocal
Meliloto, S.L.	Vocal
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Vocal
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	Vocal

D. Jesús Rodrigo Fernández, secretario no-consejero

D. José María Richi Alberti, vice-secretario no-consejero

La composición de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones es la siguiente:

Miembros	Cargo
D ^a . María Antonia Linares Liébana	Presidente
D ^a . Carmen Iglesias Cano	Vocal
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Vocal
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Vocal
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Vocal
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Vocal

D. José María Richi Alberti, secretario no-consejero

D. Jesús Rodrigo Fernández, vice-secretario no-consejero

La composición del Comité de Auditoría y Control es la siguiente:

Miembros	Cargo
D ^a . Carmen Iglesias Cano	Vocal
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Vocal
D ^a . María Antonia Linares Liébana	Vocal
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Vocal
Meliloto, S.L.	Vocal

Miembros	Cargo
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Vocal

D. José María Richi Alberti, secretario no-consejero

D. Jesús Rodrigo Fernández, vice-secretario no-consejero

La composición de la Comisión de Operaciones Vinculadas es la siguiente:

Miembros	Cargo
D. Ignacio Bayón Mariné	Vocal
D. Iñigo Aldaz Barrera	Vocal
D ^a . Carmen Iglesias Cano	Vocal
D ^a . María Antonia Linares Liébana	Vocal

D. José María Richi Alberti, secretario no-consejero

D. Jesús Rodrigo Fernández, vice-secretario no-consejero

1.3.4 Estructura accionarial de Realia y pactos parasociales

(A) Estructura accionarial actual

La estructura accionarial de Realia a fecha del presente Folleto Explicativo es la siguiente:

Nombre	Titularidad directa		Titularidad indirecta		Total	
	Número de acciones	% del capital social ⁽¹⁾	Número de acciones	% del capital social	Número de acciones	% del capital social
FCC	105.452.556	34,308	7.925.604	2,579	113.378.160	36,887
BFA	-	-	76.697.551	24,953	76.697.551	24,953
D. Luis Canales Burguillos	-	-	9.024.047	2,936	9.024.047	2,936
Resto de accionistas	N/A	N/A	N/A	N/A	108.271.174	35,224

(1) Los porcentajes no son netos de autocartera dada su inmaterialidad (según los estados financieros anuales consolidados de Realia correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014, la autocartera asciende a 610.000 acciones representativas del 0,198% del capital social).

En relación con la estructura accionarial de Realia, se hace constar que de conformidad con la información pública disponible FCC posee una participación de control en Realia de acuerdo con lo señalado en el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007, relativo al concepto de control de cara a la formulación de ofertas obligatorias, si bien Realia no se encuentra ni individual ni concertadamente controlada por ninguna persona física o jurídica de conformidad con lo previsto en los artículos 4 de la Ley del Mercado de Valores y 42 del Código de Comercio desde la ruptura del Contrato de Socios al que se alude en el apartado siguiente.

Los estatutos sociales y el Reglamento de la Junta General de Realia no prevén requisitos de quórum de constitución o de mayoría de adopción de acuerdos en Junta General distintos de los previstos legalmente.

(B) Pactos parasociales

De acuerdo con los registros públicos, FCC y Corporación Financiera Caja Madrid, S.A. suscribieron un contrato el 8 de mayo de 2007 por medio del cual el control y el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de Realia, a efectos de los artículos 4 de la Ley del Mercado de Valores y 42 del Código de Comercio y la norma NIC 27, serían ejercidos por FCC (el “**Contrato de Socios**”). Dicho contrato fue objeto de sucesivas modificaciones y resuelto en 2009, aunque se mantuvieron vigentes determinados aspectos relativos a la transmisibilidad de las acciones de Realia, en particular, el establecimiento de periodos de seis meses abiertos en años alternativos, empezando en junio de 2012, durante los cuales cada una de las partes tienen derecho a ofrecer a la otra la venta de sus respectivas acciones de Realia. Dichas cláusulas no afectan de ningún modo a la presente Oferta o a la posibilidad de su aceptación por parte de los firmantes del Contrato de Socios.

La Sociedad Oferente no tiene conocimiento de la existencia de ningún otro pacto parasocial suscrito entre los accionistas de Realia que esté en vigor a fecha del presente Folleto Explicativo.

(C) Estructura accionarial posterior a la liquidación de la Oferta

En las tablas que se incluyen a continuación se indica cuál sería la estructura accionarial de Realia tras la liquidación de la Oferta en distintos escenarios en los que se cumpliría la Condición de Aceptación Mínima.

- (i) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se dirige:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	307.370.932	-	307.370.932	100%
Hispania	-	307.370.932	307.370.932	100%
TOTAL	307.370.932	307.370.932	307.370.932	100%

- (ii) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por ambos accionistas de referencia de la Sociedad Afectada (FCC y BFA) y ninguno de sus accionistas minoritarios:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	190.075.711	-	190.075.711	61,84%
Hispania	-	190.075.711	190.075.711	61,84%
Otros accionistas	N/A	N/A	117.295.221	38,16%
TOTAL	307.370.932	307.370.932	307.370.932	100%

- (iii) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por BFA, el accionista de referencia con menor participación, y la totalidad de los accionistas minoritarios de la Sociedad Afectada, pero no por FCC:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	193.992.772	-	193.992.772	63,113%
Hispania	-	193.992.772	193.992.772	63,113%
FCC	105.452.556	7.925.604	113.378.160	36,887%
TOTAL	307.370.932	307.370.932	307.370.932	100%

- (iv) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por FCC, el accionista de referencia con mayor participación, y la totalidad de los accionistas minoritarios de la Sociedad Afectada, pero no por BFA:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	230.673.381	-	230.673.381	75,047%
Hispania	-	230.673.381	230.673.381	75,047%
BFA	-	76.697.551	76.697.551	24,953%
TOTAL	307.370.932	307.370.932	307.370.932	100%

En consecuencia, en cualquiera de los escenarios anteriores, tras la liquidación de la Oferta la Sociedad Afectada se encontraría controlada, a los efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, por Hispania y sus activos, pasivos y resultados pasarían a integrarse en la misma por el método de consolidación global.

Asimismo, tras la ejecución del aumento de capital de la Sociedad Afectada al que se hace referencia en el apartado 1.5.2 siguiente, y tal como en dicho apartado se explica, la Sociedad Afectada seguiría controlada por Hispania.

1.3.5 Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración

Los estatutos sociales de Realía no contemplan limitaciones al derecho de voto ni restricciones de acceso a sus órganos de administración más allá de las prohibiciones e incompatibilidades establecidas legalmente.

1.3.6 Medidas de neutralización y compensación previstas por la Sociedad Afectada

Conforme al leal saber y entender de la Sociedad Oferente, Realía no ha adoptado acuerdo alguno en aplicación de lo previsto en el artículo 60 *ter* de la Ley del Mercado de Valores y el 29 del Real Decreto 1066/2007, relativos a la aplicación de medidas de neutralización opcionales.

1.4 Información sobre la Sociedad Oferente y su grupo

1.4.1 En relación con Hispania Real

(A) Denominación, domicilio, fecha de constitución, ejercicio y objeto social

La denominación social de la Sociedad Oferente es Hispania Real, SOCIMI, S.A.U. Hispania Real es una sociedad anónima de nacionalidad española, de duración indefinida, con domicilio social en Madrid, calle Serrano 30, 2ª izquierda, y N.I.F. número A-86980802. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.109, folio 84, sección 8ª, hoja M-577.865, inscripción 1ª. Su nombre comercial es “Hispania Real”.

De conformidad con lo previsto en el folleto de oferta de suscripción y admisión a cotización de las acciones de la Sociedad Matriz, Hispania Real fue constituida el día 1 de abril de 2014 con la denominación Hispania Real, S.A., mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 879 de su protocolo. Asimismo, con base en la decisión de su accionista único de 7 de mayo de 2014, se optó por el régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“**Régimen de SOCIMIs**”). El 22 de julio de 2014 la Sociedad Oferente cambió su denominación por la actual, en virtud de escritura pública otorgada ante el referido Notario de Madrid con el número 1.551 de protocolo. Como consecuencia de su condición de SOCIMI, Hispania Real deberá solicitar la admisión a cotización de sus acciones antes del 7 de mayo de 2016.

Su ejercicio social comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

El objeto social de Hispania Real, conforme resulta del artículo 4 de sus estatutos sociales, es el siguiente:

“Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- (a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;*
- (b) 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;

- (c) 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*
- (d) 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.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.”

Se adjunta como **Anexo 2** una certificación del Registro Mercantil de Madrid acreditativa de la constitución de Hispania Real y de sus estatutos sociales vigentes.

(B) Capital social

En la actualidad, el capital social de Hispania Real es de 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie y representadas por medio de títulos nominativos.

Hispania Real fue constituida con un capital social inicial de 60.000 euros representado mediante 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una. Con fecha 27 de mayo de 2014, Hispania, en su condición de accionista único de Hispania Real y en ejercicio de las competencias de la Junta General de Accionistas conforme al artículo 15 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“**Ley de Sociedades de Capital**”), acordó el aumento de capital de Hispania Real por importe de 4.940.000 euros, mediante la emisión de 4.940.000 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 16,50 euros por acción. Hispania suscribió el total de las acciones nuevas emitidas al tipo de emisión acordado, es decir, 17,50 euros por acción, por un importe total efectivo de 86.450.000 euros.

Adicionalmente, a fecha del presente Folleto Explicativo, la Sociedad Matriz ha realizado aportaciones de fondos propios por importe de 350.858.646 euros en concepto de “aportación de socios o propietarios” (cuenta 118 del cuadro de cuentas del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre —el “**Plan General de Contabilidad**”—), registradas como un aumento de los fondos propios de la Sociedad Oferente, sin conllevar aumento alguno de su capital social.

Las acciones de Hispania Real están totalmente suscritas y desembolsadas, pertenecen a una misma clase y serie y tienen idénticos derechos políticos y económicos.

A fecha del presente Folleto Explicativo, Hispania Real no tiene emitidos derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables en acciones, *warrants* o cualesquiera valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de sus acciones. Tampoco existen acciones sin voto o de clases especiales.

Cada acción de Hispania Real da derecho a un voto y sus estatutos sociales no contemplan limitaciones en relación con el número máximo de votos que puede ejercitar un accionista.

(C) Estructura de los órganos de administración, dirección y control

De conformidad con los estatutos sociales de la Sociedad Oferente, la administración y representación de Hispania Real se encomienda a un administrador único, que ejercerá su cargo por un plazo de seis años sin perjuicio de poder ser cesado en cualquier momento por la Junta General.

En la actualidad, el administrador único de Hispania Real es Hispania y la persona física que lo representa es D. Rafael Miranda Robredo.

(D) Identidad de los socios y control de Hispania Real

Hispania Real está íntegramente participada por Hispania.

(E) Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración

Los estatutos sociales de Hispania Real no contemplan limitaciones al derecho de voto ni restricciones de acceso a sus órganos de administración.

(F) Medidas de neutralización o equivalentes y compensaciones previstas.

La Sociedad Oferente no ha adoptado acuerdo alguno en aplicación de lo previsto en los artículos 60 *ter* de la Ley del Mercado de Valores y 29 del Real Decreto 1066/2007, relativos a la aplicación de medidas de neutralización opcionales.

1.4.2 En relación con Hispania

(A) Denominación, domicilio, fecha de constitución, ejercicio y objeto social

La denominación social de la Sociedad Matriz es Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. Hispania es una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Serrano 30, 2ª izquierda, y N.I.F. número A-86919271, que fue

constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, el día 23 de enero de 2014, bajo el número 152 de su protocolo. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 31.898, folio 205, hoja M-574126.

La estrategia de inversión acordada para Hispania contempla un periodo de inversión inicial estimado de tres años desde la admisión a negociación de las acciones de Hispania durante el cual Hispania llevará a cabo adquisiciones selectivas de activos inmobiliarios. Finalizado dicho periodo de inversión, se propondrá y ejecutará una estrategia de puesta en valor de los activos de Hispania que podrá conllevar la desinversión por parte de la Sociedad de su cartera de activos y la devolución de valor a sus accionistas dentro de los seis años siguientes a la fecha de admisión a negociación de las acciones de Hispania o, por el contrario, la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de activos de Hispania más allá de la citada fecha.

Su ejercicio social comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

El objeto social de Hispania, conforme resulta del artículo 2 de sus estatutos sociales, es el siguiente:

“Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- (a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;*
- (b) 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;*
- (c) 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*
- (d) 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 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.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.”

(B) Capital social

En la actualidad, el capital social de Hispania es de 55.060.000 euros, representado por 55.060.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie y representadas en anotaciones en cuenta, y la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones es Iberclear y sus entidades adheridas.

A fecha del presente Folleto Explicativo, Hispania no tiene emitidos derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables en acciones, *warrants* o cualesquiera valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de sus acciones. Tampoco existen acciones sin voto o de clases especiales.

Las acciones de Hispania están totalmente suscritas y desembolsadas, pertenecen a una misma clase y serie y tienen idénticos derechos políticos y económicos.

Cada acción de Hispania da derecho a un voto y sus estatutos sociales no contemplan limitaciones en relación con el número máximo de votos que puede ejercitar un accionista, si bien para poder asistir a la Junta General los accionistas deberán ser titulares, a título individual o en agrupación con otros accionistas, de, al menos, 1.000 acciones por aplicación de lo dispuesto en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo (“**Ley 31/2014**”).

Los estatutos sociales y el Reglamento de la Junta General de Hispania no prevén requisitos de quórum de constitución o de mayoría de adopción de acuerdos en Junta General distintos de los previstos legalmente.

Las acciones de Hispania se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

(C) Estructura de los órganos de administración, dirección y control

De conformidad con los estatutos sociales de la Sociedad Matriz, el Consejo de Administración es el órgano encargado de su representación, gestión y administración. Dichos estatutos sociales establecen que el Consejo de Administración de Hispania

podrá estar formado por un mínimo de cinco y un máximo de quince consejeros nombrados libremente por la Junta General.

En la actualidad, el Consejo de Administración de Hispania está compuesto por seis miembros. De conformidad con sus estatutos sociales los consejeros ejercerán su cargo por un plazo de dos años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración salvo por lo que respecta a los consejeros independientes, que únicamente podrán ser reelegidos por cinco mandatos adicionales a su mandato inicial.

Los miembros del Consejo de Administración de Hispania ocupan los cargos que se indican en el siguiente cuadro, y son titulares, directa o indirectamente, de acciones representativas del capital social de Hispania según el detalle igualmente incluido a continuación:

Nombre	Cargo	Carácter	Número de acciones	% de capital social	Fecha de nombramiento ⁽¹⁾
D. Rafael Miranda Robredo	Presidente	Independiente	10.000	0,018	18.02.2014
D. Joaquín Ayuso García	Consejero	Independiente	10.000	0,018	18.02.2014
D. José Pedro Pérez-Llorca Rodrigo	Consejero	Independiente	-	-	18.02.2014
D. Luis Alberto Mañas Antón	Consejero	Independiente	10.000	0,018	18.02.2014
D ^a . Concepción Osácar Garaicoechea ⁽²⁾	Consejero	Otro externo	-	-	18.02.2014
D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño ⁽²⁾	Consejero	Otro externo	-	-	18.02.2014

(1) La fecha que figura en esta columna es la fecha en la que tuvo lugar el primer nombramiento del administrador para el cargo.

(2) Tanto D^a. Concepción Osácar Garaicoechea como D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño son miembros del equipo de la Gestora. Además, ambos son accionistas indirectos (con una participación indirecta del 50% cada uno) de Azora Altus, S.L., la sociedad cabecera del grupo al que pertenece la Gestora a través de sus sociedades patrimoniales (en el caso de D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño, junto con su mujer). Ambos reciben la consideración de "Otro externo" por cuanto, conforme a lo previsto en el artículo 5.3 del Reglamento del Consejo de Administración, no reúnen las condiciones para ser considerados consejeros dominicales (en la medida en que no representarán a un accionista significativo de Hispania), consejeros ejecutivos (en la medida en que no son empleados de Hispania o del Grupo Hispania) o consejeros independientes (en la medida en que están vinculados a la Gestora).

Se hace constar que Azora Altus, S.L. mantiene una participación no significativa en Hispania consistente en una participación directa de 60.000 acciones y una participación indirecta de 765.000 acciones a través Azora Capital, S.L. (715.000 acciones) y Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (50.000 acciones). Ninguno de los accionistas de Azora Altus, S.L. tiene el control de esta sociedad a efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores.

Asimismo, D. Joaquín Hervada Yáñez ocupa el cargo de secretario no consejero.

Los directivos de Hispania son titulares, directa o indirectamente, de acciones representativas del capital social de Hispania según el detalle incluido a continuación:

Nombre	Número de acciones	% de capital social
Dña. Cristina García-Peri Álvarez	100.000	0,182
D. Juan del Rivero Bermejo	75.000	0,136
Dña. Mónica Garay Irizar	40.000	0,073
D. Francisco Javier Arús Castillo	25.000	0,045
D. Jean Marc Bernard Parnier	25.000	0,045
D. Javier Picón García de Leaniz	25.000	0,045
D. Javier Rodríguez Heredia	25.000	0,045

Se hace constar que, a fecha del presente Folleto Explicativo, no existen planes de opciones sobre acciones u otros similares.

Según el leal saber y entender de Hispania Real, una vez realizadas las oportunas comprobaciones, los miembros de los órganos de administración, dirección y control de Hispania no son titulares de acciones ni de instrumentos que den lugar a la adquisición directa o indirecta de acciones de Hispania distintas de las señaladas en los cuadros anteriores.

De conformidad con los estatutos sociales y el reglamento del Consejo de Hispania, el Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, al menos la mitad más uno de sus miembros. No obstante, el Consejo se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de la sesión y los puntos a tratar en el orden del día. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión, presentes o representados, salvo en los supuestos en los que la ley haya establecido mayorías reforzadas.

En el seno del Consejo de Administración se ha constituido una Comisión Ejecutiva, un Comité de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La composición de la Comisión Ejecutiva es la siguiente:

Miembros	Cargo
D. Rafael Miranda Robredo	Presidente
D. Joaquín Ayuso García	Vocal
D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño	Vocal

D. Joaquín Hervada Yáñez, secretario no-consejero

La composición de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones es la siguiente:

Miembros	Cargo
D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Presidente
D ^a . Concepción Osácar Garaicoechea	Vocal
D. Rafael Miranda Robredo	Vocal

D. Joaquín Hervada Yáñez, secretario no-consejero

La composición del Comité de Auditoría y Control es la siguiente:

Miembros	Cargo
D. Luis Alberto Mañas Antón	Presidente
D. Joaquín Ayuso García	Vocal
D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Vocal

D. Joaquín Hervada Yáñez, secretario no-consejero

En cuanto a la gestión de Hispania, con fecha 21 de febrero de 2014, Hispania suscribió un contrato de gestión con Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. (la “**Gestora**”) en virtud del cual se mandata a la Gestora para invertir y gestionar de forma activa la cartera de activos de Hispania y para encargarse de la gestión corporativa y administración diaria de Hispania (el “**Contrato de Gestión**”). En concreto, la Gestora ha sido designada para: (i) adquirir y disponer de activos en nombre de Hispania, incluyendo la negociación y suscripción de las financiaciones necesarias para cualquier adquisición; (ii) gestionar, en nombre de Hispania, sus activos e inmuebles; (iii) proporcionar o procurar y supervisar a Hispania la provisión de la contabilidad, presentación de informes, relaciones con inversores, mantenimiento de registros y otros servicios; y (iv) actuar en nombre de Hispania en el desempeño de los servicios encomendados y la conducción de las relaciones contractuales esenciales de Hispania (sujeto a determinadas materias reservadas).

La Gestora tiene un grado considerable de discreción a la hora de materializar la política de inversiones de Hispania, si bien el Contrato de Gestión contempla algunas situaciones en las que la Gestora precisa de la aprobación previa de la Comisión Ejecutiva, del Consejo de Administración o de la Junta General de accionistas de Hispania para llevar a cabo inversiones o tomar determinadas decisiones en relación con la financiación y gestión de los activos.

(D) Identidad de los socios y control de Hispania

La estructura accionarial de Hispania a fecha del presente Folleto Explicativo es la siguiente:

Nombre	Titularidad directa		Titularidad indirecta		Total	
	Número de acciones	% del capital social	Número de acciones	% del capital social	Número de acciones	% del capital social
APG Asset Management N.V.	2.283.741	4,148	-	-	2.283.741	4,148
Cohen & Steers, Inc. ⁽¹⁾	-	-	2.241.556	4,071	2.241.556	4,071
Lepton Fund Ltd.	1.209.381	2,196	-	-	1.209.381	2,196
Paulson & Co. Inc. ⁽²⁾	-	-	9.200.000	16,709	9.200.000	16,709
Soros Fund Management llc ⁽³⁾	-	-	9.200.000	16,709	9.200.000	16,709
Tamerlane, s.a.r.l.	3.000.000	5,449	-	-	3.000.000	5,449
UBS Group AG	-	-	1.653.558	3,003	1.653.558	3,003
Resto de accionistas	N/A	N/A	N/A	N/A	26.271.675	47,715

(1) A través de Cohen & Steers Capital Management, Inc. y Cohen & Steers UK Limited

(2) A través de PAC Credit Fund Limited (controlada al 100% por PAC Credit Fund), titular directo del 8,209% del capital social, y PAC Recovery Fund Limited (controlada al 100% por PAC Recovery Fund), titular directo del 8,355% del capital social.

(3) A través de Quantum Strategic Partners Ltd, titular directo del 16,709%.

A fecha del presente Folleto Explicativo, Hispania no es titular de acciones propias.

Hispania no se encuentra ni individual ni concertadamente controlada por ninguna persona física o jurídica de conformidad con lo previsto en los artículos 4 de la Ley del Mercado de Valores, 42 del Código de Comercio y 4 del Real Decreto 1066/2007.

(E) Actuación concertada

A fecha del presente Folleto Explicativo, ni Sociedad Oferente ni la Sociedad Matriz tienen conocimiento de la existencia de ningún pacto parasocial en relación con su gobierno o control ni ninguna actuación concertada de las recogidas en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007.

(F) Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración

Los estatutos sociales de la Sociedad Matriz no contemplan limitaciones al derecho de voto ni restricciones de acceso a sus órganos de administración.

Sin perjuicio de lo anterior, para asistir a la Junta General de accionistas resulta necesario ser titular de, al menos, 1.000 acciones por aplicación de lo dispuesto en la Ley 31/2014. Los titulares de acciones que no alcancen la citada cifra podrán agruparse para concurrir a la Junta General bajo una sola representación.

(G) Medidas de neutralización o equivalentes y compensación previstas

La Sociedad Matriz no ha adoptado acuerdo alguno en aplicación de lo previsto en el artículo 60 *ter* de la Ley del Mercado de Valores y el 29 del Real Decreto 1066/2007, relativos a la aplicación de medidas de neutralización opcionales.

1.4.3 Entidades que pertenezcan al mismo grupo que Hispania Real, con indicación de la estructura del grupo. En su defecto, declaración negativa

La Sociedad Oferente y la Sociedad Matriz forman un grupo del que es cabecera Hispania (el “**Grupo Hispania**”). Asimismo, la Sociedad Matriz adquirió el 8 de julio de 2014 el 90% del capital social de Hispania Fides, S.L. (anteriormente denominada Oncisa, S.L.). Hispania no tiene más entidades participadas.

1.5 Acuerdos sobre la Oferta y la Sociedad Afectada

1.5.1 Descripción completa de todos los acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre la Sociedad Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y ventajas reservadas por la Sociedad Oferente a dichos miembros

Se hace constar que no existen acuerdos o pactos de ninguna naturaleza entre Hispania Real, Hispania o cualesquiera de las entidades del Grupo Hispania, sus administradores o directivos o las personas que actúen de forma concertada con cualquiera de los anteriores, de una parte, y la propia Realia, sus accionistas, las sociedades de su grupo o los miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, de otra parte, en relación con la Oferta y la propia Realia. En particular, pero sin limitación, no existen acuerdos o pactos de ninguna naturaleza con FCC o BFA.

Tampoco se han reservado ventajas específicas a los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de Realia.

Hispania Real e Hispania desconocen si los accionistas de la Sociedad Afectada tienen intención o no de aceptar la Oferta, al margen de la comunicación de FCC mediante hecho relevante de fecha 6 de febrero de 2015 sobre su intención de no proceder a la venta de su participación en la Sociedad Afectada por encontrarse en revisión su plan de inversiones y desinversiones. Se hace constar que, para lograr el Éxito de la Oferta, al menos uno de los dos accionistas de referencia de la Sociedad Afectada, FCC o BFA, tendrían que aceptarla (véase el apartado 0 siguiente).

1.5.2 Acuerdos con terceros

Hispania Real y la Sociedad Matriz (como garante) suscribieron el 21 de noviembre de 2014 un acuerdo con los acreedores (los “**Acreedores Sindicados**”) titulares de la deuda de la Sociedad Afectada bajo el contrato de financiación sindicada a largo plazo suscrito el 30 de septiembre de 2009 entre Realia y determinadas entidades de crédito (elevado a público en dicha fecha en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, con el número 2.836 de su protocolo) (los derechos de dichas entidades de crédito en el referido contrato fueron posteriormente cedidos a los Acreedores Sindicados). El contrato de financiación mencionado se denominará el “**Contrato de Financiación de Promoción y Suelo**”, la financiación concedida bajo dicho Contrato de Financiación se denominará la “**Financiación de Promoción y Suelo**” o la “**Financiación**” y el acuerdo

entre Hispania Real y los Acreedores Sindicados se denominará el “**Acuerdo con los Acreedores Sindicados**”. El Contrato de Financiación de Promoción y Suelo está asegurado, entre otras garantías reales, por prenda sobre las participaciones sociales de Realia Patrimonio, S.L.U. e hipotecas sobre varios inmuebles de Realia. En el contexto de la negociación del Acuerdo con los Acreedores Sindicados, la Sociedad Oferente tuvo acceso a la documentación contractual de la Financiación de Promoción y Suelo.

La Sociedad Matriz, además de actuar como garante de las obligaciones de la Sociedad Oferente en el Acuerdo con los Acreedores Sindicados, se ha comprometido a mantener un nivel de activo neto consolidado no inferior a 200 millones de euros y a no reducir su capital ni distribuir entre sus accionistas dividendos o cualesquiera reservas por importe acumulado superior a 200 millones de euros, salvo que entregue a los Acreedores Sindicados una garantía bancaria a primera demanda por importe de 80 millones de euros. Todo ello en tanto se mantenga en vigor el Acuerdo con los Acreedores Sindicados.

Sigue a continuación la descripción de los principales pactos alcanzados en el Acuerdo con los Acreedores Sindicados:

(A) Identidad de los Acreedores Sindicados

La identidad de los Acreedores Sindicados es la siguiente:

- (i) CF Aneto Ltd, sociedad de nacionalidad irlandesa con domicilio en Irlanda, Bracetown Business Park, Clonee Co Meath, titular de un participación aproximada del 58,4% en la Financiación de Promoción y Suelo (sin perjuicio de las subparticipaciones concedidas a terceros).
- (ii) Goldman Sachs International Bank, sociedad de nacionalidad británica con domicilio en Londres, Peterborough Court, 133 Fleet Street, Londres EC4A 2BB, titular de un participación aproximada del 12,9% en la Financiación de Promoción y Suelo.
- (iii) Puffin Real Estate Ltd., sociedad de nacionalidad irlandesa con domicilio en 53 Merrion Square, Dublin 2, Irlanda, titular de un participación aproximada del 28,7% en la Financiación de Promoción y Suelo.

(B) Motivos del Acuerdo con los Acreedores Sindicados

El Acuerdo con los Acreedores Sindicados descansa sobre dos motivos fundamentales:

(i) *Necesidad de recapitalización intensa de la Sociedad Afectada*

Conforme al hecho relevante publicado por la Sociedad Afectada el 26 de julio de 2013 (número 191.232), a la vista de la relativa inmediatez del vencimiento del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo (30 de junio de 2016), resulta absolutamente imprescindible articular un proceso de recapitalización intenso de la Sociedad Afectada que permita, en particular, solventar compromisos financieros de la Sociedad Afectada en el Contrato de Financiación de Promoción y Suelo. Conforme a esta orientación, tal y como se pone de relieve en el hecho relevante de la Sociedad Afectada hecho público el 7 de noviembre de 2013 (número 194.960), esta ha procedido a la

designación de asesor financiero para la búsqueda de soluciones que permitan, por una parte, dicha recapitalización, al tiempo que permitan la desvinculación de la Sociedad Afectada de los accionistas de referencia.

Del mismo modo, en la memoria de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad Afectada correspondientes al ejercicio económico cerrado a 31 de diciembre de 2013, se destaca la voluntad de la Sociedad Afectada de poner en marcha mecanismos de captación de fondos que permitan proceder a la amortización del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo, bien mediante la recapitalización de la Sociedad Afectada, bien mediante la enajenación de las participaciones de la Sociedad Afectada en Realía Patrimonio, S.L.U.

De acuerdo con la presentación de resultados de 2014 publicada por Realía el 27 de febrero de 2015, el principal pendiente de amortización bajo el Contrato de Financiación de Promoción y Suelo a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 794,95 millones de euros (incluyendo 3,3 millones de euros de intereses PIK devengados).

(ii) *Necesidad de diferimiento de la exigibilidad inmediata de la Financiación de Promoción y Suelo como consecuencia de un cambio de control*

En el contexto de la adquisición por la Sociedad Oferente del 50% de los derechos de crédito bajo la Financiación de Promoción y Suelo —a la que luego se aludirá—, la Sociedad Oferente ha tenido conocimiento de que la adquisición por un tercero (distinto de los accionistas principales de la Sociedad Afectada, esto es, FCC y BFA) de una participación de la Sociedad Afectada igual o superior al 30% de su capital social constituye un supuesto de cambio de control según las cláusulas del citado Contrato de Financiación de Promoción y Suelo, incluso en el caso de que FCC o BFA tuvieran una participación superior a la del tercero.

El supuesto de cambio de control determina el vencimiento anticipado de la Financiación de Promoción y Suelo y la obligación de la Sociedad Afectada de amortizar de forma inmediata el importe íntegro debido bajo el Contrato de Financiación de Promoción y Suelo tras el cambio de control (según las cláusulas del citado Contrato de Financiación de Promoción y Suelo).

El Éxito de la Oferta implicará necesariamente un cambio de control conforme a lo previsto en el Contrato de Financiación de Promoción y Suelo. Por tanto, el Éxito de la Oferta conllevará el vencimiento anticipado de la Financiación de Promoción y Suelo y la obligación de la Sociedad Afectada de amortizar de forma inmediata el importe íntegro debido bajo el Contrato de Financiación de Promoción y Suelo tras el Éxito de la Oferta. Adicionalmente, la Sociedad Oferente ha tenido conocimiento de que los Acreedores Sindicados han acordado declarar el vencimiento anticipado de la Financiación de Promoción y Suelo con base en dicho cambio de control, para el caso de Éxito de la Oferta. Ello, unido a la necesidad de recapitalización descrita anteriormente, ha puesto de manifiesto la necesidad y la conveniencia de que la Sociedad

Oferente alcanzara un acuerdo con los Acreedores Sindicados para diferir el vencimiento anticipado de la Financiación de Promoción y Suelo como consecuencia del cambio de control operado por el Éxito de la Oferta, así como para garantizar que los Acreedores Sindicados suscribirán un aumento de capital de la Sociedad Afectada encaminado a la amortización íntegra de la Financiación de Promoción y Suelo que, como se describe más adelante, la Sociedad Oferente tiene intención de promover para el caso de Éxito de la Oferta, suscripción que se realiza sólo por la parte no suscrita por los accionistas de la Sociedad Afectada.

(C) Objeto del Acuerdo con los Acreedores Sindicados

El Acuerdo con los Acreedores Sindicados tiene como objeto asegurar la viabilidad y sostenibilidad financiera de la Sociedad Afectada tras el Éxito de la Oferta sobre la base de:

- (i) el compromiso de los Acreedores Sindicados de no ejercer determinados derechos y acciones y no exigir el pago inmediato de la Financiación de Promoción y Suelo derivado del vencimiento automático y por la totalidad que resulta de la aplicación de la cláusula de cambio de control operado tras el Éxito de la Oferta (ello, por el plazo de tiempo que permita a la Sociedad Afectada promover la realización de un aumento de su capital social —con derechos de preferencia a favor de los accionistas— encaminado a allegar fondos a la Sociedad Afectada para la satisfacción de la Financiación de Promoción y Suelo); y
- (ii) el compromiso de los Acreedores Sindicados y de la propia Sociedad Oferente de suscribir tal aumento de capital por compensación de los derechos de crédito que ostenten frente a la Sociedad Afectada derivados del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo, por el importe de la Financiación de Promoción y Suelo que no haya sido amortizado con los fondos procedentes del aumento de capital mencionado en el apartado (i) anterior.

(D) Términos y condiciones del Acuerdo con los Acreedores Sindicados

Como respuesta a las necesidades mencionadas, Hispania Real y los Acreedores Sindicados han convenido en el Acuerdo con los Acreedores Sindicados la consecución de su objeto a través de los términos y condiciones que se describen a continuación:

- (i) Hispania Real ha comprado a los Acreedores Sindicados el 50% de los derechos de crédito, libres de cargas y de derechos a favor de terceros, que cada uno de los Acreedores Sindicados ostenta y ostentará frente a la Sociedad Afectada derivados del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo (que, en conjunto pues, representa el 50% de la Financiación de Promoción y Suelo) por un precio total de 312,75 millones de euros (es decir, con un 21% aproximadamente de descuento respecto del 50% del principal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2014, que ascendía a aproximadamente 397,5 millones de euros).

Dicha venta ha quedado sujeta al Éxito de la Oferta y al pago del precio de compra de dichos derechos de crédito. Si la Sociedad Afectada procediera a amortizar parcialmente la Financiación de Promoción y Suelo antes de la fecha de consumación de la compraventa de dichos derechos de crédito, el referido precio se reduciría a razón de 50 céntimos por cada euro amortizado de la Financiación de Promoción y Suelo hasta ese momento. Los correspondientes contratos de compra, suscritos el 21 de noviembre de 2014, no contemplan información relevante para la Oferta, Realia o sus accionistas distinta de la que se describe en este Folleto Explicativo.

Hispania Real se ha comprometido a no enajenar los derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo adquiridos (salvo con el consentimiento de los Acreedores Sindicados) y a no ejercitar los derechos de voto en el sindicato de acreedores que, como acreedor le correspondan, bajo el Contrato de Financiación de Promoción y Suelo desde la fecha de consumación de la referida compraventa hasta la extinción de la deuda tras la ejecución del Aumento de Capital (sea mediante su pago con el efectivo desembolsado en la primera fase del Aumento de Capital, sea mediante compensación de créditos en la segunda fase). Todo ello, en razón al potencial conflicto de interés que concurriría en Hispania Real a resultar de la condición de acreedor de la Financiación de Promoción y Suelo y, simultáneamente, accionista de referencia del deudor de la misma.

Los Acreedores Sindicados han asumido a favor de la Sociedad Oferente ciertas obligaciones de hacer y no hacer (salvo con el consentimiento previo de la Sociedad Oferente, que no podrá ser denegado de forma injustificada):

- (a) proporcionar a la Sociedad Oferente toda la información recibida de la Sociedad Afectada por su condición de acreedores bajo el Contrato de Financiación de Promoción y Suelo, en la medida en que ello esté permitido legal y contractualmente;
- (b) no novar los contratos que regulan la Financiación de Promoción y Suelo y seguir cumpliendo sus obligaciones bajo dichos contratos;
- (c) no aceptar la amortización de la Financiación de Promoción y Suelo sino de acuerdo con lo previsto en los contratos que la regulan o cuando se imponga legalmente;
- (d) no aceptar pagos en especie (salvo en la medida en que lo permitan los contratos que regulan la Financiación de Promoción y suelo), y continuar exigiendo el cumplimiento por parte de Realia de sus obligaciones bajo dichos contratos;
- (e) no declarar el vencimiento anticipado de la Financiación de Promoción y Suelo y no tomar acciones legales frente a Realia (sin que esto suponga renuncia o exclusión de los derechos y acciones de los Acreedores Sindicados bajo los contratos que regulan la Financiación de Promoción y Suelo);

- (f) no solicitar la declaración de concurso de la Sociedad Afectada y/o cualquiera de sus filiales, excepto previo incumplimiento contractual que, de conformidad con la letra (e) anterior, permita a los Acreedores Sindicados declarar el vencimiento anticipado o tomar acciones legales;
 - (g) no conceder dispensa respecto de cualquier supuesto de vencimiento anticipado por cambio de control que se planteara; y
 - (h) no responder a cualquier solicitud de dispensa o autorización que pudiera formular la Sociedad Afectada en relación a la Financiación de Promoción y Suelo de manera o en sentido que fuera razonablemente probable que frustrara o de otra manera perjudicara materialmente la ejecución de la Oferta, la adquisición de los derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo por parte de la Sociedad Oferente o el Aumento de Capital (según se define a continuación), conforme a lo previsto.
- (ii) Para el caso de Éxito de la Oferta, los Acreedores Sindicados han asumido el compromiso de no ejercer sus derechos y acciones y no exigir la amortización inmediata de la Financiación de Promoción y Suelo que resulta de las previsiones del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo relativas al cambio de control y el vencimiento automático. Lo anterior, hasta la primera de las siguientes dos fechas:
- (a) la fecha de ejecución del aumento de capital que la Sociedad Oferente pretende proponer a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Afectada tras la liquidación exitosa de la Oferta, según se describe con más detalle en el párrafo (iii) siguiente; o
 - (b) el 26 de diciembre de 2015 (o aquella fecha posterior en la que se ejecute dicho aumento de capital habiéndose mantenido en vigor hasta entonces el Acuerdo con los Acreedores Sindicados).

El Acuerdo con los Acreedores Sindicados contempla el mismo plazo de vigencia, sin perjuicio de su resolución anterior.

Ello otorgará a la Sociedad Afectada el plazo preciso para la puesta en marcha de la recapitalización que a continuación se indica.

- (iii) Para el caso de Éxito de la Oferta, Hispania Real propondrá a la Junta General de Accionistas de la Sociedad Afectada la aprobación de un aumento de capital social por el importe correspondiente al importe total debido bajo la Financiación de Promoción y Suelo en ese momento, encaminado a la amortización de ésta (en adelante, el “**Aumento de Capital**”), y procurará que los administradores dominicales que designe en el Consejo de Administración de Realia informen favorablemente dicha propuesta. Se prevé que el Aumento de Capital se realice al mismo precio por acción de la Oferta. Hispania Real tiene intención de que la referida Junta se celebre en un plazo máximo de 70 días desde la liquidación de la Oferta.

El Aumento de Capital se estructurará en dos fases:

- (a) una primera vuelta en la que los accionistas de la Sociedad Afectada podrán ejercitar o vender sus derechos de suscripción preferente.

La Sociedad Oferente se ha comprometido en el Acuerdo con los Acreedores Sindicados a no ejercitar dichos derechos de preferencia en la primera vuelta del Aumento de Capital en la medida en que de ello resultara una participación accionarial en la Sociedad Afectada, en el momento inmediatamente posterior a la ejecución del Aumento de Capital, superior al 50,1%. No obstante lo anterior, la Sociedad Oferente no prevé que vaya a ejercitar, total o parcialmente, los derechos de preferencia que hayan de corresponderle en la primera vuelta del Aumento de Capital (sin perjuicio de que pueda hacerlo); y

- (b) una segunda vuelta mediante compensación de los créditos derivados del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo, conforme a lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital y en la cantidad necesaria para cubrir la parte no suscrita en el período de suscripción preferente (esto es, en la primera vuelta).

Dicha segunda vuelta será suscrita en su integridad por los Acreedores Sindicados (o cualquier válido cesionario de conformidad con los términos del Acuerdo con los Acreedores Sindicados), así como la propia Hispania Real (que habrá devenido acreedor tras la consumación de la adquisición de los créditos derivados del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo referida en el apartado (i) anterior).

No se contemplará la posibilidad de solicitar acciones adicionales, debiendo los accionistas que lo deseen suscribir sus derechos de preferencia, o adquirir y suscribir derechos de suscripción de otros accionistas, durante la primera vuelta del aumento de capital.

El Acuerdo con los Acreedores Sindicados prevé que la suscripción de la parte del Aumento de Capital que no se haya suscrito en la primera vuelta se efectuará, en la segunda vuelta, por la Sociedad Oferente y por los Acreedores Sindicados de la siguiente forma:

- (a) En primer lugar, Hispania Real capitalizará sus derechos de crédito bajo la Financiación de Promoción y Suelo mediante compensación de créditos en la segunda fase del Aumento de Capital antes de que los Acreedores Sindicados lo hagan, hasta que Hispania Real alcance una participación total en la Sociedad Afectada del 50,1% del capital social tras el referido Aumento de Capital (esto es, Hispania Real será la primera de los acreedores de la Financiación de Promoción y Suelo que asegure la suscripción de la parte del Aumento de Capital que no haya sido suscrita y desembolsada en la primera vuelta del Aumento de Capital, mediante compensación de sus derechos de crédito frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación de Promoción y Suelo,

hasta alcanzar una participación accionarial en la Sociedad Afectada del 50,1%).

- (b) A continuación, los Acreedores Sindicados suscribirán la restante porción del Aumento de Capital no suscrita en la primera vuelta del Aumento de Capital, mediante compensación de sus derechos de crédito frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación de Promoción y Suelo y hasta el límite de los mismos.
- (c) Por último, y una vez suscrito por parte de los Acreedores Sindicados el Aumento de Capital conforme a lo anterior (suscripción que, como se ha dicho, se hará hasta el importe de sus respectivos derechos de crédito frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación de Promoción y Suelo), el déficit (en su caso) del Aumento de Capital no suscrito en la primera vuelta, o por la Sociedad Oferente hasta alcanzar el mencionado porcentaje del 50,1% del capital social resultante del Aumento de Capital, será suscrito por Hispania Real mediante compensación de sus derechos de crédito frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación de Promoción y Suelo y hasta el límite de los mismos.

Como consecuencia del juego de los compromisos anteriores respecto de la suscripción de acciones en la segunda fase del Aumento de Capital por parte de la Sociedad Oferente y los Acreedores Sindicados, es posible afirmar que, con tal de que la Sociedad Oferente adquiriera una participación en el capital social de Realia tras la liquidación de la OPA igual o superior al 50,64%, y siempre en la asunción de que el Aumento de Capital se realiza por un importe de 800 millones de euros y que los restantes accionistas minoritarios de Realia ejercitan sus derechos de preferencia en la primera fase, la Sociedad Oferente podría enajenar un número de derechos de suscripción preferente en dicha primera fase tal que, si éstos se ejercitaran íntegramente por sus compradores, permitiera a la Sociedad Oferente mantener el 50,1% del capital social de Realia tras el Aumento de Capital y, al mismo tiempo, se verificara que los Acreedores Sindicados no recibirían una sola acción de Realia en la segunda fase del Aumento de Capital, siendo satisfechos sus derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo íntegramente en efectivo (con el metálico desembolsado en la primera fase del Aumento de Capital). Si el importe del Aumento de Capital fuera superior a 800 millones de euros, el citado porcentaje de 50,64% sería mayor. No existe ni se ha concedido por parte de la Sociedad Oferente, por tanto, garantía alguna a los Acreedores Sindicados de que suscribirán necesariamente acciones de Realia en el Aumento de Capital. Ello no obstante, es previsible que los Acreedores Sindicados acaben suscribiendo acciones de Realia en la segunda fase del Aumento de Capital.

El Aumento de Capital irá destinado a la amortización íntegra de la Financiación de Promoción y Suelo, bien mediante el repago en metálico por la Sociedad Afectada (utilizando para ello los fondos obtenidos en la primera vuelta del Aumento de Capital), bien mediante la compensación de los

derechos de crédito frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación de Promoción y Suelo (en la segunda vuelta y por el importe no suscrito por los accionistas en la primera vuelta).

El Aumento de Capital se efectuará por el importe estimado del saldo debido, por todos los conceptos, bajo la Financiación de Promoción y Suelo a la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Afectada que haya de aprobar el Aumento de Capital. Cualquier importe devengado bajo la Financiación de Promoción y Suelo desde dicha fecha hasta la cancelación efectiva de la Financiación de Promoción y Suelo en la fecha de ejecución del Aumento de Capital habrá de ser abonado por la Sociedad Afectada en metálico con cargo a sus recursos entonces existentes (esto es, no con cargo al Aumento de Capital).

- (iv) La suscripción del Aumento de Capital por parte de los Acreedores Sindicados (para el caso de que sea preciso por no haberse allegado fondos suficientes en la primera vuelta del Aumento de Capital, conforme a lo anterior) no podrá suponer que ninguno de los Acreedores Sindicados, individualmente considerado, adquiera a consecuencia de dicha suscripción una participación accionarial superior al 29,9% del capital social de la Sociedad Afectada (excluyendo, a estos efectos, cualquier autocartera), en el bien entendido, además, de que ninguno de los Acreedores Sindicados aumenta su participación en la Financiación de Promoción y Suelo respecto a la que mantenía al tiempo de la suscripción del Acuerdo con los Acreedores Sindicados (indicada en el apartado (A) anterior).
- (v) En el caso de que la Sociedad Oferente aumentara el precio de la Oferta y, por tanto, el Aumento de Capital se realizara a un precio superior a 0,49 euros por acción, Hispania Real pagará a los Acreedores Sindicados una compensación por la dilución efectiva que se derive del aumento del precio de emisión en el Aumento de Capital (la “**Compensación por Dilución**”) referida al número de acciones que efectivamente adquieran los Acreedores Sindicados en la segunda vuelta del Aumento de Capital. La Compensación por Dilución se calcula, por tanto, multiplicando el capital efectivamente suscrito por cada uno de los Acreedores Sindicados en la segunda vuelta del aumento de capital por la diferencia entre el tipo de emisión del Aumento de Capital y 0,49 euros por acción.

La Compensación por Dilución se pagará en efectivo y/o en acciones de la Sociedad Afectada emitidas en virtud del Aumento de Capital (valoradas a 0,49 euros por acción), a elección de la Sociedad Oferente. No obstante, ninguno de los Acreedores Sindicados estará obligado a aceptar el pago en acciones si, con ello, adquiere una participación superior al 29,9% en el capital social de Realía (excluyendo para este cálculo la autocartera de Realía).

A efectos ilustrativos, se describen a continuación el importe total de la Compensación por Dilución que debería satisfacer la Sociedad Oferente a los Acreedores Sindicados en los escenarios de elevación del precio de la Oferta (y del tipo de emisión en el Aumento de Capital) de un 5%, un 10% y un 15%. En

cada uno de dichos escenarios, se han contemplado distintos supuestos de aceptación de la Oferta y de suscripción en la primera vuelta del Aumento de Capital. Se asume además en todos ellos que: (i) Sareb no convierte su participativo (esto es, que el capital social de Realia está representado por 307.370.932 acciones); (ii) el Aumento de Capital se realiza por 800 millones de euros (se hace constar que, a fecha del presente Folleto Explicativo, estas cifras son estimaciones de la Sociedad Oferente); y (iii) Hispania Real no ejercita sus derechos de suscripción en la primera vuelta del Aumento de Capital:

- (i) Asumiendo que el precio de la Oferta (y el tipo de emisión del Aumento de Capital) se aumentara en un 5%:

% de aceptación de la Oferta	% de ejercicio de los derechos de preferencia en la primera vuelta del Aumento de Capital	Compensación por Dilución (en millones de euros)
55%	100% de los minoritarios	0,31
61,84% ⁽¹⁾	100% de los minoritarios	0,74
100%	-	3,14

(1) Porcentaje de los dos accionistas de referencia, FCC y BFA

- (ii) Asumiendo que el precio de la Oferta (y el tipo de emisión del Aumento de Capital) se aumentara en un 10%:

% de aceptación de la Oferta	% de ejercicio de los derechos de preferencia en la primera vuelta del Aumento de Capital	Compensación por Dilución (en millones de euros)
55%	100% de los minoritarios	0,62
61,84%	100% de los minoritarios	1,48
100%	-	6,24

- (iii) Asumiendo que el precio de la Oferta (y el tipo de emisión del Aumento de Capital) se aumentara en un 15%:

% de aceptación de la Oferta	% de ejercicio de los derechos de preferencia en la primera vuelta del Aumento de Capital	Compensación por Dilución (en millones de euros)
55%	100% de los minoritarios	0,93
61,84%	100% de los minoritarios	2,20
100%	-	9,29

- (vi) Los Acreedores Sindicados han concedido a Hispania Real exclusividad para la ejecución de los acuerdos antes mencionados durante un plazo de siete meses desde la fecha de la firma del Acuerdo con los Acreedores Sindicados (el “**Período de Exclusividad**”). El Período de Exclusividad se alargará hasta los diez meses desde la fecha de firma del Acuerdo con los Acreedores Sindicados

en caso de que se presentara una oferta competidora sobre la Sociedad Afectada. En caso de desistimiento de la Oferta por parte de la Sociedad Oferente o si la Oferta fracasa por incumplimiento de la Condición de Aceptación Mínima, la exclusividad cesará de inmediato.

Durante el Período de Exclusividad, ninguna de las partes podrá iniciar, alentar, provocar, motivar, llevar a cabo o dar respuesta a ningún tipo de oferta, propuesta, contacto, conversación, negociación o aproximación de cualquier tipo, de o hacia cualquier tercera parte, en relación con la implementación de cualquier operación que pudiera ser similar o resultar incompatible con la ejecución de la referida transmisión de los derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo a Hispania Real y la amortización y capitalización, en su caso, de los derechos de crédito de los acreedores en el mencionado Aumento de Capital de la Sociedad Afectada.

En caso de incumplimiento por parte de los Acreedores Sindicados de su obligación de exclusividad que determine el fracaso de la Oferta, la adquisición de los créditos derivados de la Financiación de Promoción y Suelo por parte de la Sociedad Oferente y/o el Aumento de Capital conforme a lo descrito en este Folleto Informativo, los Acreedores Sindicados pagarán a la Sociedad Oferente una indemnización de 80 millones de euros, no sustitutiva de daños si estos fueran superiores (teniendo en cuenta que, a estos efectos, el lucro cesante no tendrá consideración de daño). La responsabilidad de los Acreedores Sindicados por dicho pago es mancomunada y en proporción a su participación en la Financiación de Promoción y Suelo.

Si, durante el Período de Exclusividad, cualquier tercero presentara una oferta competidora sobre la Sociedad Afectada, Hispania Real elevara el precio de su Oferta y esta tuviera finalmente éxito, Hispania Real podrá exigir la consumación de los acuerdos de venta de los derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo y de capitalización en los términos expuestos, si bien en ese caso el precio de compra de los créditos de los Acreedores Sindicados será de 351 millones de euros (en lugar de 312,75 millones de euros) y se devengará, además, en su caso, la Compensación por Dilución (que, como se ha indicado en el apartado (v) anterior, exige que el Aumento de Capital se realice a un precio de emisión superior a 0,49 euros por acción y que los Acreedores Sindicados suscriban efectivamente acciones en la segunda fase del Aumento de Capital).

En caso de que Hispania Real no mejorara las condiciones de su Oferta, la oferta competidora triunfara y los Acreedores Sindicados llegaran a un acuerdo con Realia para el repago de la deuda, los Acreedores Sindicados pagarán a Hispania Real la cantidad de 5 millones de euros siempre que los derechos de crédito de los Acreedores Sindicados frente a la Sociedad Afectada sean satisfechos al nominal (en efectivo o en acciones de la Sociedad Afectada) (cantidad que se reducirá en un millón de euros por cada 2% de amortización de la Financiación de Promoción y Suelo por debajo del nominal). Dicha

compensación no se devengará en el caso de que Hispania Real mejorara las condiciones de su Oferta pero esta finalmente no tuviera éxito.

La referida exclusividad acordada entre los Acreedores Sindicados e Hispania Real es de carácter recíproco.

La consumación de los negocios pactados en el Acuerdo con los Acreedores Sindicados (en particular, pero sin limitación, (i) el referido compromiso de no exigir el pago inmediato de la Financiación de Promoción y Suelo que resulta de la aplicación de las cláusulas de cambio de control y vencimiento anticipado del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo, (ii) la transmisión del 50% de los créditos derivados de la Financiación de Promoción y Suelo al Oferente y (iii) el repago y/o capitalización de los derechos de crédito frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación de Promoción y Suelo a través del Aumento de Capital) quedan sujetos a (a) la condición de Éxito de la Oferta; (b) al mantenimiento por la Sociedad Oferente de, al menos, el 50,1% del capital social de la Sociedad Afectada y (c) obviamente al pago por la Sociedad Oferente del precio de transmisión de los citados derechos de crédito.

En caso de incumplimiento por parte de la Sociedad Oferente de sus obligaciones de comparecer ante Notario para formalizar la consumación de la adquisición de los derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo y pagar el precio de venta a los Acreedores Sindicados, la Sociedad Oferente pagará a los Acreedores Sindicados una indemnización de 80 millones de euros, no sustitutiva de daños si estos fueran superiores (teniendo en cuenta que, a estos efectos, el lucro cesante no tendrá consideración de daño), cantidad que se distribuirá entre los Acreedores Sindicados en proporción a sus respectivas participaciones en la Financiación de Promoción y Suelo.

El Acuerdo con los Acreedores Sindicados prevé distintos supuestos de (i) terminación automática, si la Oferta queda sin efecto conforme al artículo 39 del Real Decreto 1066/2007, (ii) supuestos de terminación voluntaria, con el acuerdo de las partes y (iii) supuesto de terminación voluntaria unilateral, tales como:

- (a) a instancia de la Sociedad Oferente, en caso de: (i) insolvencia de cualquiera de los Acreedores Sindicados o de la Sociedad Afectada; (ii) incumplimiento material de las obligaciones de cualquiera de los Acreedores Sindicados; o (iii) desistimiento o cese de la Oferta; y
- (b) a instancia de cualquiera de los Acreedores Sindicados, en caso de: (i) insolvencia de la Sociedad Oferente, de la Sociedad Matriz o de la Sociedad Afectada; (ii) incumplimiento material de las obligaciones de la Sociedad Oferente; o (iii) desistimiento o cese de la Oferta.

Hispania Real se ha comprometido a favor de los Acreedores Sindicados a no llevar a cabo, durante los dieciocho (18) meses siguientes a la liquidación de la Oferta, ninguna acción encaminada a, o que pudiera producir, la exclusión de cotización de las acciones de Realia y a adoptar las medidas necesarias para mantener la cotización en Bolsa de dichas acciones siempre que dichas medidas no impliquen una

disminución de su participación en la Sociedad Afectada por debajo del 50,1% del capital social.

Asimismo, Hispania Real se ha comprometido a colaborar con cualquiera de los Acreedores Sindicados (en el caso de que adquirieran la condición de accionistas de la Sociedad Afectada en la segunda vuelta del Aumento de Capital, precisamente en cumplimiento de los compromisos de suscripción de acciones en esa segunda vuelta arriba referidos) en cualquier proceso de colocación privada de su correspondiente participación en Realia, proporcionando la información o documentación necesaria, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y a coste del o de los Acreedores Sindicados que solicite(n) dicha asistencia y sujeto a que ostente(n) al menos un 5% del capital de Realia en ese momento. Además, la Sociedad Oferente se ha comprometido a favor de los Acreedores Sindicados a que la Sociedad Afectada mantenga en vigor un documento de registro por el plazo de dieciocho (18) meses a contar desde la fecha de ejecución del Aumento de Capital. Estos compromisos no constituyen en ningún caso un acuerdo de salida, ni una opción de compra de la participación los Acreedores Sindicados en la Sociedad Afectada.

A efectos aclaratorios, se hace constar que Hispania Real ha adquirido los referidos compromisos exclusivamente frente a los Acreedores Sindicados, sujeto a los referidos requisitos, sin asumir ninguna obligación frente a ningún otro tercero (accionista o no de la Sociedad Afectada).

Los Acreedores Sindicados se han obligado frente a la Sociedad Oferente, hasta la ejecución del Aumento de Capital, a no comprar o acordar comprar acciones ya existentes de Realia ni derechos de suscripción preferente para la suscripción de las acciones nuevas que se emitan en virtud del Aumento de Capital, salvo con el consentimiento previo y por escrito de la Sociedad Oferente. Esta obligación se refiere sólo a operaciones por cuenta propia, y no a las realizadas en nombre o por cuenta de clientes.

En las tablas que se incluyen a continuación se indica cuál sería la estructura accionarial de Realia resultante de la ejecución del Aumento de Capital en distintos escenarios. En todos los escenarios se asume que: (i) Sareb no convierte su préstamo participativo (por lo que, antes del Aumento de Capital, el capital social de Realia estaría representado por 307.370.932 acciones); (ii) el Aumento de Capital se realiza por un importe de 800 millones de euros mediante la emisión de 1.632.653.061 acciones nuevas de manera que Realia tendría un total de 1.940.023.993 acciones (se hace constar que, a fecha del presente Folleto Explicativo, estas cifras son estimaciones de la Sociedad Oferente); y (iii) tanto los Acreedores Sindicados como Hispania Real suscriben las acciones a las que están obligados:

- (i) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se dirige y que el Aumento de Capital se realizara íntegramente a través de una compensación de créditos:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	1.123.697.463	-	1.123.697.463	57,92%
Hispania	-	1.123.697.463	1.123.697.463	57,92%
Acreeedores Sindicados	816.326.530	-	816.326.530	42,08%
TOTAL	1.940.023.993	1.123.697.463	1.940.023.993	100%

- (ii) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por ambos accionistas de referencia de la Sociedad Afectada (FCC y BFA) y ninguno de los accionistas minoritarios, y que todos ellos suscriben el Aumento de Capital:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	1.006.402.242	-	1.006.402.242	51,88%
Hispania	-	1.006.402.242	1.006.402.242	51,88%
Otros accionistas	740.328.767	-	740.328.767	38,16%
Acreeedores Sindicados	193.292.984	-	193.292.984	9,96%
TOTAL	1.940.023.993	1.006.402.242	1.940.023.993	100%

- (iii) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por BFA, el accionista de referencia con menor participación, y la totalidad de los accionistas minoritarios de la Sociedad Afectada pero no por FCC, y que este suscribiera el Aumento de Capital:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	1.010.319.303	-	1.010.319.303	52,08%
Hispania	-	1.010.319.303	1.010.319.303	52,08%
FCC	715.605.569	-	715.605.569	36,89%
Acreeedores Sindicados	214.099.121	-	214.099.121	11,04%
TOTAL	1.940.023.993	1.010.319.303	1.940.023.993	100%

- (iv) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por FCC, el accionista de referencia con mayor participación, y la totalidad de los accionistas minoritarios de la Sociedad Afectada pero no por BFA, y que este suscribiera el Aumento de Capital:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	1.046.999.912	-	1.046.999.912	53,97%
Hispania	-	1.046.999.912	1.046.999.912	53,97%
BFA	484.089.657	-	484.089.657	24,95%
Acreedores Sindicados	408.934.424	-	408.934.424	21,08%
TOTAL	1.940.023.993	1.046.999.912	1.940.023.993	100%

El Acuerdo con los Acreedores Sindicados no supone ni contempla, ni expresa ni tácitamente, ni con carácter previo, simultáneo o posterior a su cumplimiento y consumación, acuerdo, pacto o compromiso alguno de concertación o de actuación concertada entre la Sociedad Oferente y el Grupo Hispania y los Acreedores Sindicados, o entre los Acreedores Sindicados entre sí, en relación a la gestión o el control de la Sociedad Afectada, de sus negocios o activos, o la adquisición de acciones de la Sociedad Afectada.

Se hace constar que ninguno de los Acreedores Sindicados es miembro de los órganos de administración, dirección y control de Realia.

El Acuerdo con los Acreedores Sindicados no contiene otras informaciones relevantes para los destinatarios de la Oferta, o la Sociedad Afectada, de las que no se haya dado cuenta en el presente Folleto Explicativo. El Acuerdo con los Acreedores Sindicados no es público.

No existen otros acuerdos con terceros en relación con Realia o con la Oferta distintos de lo descrito en el presente apartado (y en particular, pero sin limitación, la Sociedad Oferente no ha alcanzado acuerdo alguno con Sareb ni con los Acreedores Sindicados en relación con Sareb o su préstamo participativo frente a Realia).

1.5.3 Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y de la Sociedad Oferente simultáneamente

No existe ningún miembro del Consejo de Administración, de la dirección o del órgano de control de la Sociedad Afectada que lo sea simultáneamente del órgano de administración, de la dirección o del órgano de control de Hispania Real o de la Sociedad Matriz (o de cualquier sociedad del Grupo Hispania).

No obstante lo anterior, D. Joaquín Ayuso García es vocal del Consejo de Administración de Hispania, así como vocal del Consejo de Administración de Bankia, S.A., de su Comisión de Retribuciones, de su Comité de Auditoría y Cumplimiento y presidente de su Comisión de Nombramientos. Según la información pública disponible, BFA, accionista de control de Bankia, S.A., tiene una participación indirecta en la Sociedad Afectada del 24,953% (a través de Corporación Industrial Bankia, S.A.U.). Se hace constar que el Sr. Ayuso no asistió a la reunión del Consejo de Administración de Hispania en la que se aprobó la formulación de la Oferta por parte de Hispania Real.

1.5.4 Acciones o valores de la Sociedad Oferente pertenecientes a la Sociedad Afectada

Según el leal saber y entender de la Sociedad Oferente, ni Realia, ni los miembros de su órgano de administración, son titulares, ni directa ni indirectamente, o de forma concertada con terceros, de participaciones y/o acciones de Hispania Real o de cualesquiera de las sociedades del Grupo Hispania (incluida la propia Hispania), ni de otros valores que puedan dar derecho a su adquisición o suscripción.

1.6 Valores de Realia pertenecientes a Hispania Real

1.6.1 Acciones y otros valores que den derecho a su suscripción o adquisición de la Sociedad Afectada que pertenezcan, directa o indirectamente, a la Sociedad Oferente, sus administradores y los de las sociedades controladas pertenecientes al grupo, sus accionistas o socios de control, y otras personas que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente o concertadamente con ella, con indicación de los derechos de voto

Según el leal saber y entender de Hispania Real y tras realizar las oportunas comprobaciones, ni Hispania Real, ni la Sociedad Matriz, ni los administradores de éstas son titulares, directa o indirectamente, de forma individual o en concierto con otros, de acciones de Realia ni de instrumentos que den derecho a su suscripción o adquisición.

Conforme a la información con la que cuenta la Sociedad Oferente tras realizar las oportunas comprobaciones, no existen personas o entidades que, actuando de manera concertada o por cuenta de Hispania Real o de Hispania o sus administradores, sean titulares de acciones de Realia.

Así pues, a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, ni a Hispania Real, ni a la Sociedad Matriz ni a ninguna de las sociedades del grupo empresarial de esta se le atribuyen acciones de Realia representativas de derechos de voto de la Realia.

1.6.2 Autocartera de la Sociedad Afectada

Según los estados financieros semestrales consolidados de Realia correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014, a 30 de junio de 2014 la Sociedad Afectada era titular de 610.000 acciones propias que representan el 0,198% de su capital social.

1.7 Operaciones con valores de la Sociedad Afectada

Según el leal saber y entender de Hispania Real, y tras realizar las oportunas comprobaciones, ni Hispania Real ni la Sociedad Matriz, ni los administradores de estas, ni otras personas que actúen concertadamente con o por cuenta de estas, han realizado operaciones sobre las acciones de Realia, directa o indirectamente, de forma individual o en concierto con otros, o suscrito instrumentos que den derecho a la adquisición o suscripción de acciones de Realia, desde el 21 de noviembre de 2013 (fecha correspondiente a los 12 meses anteriores al anuncio previo de la Oferta) y hasta la fecha de este Folleto Explicativo.

Hispania Real declara que ni ella ni ninguna sociedad del Grupo Hispania tiene intención de adquirir, directa o indirectamente, por sí o por persona interpuesta, ni de forma concertada, acciones de Realia fuera del procedimiento de la Oferta y hasta la fecha de publicación del resultado de esta, si bien no ha adoptado ninguna decisión al respecto. En el supuesto de que decidiera finalmente realizar alguna adquisición de acciones de Realia durante el referido período, resultará de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el artículo 32 del Real Decreto

1066/2007, que establece la obligación de eliminar la Condición de Aceptación Mínima y de elevar automáticamente el precio de la Oferta hasta el más alto de los satisfechos en dichas adquisiciones.

En el Acuerdo con los Acreedores Sindicados, los Acreedores Sindicados han declarado a favor la Sociedad Oferente que ninguno de ellos (ni las personas relacionadas con ellos en el sentido del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007), ha adquirido o pactado adquirir acciones de la Sociedad Afectada, o cualquier otro valor que de derecho a adquirir acciones de la Sociedad Afectada, ni ha llegado a acuerdos de ningún tipo con terceros que lo hayan hecho, durante los 12 meses anteriores a la fecha del Acuerdo con los Acreedores Sindicados (esto es, desde el 21 de noviembre de 2013), entendiéndose esta declaración referida exclusivamente a las acciones de la Sociedad Afectada adquiridas por cuenta propia de los Acreedores Sindicados y no a las que pudieran haber adquirido estos por cuenta de sus clientes. La Sociedad Oferente no ha efectuado comprobación alguna en torno a la exactitud o veracidad de esta declaración ni, obviamente, asume cualquier responsabilidad respecto a la misma, aunque no tiene conocimiento de lo contrario.

1.8 Actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente

Hispania Real es una sociedad cuya actividad principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones en sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario y la tenencia de participaciones en capital de otras entidades.

Desde la salida a Bolsa de la Sociedad Matriz en marzo de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2014, el Grupo Hispania ha adquirido un total de 25 activos cuyo Valor Bruto de los Activos (*Gross Asset Value o GAV*), tras el ejercicio de valoración realizado por Richard Ellis siguiendo los criterios RICS, asciende a 422 millones de euros. Lleva a cabo sus inversiones, principalmente, en tres categorías de activos definidas en su estrategia de inversión (activos residenciales, oficinas y hoteles ubicados en España).

En relación con los activos residenciales, a 31 de diciembre de 2014 el Grupo Hispania ha adquirido tres activos, cuyo GAV asciende a 99 millones de euros y representa el 23,5% del GAV total de la cartera a cierre de 2014. En total, esta cartera de activos cuenta con 399 viviendas, 200 de ellas ubicadas en Barcelona y 199 en Madrid. En cuanto a las inversiones en oficinas, el Grupo Hispania ha adquirido una cartera de oficinas cuyo GAV es de 229 millones de euros (incluyendo el 100% de Hispania Fides, S.L.), lo que representa el 54,3% del GAV total de la cartera a cierre de 2014. Se compone de 17 edificios que acumulan un total de aproximadamente 90.500 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de oficinas, 1.635 plazas de garaje y 728 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de locales comerciales. Por último, el Grupo Hispania ha adquirido cinco hoteles, con un total de 709 habitaciones, cuyo GAV de 94 millones de euros representa el 22,2% del GAV total de su cartera a cierre de 2014. Todas esas inversiones se han realizado precisamente a través de la Sociedad Oferente, a excepción de la adquisición de la participación mayoritaria en Hispania Fides, S.L. (que supone 9 edificios y 122 millones de euros de GAV, considerada al 100%).

A continuación se recoge: (i) la información financiera individual auditada de Hispania Real a 31 de diciembre de 2014, elaborada conforme a la normativa del Plan General de

Contabilidad; y (ii) la información financiera consolidada auditada del Grupo Hispania a 31 de diciembre de 2014, elaborada conforme a la normativa internacional.

Balance de situación de Hispania Real a 31 de diciembre de 2014:

Datos en miles de euros	31.12.2014
ACTIVO	
Inversiones inmobiliarias	281.462
Inversiones financieras a largo plazo	1.578
ACTIVO NO CORRIENTE	283.040
Anticipos a proveedores	31
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	427
Inversiones financieras a corto plazo	78
Periodificaciones a corto plazo	93
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	199.201
ACTIVO CORRIENTE	199.830
TOTAL ACTIVO	482.870
PASIVO	
Fondos propios	432.601
<i>Capital</i>	<i>5.000</i>
<i>Prima de emisión</i>	<i>81.150</i>
<i>Otras aportaciones de socios</i>	<i>350.829</i>
<i>Resultado del ejercicio</i>	<i>(4.768)</i>
Ajustes por cambio de valor	(658)
<i>Operaciones de cobertura</i>	<i>(658)</i>
PATRIMONIO NETO	431.943
Deudas a largo plazo	42.492
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	<i>39.278</i>
<i>Derivados</i>	<i>658</i>
<i>Otros pasivos financieros</i>	<i>2.556</i>
PASIVO NO CORRIENTE	42.492
Deudas a corto plazo	3.482
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	<i>3.017</i>
<i>Derivados</i>	<i>8</i>
<i>Otros pasivos financieros</i>	<i>457</i>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.872

Datos en miles de euros	31.12.2014
Periodificaciones a corto plazo	81
PASIVO CORRIENTE	8.435
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	482.870

Cuenta de resultados de Hispania Real a 31 de diciembre de 2014:

Datos en miles de euros	31.12.2014
IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	6.630
Otros ingresos de explotación	50
Otros gastos de explotación	(7.328)
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	(648)
Amortización del inmovilizado	(1.337)
Resultado por enajenación de activos	52
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	(1.933)
Ingresos financieros	181
Gastos financieros	(2.864)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(130)
RESULTADO FINANCIERO	(2.813)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(4.746)
Impuestos sobre beneficios	(22)
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	(4.768)
Resultados de actividades interrumpidas	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(4.768)

Balance de situación consolidado del Grupo Hispania a 31 de diciembre de 2014:

Datos en miles de euros	31.12.2014
ACTIVO	
Inmovilizado intangible	34
Inversiones inmobiliarias	422.365
Instrumentos de patrimonio	350
Activos financieros no corrientes	2.556
Activos por impuestos diferidos	13.210
ACTIVO NO CORRIENTE	438.515
Anticipos a proveedores	32
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.150
Créditos con Administraciones Públicas	2.719

Datos en miles de euros	31.12.2014
Otros activos financieros corrientes	2.097
Periodificaciones a corto plazo	250
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	204.201
ACTIVO CORRIENTE	211.449
TOTAL ACTIVO	649.964
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	
Fondos propios	550.759
<i>Capital</i>	55.060
<i>Prima de emisión</i>	478.074
<i>Aportaciones de socios</i>	540
<i>Reservas</i>	(47)
<i>Resultado del ejercicio</i>	17.132
Ajustes por cambio de valor	(658)
<i>Operaciones de cobertura</i>	(658)
Intereses minoritarios	10.137
PATRIMONIO NETO	560.238
Provisiones a largo plazo	398
Deudas a largo plazo	70.794
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	56.414
<i>Derivados</i>	658
<i>Otros pasivos financieros</i>	13.722
Pasivos por impuesto diferido	4.913
PASIVO NO CORRIENTE	76.105
Deudas a corto plazo	6.296
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	5.474
<i>Derivados</i>	8
<i>Otros pasivos financieros corrientes</i>	814
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.782
Deudas con Administraciones Públicas	532
Anticipos de clientes	894
Periodificaciones a corto plazo	117
PASIVO CORRIENTE	13.621
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	649.964

Cuenta de resultados consolidada de Hispania a 31 de diciembre de 2014:

Datos en miles de euros	31.12.2014
IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	10.262
Otros ingresos de explotación	64
Otros gastos de explotación	(12.834)
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	(2.508)
Amortización del inmovilizado	(5)
Resultado por enajenación de activos	45
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	14.049
Diferencia negativa de consolidación	7.496
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	19.077
Ingresos financieros	1.122
Gastos financieros	(3.961)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(130)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	1.420
RESULTADO FINANCIERO	(1.549)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	17.528
Impuestos sobre beneficios	(2)
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	17.526
Resultados de actividades interrumpidas	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	17.526
INTERESES MINORITARIOS	394
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIEDAD DOMINANTE	17.132

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Hispania cerradas a 31 de diciembre de 2014 se encuentran disponibles en los registros de la CNMV.

Desde el cierre del ejercicio y hasta la fecha del presente folleto, se han llevado a cabo las siguientes operaciones significativas en el Grupo Hispania:

- (i) Suscripción por Hispania Real y el Grupo Barceló, el día 24 de febrero de 2015, de un acuerdo marco para la creación de un vehículo conjunto de inversión a través del cual canalizar sus inversiones inmobiliarias en proyectos hoteleros vacacionales en España. La ejecución de la operación quedó sujeta a la finalización y resultado satisfactorio, a juicio del Grupo Hispania, de la *due diligence* sobre los activos inmobiliarios que el Grupo Barceló aportará al vehículo de inversión.
- (ii) Comunicación de la adquisición por Hispania a través de Hispania Real del Hotel Vincci Málaga por importe de 10,4 millones de euros el 14 de enero de 2015. El

importe satisfecho se desembolsó íntegramente con fondos propios. Hispania Real se integra en la Sociedad Matriz por el método de consolidación global.

Se adjunta como **Anexo 3** una copia de las cuentas anuales de la Sociedad Oferente, cerradas a 31 de diciembre de 2014.

CAPÍTULO II

2.1 Valores a los que se dirige la Oferta

El capital social de la Sociedad Afectada asciende en la actualidad a 73.769.023,68 euros, representado por 307.370.932 acciones de 0,24 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie, y totalmente suscritas y desembolsadas. Cada una de las acciones de Realia da derecho a un voto.

Las acciones están representadas en anotaciones en cuenta, las cuales se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

De acuerdo con la información pública disponible, Realia no tiene emitidos derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables en acciones, *warrants* o cualesquiera valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de sus acciones. Tampoco existen acciones sin voto o de clases especiales.

La Oferta se dirige a un total de 321.854.379 acciones de Realia, que representan el capital teórico máximo de la Sociedad Afectada y que se compone de la suma de (a) la totalidad de las acciones emitidas a la fecha del presente Folleto Explicativo (esto es, 307.370.932 acciones ordinarias de 0,24 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta), y (b), en su caso, las 14.483.447 acciones nuevas de Realia que, como máximo, podrían llegar a ser emitidas antes de la finalización del plazo de aceptación de la Oferta en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas de Realia, de fecha 24 de junio de 2014, por el que se aprobó un aumento de capital para permitir la capitalización del llamado “Tramo Convertible Libremente” y/o del “Tramo No Convertible Voluntariamente” del préstamo participativo que ostenta Sareb en virtud del contrato de 30 de septiembre de 2009 (y sus posteriores novaciones) y los acuerdos previos al respecto entre Realia y Sareb (en particular, los de la novación del préstamo participativo de 26 de julio de 2013) (el “**Aumento de Sareb**”) (destacándose en el informe de administradores de la Sociedad Afectada pertinente a los efectos del referido aumento de capital – Acuerdo Quinto del Orden del Día de la Junta General Ordinaria de Accionistas de Realia de 24 de junio de 2014 – que el número máximo de acciones que pudiera llegar a suscribir Sareb por compensación del citado préstamo participativo, conforme a lo pactado en el mismo, no podrá exceder de 14.483.447 acciones). En consecuencia, la Oferta se dirige al capital teórico máximo de Realia y no existen otros valores de Realia a los que deba extenderse la Oferta de conformidad con la normativa aplicable.

2.2 Contraprestación ofrecida

2.2.1 *Contraprestación ofrecida por cada valor y forma en que se hará efectiva*

La Oferta se formula como compraventa de acciones y la contraprestación de la Oferta es de 0,49 euros por acción. La contraprestación será hecha efectiva en su totalidad en efectivo y se abonará según lo dispuesto en el Capítulo III siguiente del presente Folleto Explicativo.

El precio de la Oferta ha sido calculado sobre la base de que Realia no realice un reparto extraordinario de dividendos, reservas, primas u otra distribución de naturaleza análoga, a sus accionistas hasta la fecha de publicación del resultado de la Oferta (la “**Retribución al**

Accionista”). A efectos meramente informativos se indica que según la información pública disponible Realia no ha distribuido dividendos desde 2009. En consecuencia, en el supuesto de que Realia llevara a cabo una Retribución al Accionista entre sus accionistas antes de la fecha de publicación del resultado de la Oferta, entonces el precio de la Oferta se reducirá en un importe igual al importe bruto por acción de dicha Retribución al Accionista, en los términos del artículo 33 del Real Decreto 1066/2007, es decir, de modo que la eventual reducción en la contraprestación nueva no exceda de lo necesario para preservar la equivalencia financiera con la antigua, y siempre que cuente con la previa conformidad de la CNMV.

2.2.2 Justificación de la contraprestación y método de valoración utilizado para su determinación

La Oferta tiene la consideración de voluntaria y el precio ha sido fijado libremente por la Sociedad Oferente de conformidad con lo previsto en el artículo 13.5 del Real Decreto 1066/2007, sin que la Sociedad Oferente vaya a aportar ningún informe de valoración de las acciones de Realia por un experto independiente y, por tanto, sin que el precio pueda considerarse equitativo a los efectos del Real Decreto 1066/2007.

El precio de la Oferta es inferior a cualquier valor de cotización de cierre diario de Realia en los 12 meses anteriores al anuncio previo de la Oferta.

El precio de la Oferta es equivalente a considerar el 100% del valor de los activos patrimoniales en renta reportado por Realia a 31 de diciembre de 2014 que asciende a 1.053 millones de euros y una reducción de aproximadamente 20 millones de euros en el producto terminado puesto a la venta y de aproximadamente 325 millones de euros en suelo residencial y terciario, respecto de las últimas magnitudes reportadas por Realia en los estados financieros a 31 de diciembre de 2014, esto es, 108 y 408 millones de euros, respectivamente, en términos atribuibles. La Sociedad Oferente estima que esta reducción está en línea con las condiciones actuales de mercado y el riesgo de ejecución de las desinversiones de esos activos que pretende impulsar. Asimismo, se ha tenido en cuenta el descuento obtenido de los Acreedores Sindicados en la adquisición de sus créditos, gracias al cual la Sociedad Oferente se encuentra en condiciones de ofrecer el precio de 0,49 euros por acción al que se formula la Oferta.

Asimismo, tomando los descuentos de cotización sobre el valor liquidativo neto (NNAV) de los últimos 7 años reportado por Realia en su presentación de resultados del ejercicio 2014, el precio de la Oferta supone un 66% de descuento sobre NNAV reportado a 31 de diciembre de 2014, lo cual, en opinión de la Sociedad Oferente, está en línea con el 64% de promedio de descuento de dicho periodo de cotización, con respecto a NNAV reportado por Realia.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Promedio
NNAV (€M)	1576	1195	1077	1012	530	556	449	
NNAV (€ por acción)	5,83	4,34	3,91	3,67	1,92	1,81	1,46	
Cotización a 31 Dic.	1,55	1,66	1,56	1,09	0,75	0,83	0,51	
Descuento sobre NNAV	-73%	-62%	-60%	-70%	-61%	-54%	-65%	-64%

Fuente: Presentación Resultados 2014 Realia de 27 Febrero 2015

Para evitar cualquier duda, se hace constar que en la presentación de resultados del ejercicio 2014, Realia ha incluido también la información anterior en relación a los ejercicios 2006 y

2007. La Sociedad Oferente no ha incluido dicha información en el presente Folleto Explicativo porque la salida a Bolsa de Realia tuvo lugar en junio de 2007 y, por tanto, únicamente ha tomado los datos de los años de cotización completos.

2.3 Condiciones a las que está sujeta la Oferta

2.3.1 Descripción de las condiciones a las que esté sujeta la oferta o declaración negativa

De conformidad con lo previsto en el artículo 13.2.b) del Real Decreto 1066/2007, la efectividad de la Oferta está sujeta a la aceptación irrevocable de la Oferta por titulares de, al menos, el 52,525% del capital social teórico máximo de Realia (la “**Condición de Aceptación Mínima**”). De acuerdo con la información pública disponible, el capital teórico máximo estaría compuesto por 321.854.379 acciones, y en consecuencia la Condición de Aceptación Mínima quedaría cumplida con la aceptación de la Oferta por 169.054.013 acciones, que representan el 55% del capital social de Realia a la fecha de este Folleto Explicativo (ver apartado 2.1 anterior).

Si no se cumpliera la Condición de Aceptación Mínima y la Sociedad Oferente no renunciara a la misma, la Oferta quedaría sin efecto.

La Sociedad Oferente podría renunciar a la Condición de Aceptación Mínima de conformidad con el artículo 33.3 del Real Decreto 1066/2007.

La Sociedad Oferente no está sujeta a ninguna limitación o restricción para renunciar a la Condición de Aceptación Mínima y adquirir en la Oferta una participación inferior al 30% del capital social con voto de Realia. En ese caso, quedarían sin efecto, como se describe en los apartados 2.3.2 y 2.3.3 siguientes, (i) el Acuerdo con los Acreedores Sindicados y (ii) el crédito puente suscrito por Hispania Real con las entidades Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A por importe máximo de 250 millones de euros para financiar la adquisición de los créditos derivados de la Financiación de Promoción y Suelo (el “**Crédito Puente**”) (véase el apartado 2.4.3 siguiente), y no se produciría el vencimiento anticipado de la Financiación de Promoción y Suelo por aplicación de las cláusulas de cambio de control allí establecidas.

Sin embargo, para la renuncia a la Condición de Aceptación Mínima y la adquisición de una participación en Realia igual o superior al 30% pero inferior al 55%, la Sociedad Oferente está sujeta a las limitaciones y restricciones derivadas del Crédito Puente y/o del Acuerdo con los Acreedores Sindicados que se describen en los apartados 2.3.2 y 2.3.3 siguientes.

A efectos informativos, se indica que para renunciar a la Condición de Aceptación Mínima sería suficiente la decisión del órgano de administración de Hispania Real en este sentido.

Conforme al artículo 39 del Real Decreto 1066/2007, en caso de que la Oferta quedara sin efecto por no haberse cumplido la Condición de Aceptación Mínima y no haber renunciado la Sociedad Oferente a la misma, la Sociedad Oferente, las sociedades del Grupo Hispania, los miembros de sus órganos de administración, su personal de alta dirección y quienes hayan promovido la Oferta en su propio nombre pero por cuenta de la Sociedad Oferente o de forma concertada con esta, no podrán promover otra oferta pública de adquisición respecto de las acciones de Realia hasta transcurridos seis (6) meses, contados a partir de la fecha de publicación del resultado en que quedara sin efecto la Oferta, ni adquirir valores o alcanzar

algún supuesto que determine la obligación de presentar una oferta pública de conformidad con el referido texto legal.

Con la estructura de capital de Realía que resulta de las participaciones significativas comunicadas a la fecha del presente Folleto Explicativo, el cumplimiento de la Condición de Aceptación Mínima requiere necesariamente la aceptación de la Oferta por al menos uno de los dos accionistas de referencia de Realía, BFA o FCC. A este respecto, téngase en cuenta que FCC comunicó mediante hecho relevante de fecha 6 de febrero de 2015 su intención de no proceder a la venta de su participación en la Sociedad Afectada por encontrarse en revisión su plan de inversiones y desinversiones.

2.3.2 Limitaciones o restricciones, reglamentarias, propias o impuestas por terceros, que el oferente pueda tener para una posible renuncia a dichas condiciones en caso de que no se cumplieran

Como se ha indicado, la renuncia a la Condición de Aceptación Mínima por la Sociedad Oferente está, en determinados supuestos, sujeta a ciertas limitaciones y restricciones.

Primero, el Crédito Puente obtenido por Hispania Real para la financiación parcial de la compra de los derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo titularidad de los Acreedores Sindicados incluye la obligación de Hispania Real e Hispania de no renunciar a la Condición de Aceptación Mínima.

En segundo lugar, conforme a lo acordado en el Contrato con los Acreedores Sindicados, la adquisición de los créditos, el diferimiento de la exigibilidad inmediata de los mismos y la ejecución del Aumento de Capital por la Sociedad Oferente y los Acreedores Sindicados en los términos descritos en el presente Folleto Explicativo han quedado sujetos al Éxito de la Oferta.

Como consecuencia de dichas limitaciones, y como se describe en el apartado 2.3.3 siguiente:

- (i) La Sociedad Oferente podrá renunciar a la Condición de Aceptación Mínima y adquirir una participación inferior al 30% del capital social con voto de Realía sin necesidad de renegociar el Acuerdo con los Acreedores Sindicados o el Crédito Puente (quedando ambos acuerdos sin efecto);
- (ii) Para adquirir una participación en el capital social con voto de Realía igual o superior al 30% pero inferior al 50,1%, la Sociedad Oferente deberá renegociar el Acuerdo con los Acreedores Sindicados y el Crédito Puente, en ambos casos con fin de posibilitar la ejecución del Aumento de Capital conforme a lo indicado en el apartado 1.5.2 de este Folleto Explicativo; y
- (iii) Para adquirir una participación en Realía igual o superior al 50,1% pero inferior al 55% del capital social con voto de Realía, la Sociedad Oferente deberá renegociar el Crédito Puente con el fin de posibilitar la ejecución del Aumento de Capital conforme a lo indicado en el apartado 1.5.2 de este Folleto Explicativo. En este caso, la Sociedad Oferente no precisaría renegociar el Acuerdo con los Acreedores Sindicados (sino que podría exigir su cumplimiento en los términos pactados).

2.3.3 Previsiones del oferente sobre la posible renuncia a las condiciones e impacto de dicha renuncia en la oferta, en su finalidad y en las demás previsiones contenidas en el Folleto Explicativo

Hispania Real no tiene intención de renunciar a la Condición de Aceptación Mínima.

No obstante dicha intención y las obligaciones bajo el Acuerdo con los Acreedores Sindicados y el Crédito Puente, se relaciona a continuación el impacto que tendría la renuncia a la Condición de Aceptación Mínima en la Oferta, en su finalidad y en las demás previsiones contenidas en el Folleto Explicativo:

- (a) La Sociedad Oferente podrá renunciar a la Condición de Aceptación Mínima para la adquisición de una participación en el capital social de Realia inferior al 30%, sin que ello conlleve (i) un “cambio de control” conforme a la Financiación de Promoción y Suelo (ni, en consecuencia, la obligación de la Sociedad Afectada de amortizar la totalidad de la Financiación de Promoción y Suelo de forma inmediata tras la liquidación de la Oferta); ni (ii) la obligación de la Sociedad Oferente de formular posteriormente una oferta sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a precio equitativo.

En ese caso, la finalidad de la adquisición para la Sociedad Oferente sería adquirir una participación financiera, no de control, en el capital social de Realia. El Acuerdo con los Acreedores Sindicados y el Crédito Puente quedarían sin efecto y tampoco se ejecutaría el Aumento de Capital descrito en el apartado 1.5.2 anterior.

La participación de la Sociedad Oferente podría no ser suficiente para la efectiva materialización de sus planes estratégicos para la Sociedad Afectada que se describen en el Capítulo IV.

- (b) Dado que:
- (i) la adquisición por parte de la Sociedad Oferente de acciones de Realia representativas del 30% o más del capital social de Realia conllevará un cambio de control conforme a la Financiación de Promoción y Suelo y, en consecuencia, a la obligación de la Sociedad Afectada de amortizar la totalidad de la Financiación de Promoción y Suelo de forma inmediata tras la liquidación de la Oferta;
 - (ii) la validez y plena eficacia del Acuerdo con los Acreedores Sindicados está condicionada a la adquisición por parte de la Sociedad Oferente de una participación en el capital de la Sociedad Afectada de al menos el 50,1% del capital social tras la liquidación de la Oferta; y
 - (iii) la financiación bancaria concertada por la Sociedad Afectada con Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. para financiar (parcialmente) el precio de adquisición de los créditos de los Acreedores Sindicados bajo la Financiación de Promoción y Suelo conforme al Acuerdo con los Acreedores Sindicados (que se describe en el apartado 2.4.3 siguiente) está condicionada a la liquidación de la Oferta con cumplimiento de la Condición de Aceptación Mínima,

la Sociedad Oferente sólo tiene intención de renunciar a la Condición de Aceptación Mínima para la adquisición y adquirir una participación en el capital de la Sociedad Afectada igual o superior al 30% pero inferior al 50,1% en la medida en que hubiera

renegociado sus acuerdos con los Acreedores Sindicados y con Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A., en ambos casos con fin de posibilitar la ejecución del Aumento de Capital conforme a lo indicado en el apartado 1.5.2 de este Folleto Explicativo. La Sociedad Oferente no ha alcanzado ningún compromiso o acuerdo con los Acreedores Sindicados, Banco Santander, S.A. ni CaixaBank, S.A. en relación con la citada renegociación (ni tiene constancia de las intenciones de cualquiera de ellos al respecto). En todo caso, Hispania Real se compromete a renegociar tales acuerdos sólo en términos que permitan mantener las características de la ejecución de la Oferta y del Aumento de Capital conforme a lo descrito en el presente Folleto Explicativo.

En caso de que se renegociaran los acuerdos con los Acreedores Sindicados y con Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. conforme a lo indicado, la Sociedad Oferente renunciara a la Condición de Aceptación Mínima y adquiriera una participación igual o superior al 30% pero inferior al 50,1% del capital social de Realia, téngase en cuenta que la válida aprobación del Aumento de Capital conforme a las mayorías previstas en la Ley de Sociedades de Capital podría requerir el voto favorable de otros accionistas de Realia, además de Hispania Real. Si no se obtuviera dicho voto favorable, no se aprobaría ni ejecutaría el Aumento de Capital, ni se llevarían a cabo los planes estratégicos previstos para la Sociedad Afectada que se describen en el Capítulo IV.

En caso de que se obtuvieran tales votos favorables, la Sociedad Oferente mantendría la finalidad perseguida por la Oferta que se describe en el Capítulo IV y continuaría persiguiendo los planes estratégicos para la Sociedad Afectada allí relacionados.

Finalmente, a efectos aclaratorios, se recuerda que si la Sociedad Oferente alcanza una participación igual o superior al 30% del capital social con voto de Realia pero inferior al 50%, tendrá la obligación de formular una oferta obligatoria a precio equitativo sobre la totalidad de las acciones de Realia en el plazo máximo de un mes tras la liquidación de la Oferta, salvo que cualquier otra persona o entidad, individualmente o de forma conjunta con las personas que actúen en concierto con ella, tuviera un porcentaje de voto en Realia igual o superior al que adquiriera la Sociedad Oferente y se solicite y se obtenga la dispensa de la CNMV de conformidad con el artículo 4.2 del Real Decreto 1066/2007.

- (c) De conformidad con lo indicado en el apartado anterior, la Sociedad Oferente sólo tiene intención de renunciar a la Condición de Aceptación Mínima para la adquisición de una participación igual o superior al 50,1% pero inferior al 55% del capital social de la Sociedad Afectada, en la medida en que hubiera renegociado su acuerdo de financiación con Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. con el fin de posibilitar la ejecución del Aumento de Capital en los términos indicados en el presente Folleto Explicativo. En este caso en el que la renuncia a la Condición de Aceptación Mínima permitiría a la Sociedad Oferente adquirir una participación igual o superior al 50,1% pero inferior al 55% del capital social de la Sociedad Afectada, la Sociedad Oferente no precisaría renegociar el Acuerdo con los Acreedores Sindicados (sino que podría exigir su cumplimiento en los términos pactados).

La Sociedad Oferente mantendría, también en este caso, la finalidad perseguida por la Oferta que se describe en el Capítulo IV y continuaría persiguiendo los planes estratégicos para la Sociedad Afectada allí relacionados.

2.4 Garantías y financiación de la Oferta

2.4.1 Tipo de garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta, identidad de las entidades financieras con las que haya sido constituidas e importe.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007, la Sociedad Oferente ha presentado ante la CNMV dos avales emitidos por sendas entidades de crédito, por un importe máximo conjunto de 157.708.645,72 euros (78.854.322,86 euros cada entidad) y con objeto de garantizar el pago de la contraprestación de la Oferta en su totalidad frente a los miembros del mercado o sistema de liquidación y frente a los aceptantes de la Oferta. Las entidades de crédito emisoras son Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A.

El importe de los avales cubre íntegramente el pago de la contraprestación ofrecida por la Sociedad Oferente por la totalidad de los valores a los que se dirige la Oferta.

Dichos avales se adjuntan como **Anexo 4** al presente Folleto Explicativo.

2.4.2 Fuentes de financiación de la Oferta y principales características de dicha financiación.

Hispania Real tiene previsto hacer frente al pago de la contraprestación y los gastos de la Oferta con fondos propios íntegramente (esto es, sin necesidad de financiación externa), obtenidos mediante la aportación a sus fondos propios de 157.708.645,71 euros, realizada por Hispania el 9 de diciembre de 2014 en concepto de “aportación de socios o propietarios” y registrada como un aumento de los fondos propios de la Sociedad Oferente, sin conllevar aumento alguno de su capital social. A su vez, Hispania ha realizado dicha aportación con fondos propios, sin necesidad de concertar financiación externa.

2.4.3 Financiación de la adquisición de los créditos a los Acreedores Sindicados

Para la financiación de la adquisición de los créditos derivados de la Financiación de Promoción y Suelo, Hispania Real ha suscrito el Crédito Puente (*bridge loan*) con un plazo de doce meses (esto es, hasta el 21 de noviembre de 2015) y por importe máximo de 250 millones de euros con las entidades Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A (cada una, titular del 50% del crédito puente). Bajo el Crédito Puente, la Sociedad Oferente podrá disponer del 53,14% del Importe de la Operación (tal como se define a continuación), con el máximo de 250 millones de euros. A estos efectos, se tiene por Importe de la Operación la suma de la contraprestación final de la Oferta y el precio de adquisición de los créditos derivados de la Financiación de Promoción y Suelo a los Acreedores Sindicados.

La disposición del Crédito Puente queda sujeta, entre otras condiciones, a (i) el Éxito de la Oferta con cumplimiento de la Condición de Aceptación Mínima (a la que la Sociedad Oferente no puede renunciar, salvo dispensa previa, como se ha explicado en el apartado 2.3.3 anterior) y (ii) la constitución por Hispania Real de un depósito, y de una prenda sobre el mismo a favor de los bancos financiadores, por el importe que, conjuntamente con la disposición del Crédito Puente, permita a la Sociedad Oferente satisfacer la totalidad del precio de adquisición de los créditos derivados de la Financiación de los Acreedores Sindicados.

Adicionalmente a esa prenda, la Sociedad Oferente se ha comprometido a pignorar los derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo que la Sociedad

Oferente adquiera de los Acreedores Sindicados, conforme al Contrato con los Acreedores Sindicados, así como las acciones de Realia adquiridas por la Sociedad Oferente a consecuencia del Éxito de la Oferta y la ejecución del Aumento de Capital.

El Crédito Puente devengará intereses a un tipo de interés del Euribor más un margen en condiciones de mercado, siendo los períodos de interés de uno, tres o seis meses, a elección de Hispania Real. El coste de la financiación no depende de las magnitudes económicas, de la actividad o de los negocios de Realia.

En cuanto a su amortización, el Crédito Puente se ha estructurado como una financiación puente contra un aumento de capital de Hispania. A estos efectos, la Junta General de Accionistas de Hispania de 26 de diciembre aprobó un aumento del capital social por importe nominal de 44.273.910 euros, a un tipo de emisión a determinar por el Consejo de Administración de Hispania, con posibilidad de suscripción incompleta y condicionado al Éxito de la Oferta, y a la adquisición de los créditos a los Acreedores Sindicados. Una vez tenga lugar, se destinará el importe neto obtenido en el aumento de capital a la amortización del Crédito Puente.

La financiación incluye causas de vencimiento anticipado habituales en operaciones bancarias (incumplimiento de obligaciones de pago, insolvencia o concurso, cambio material adverso, cese de negocio o de actividad, etc.).

El Crédito Puente no contiene otras informaciones relevantes para los destinatarios de la Oferta, o la Sociedad Afectada, de las que no se haya dado cuenta en el presente Folleto Explicativo.

2.4.4 Efectos de la financiación sobre la Sociedad Afectada

Dado que Hispania Real no va a solicitar financiación externa para hacer frente al pago de la contraprestación y los gastos de la Oferta ni a la amortización del Crédito Puente, no se prevé efecto alguno en este sentido sobre Realia.

Por tanto, no se producirá como consecuencia de la Oferta ni de la suscripción del Crédito Puente un incremento del endeudamiento de Realia sin que, en particular, Realia tenga que garantizar (ni de forma personal, ni mediante el otorgamiento de garantías reales ni de ningún otro modo) ni pagar ningún importe destinado al pago de la contraprestación o de los gastos de la Oferta.

El Crédito Puente no contempla ninguna obligación o carga respecto de los activos o pasivos, las actividades o, en términos generales, los negocios de Realia o su grupo de sociedades.

CAPÍTULO III

3.1 Plazo de aceptación de la Oferta.

El plazo de aceptación de la Oferta es de 15 días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007 en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en un periódico de difusión nacional. El plazo de aceptación finalizará en todo caso a las 24:00 horas del último día del plazo.

Se tomará como fecha de publicación de los anuncios en los Boletines Oficiales la fecha de la sesión bursátil a la que estos se refieran.

A efectos de cómputo del referido plazo, se incluirá tanto el día inicial como el último del referido plazo. En el caso de que el primer día del plazo fuese inhábil a efectos de funcionamiento del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo), el plazo de aceptación se iniciará el día hábil siguiente y, en el caso de que lo fuese el último día del plazo, este se extenderá hasta el final del día hábil siguiente a tales efectos.

La Sociedad Oferente podrá prorrogar el plazo de aceptación de la Oferta hasta el máximo de 70 días naturales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 del Real Decreto 1066/2007 y previa comunicación a la CNMV. Dicha prórroga, en su caso, será anunciada en los mismos medios en que hubiera sido publicada la Oferta, al menos tres días naturales antes del término del plazo inicial, indicándose las circunstancias que la motivan.

Se acompaña como **Anexo 5** el modelo del anuncio que se publicará en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en un periódico de difusión nacional.

Se adjunta igualmente como **Anexo 6** la carta entregada por la Sociedad Oferente a la CNMV sobre la publicidad de la Oferta.

3.2 Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación

3.2.1 *Aceptación revocable e incondicional*

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por los accionistas de Realia se admitirán desde el primer día del plazo de aceptación, podrán ser revocadas en cualquier momento antes del último día de dicho plazo y carecerán de validez si se someten a condición, todo ello conforme se establece en el artículo 34.5 del Real Decreto 1066/2007.

3.2.2 *Procedimiento de aceptación de la Oferta*

Los titulares de las acciones de Realia que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a la entidad depositaria en la que tengan depositadas sus acciones. Las declaraciones de aceptación de la Oferta serán cursadas a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores españolas a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las acciones correspondientes, quienes se encargarán de recoger dichas aceptaciones por escrito y responderán de la titularidad y tenencia de las acciones a las que se refieren dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de Realia se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda procederse a la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación aplicable a este tipo de operaciones.

Durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades miembros o participantes en Iberclear que reciban las declaraciones de aceptación remitirán a la Sociedad Oferente a través del representante designado a estos efectos y a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona diariamente los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas por los accionistas de Realia.

La Sociedad Oferente y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores facilitarán a la CNMV, cuando esta lo solicite, información sobre el número de aceptaciones presentadas y no revocadas de las que tuvieran conocimiento.

Se recuerda a los miembros del mercado que intervengan en la operación por cuenta de los accionistas aceptantes y de la propia Sociedad Oferente, así como a las entidades depositarias de los títulos, la obligación de remitir a las respectivas Sociedades Rectoras y a la Sociedad Oferente de forma diaria las aceptaciones que se vayan produciendo durante el plazo de aceptación conforme a lo establecido en el artículo 34.2 del Real Decreto 1066/2007.

El representante de la Sociedad Oferente a los efectos de dicha comunicación es la siguiente entidad:

Santander Investment, S.A.
Gran Vía de Hortaleza, 3
Edificio Pedreña - 1
28033 Madrid
Atn. Luis Antonio Pérez / Joaquín González-Tarrío

Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas: (i) libres de cargas y gravámenes y de derechos de terceros que limiten sus derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad; (ii) por persona legitimada para transmitir las según los asientos del registro contable, de forma que la Sociedad Oferente adquiera una propiedad irrevindicable de acuerdo con el artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores; y (iii) con todos los derechos económicos y políticos que les correspondan.

En ningún caso la Sociedad Oferente aceptará acciones cuyas referencias de registro sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la Oferta. Es decir, aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberán haber sido adquiridas por, y ser titularidad de, los aceptantes no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta.

Los accionistas de Realia podrán aceptar la Oferta por la totalidad o una parte de las acciones que posean. Toda declaración que formulen deberá comprender, al menos, una acción de Realia.

3.2.3 Publicación del resultado de la Oferta

Transcurrido el plazo de aceptación previsto en el apartado 3.1 anterior, o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá de cinco días hábiles desde la finalización del referido plazo, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de

Madrid y Barcelona comunicarán a la CNMV el número total de acciones que hayan aceptado la Oferta.

Conocido por la CNMV el total de aceptaciones, la CNMV comunicará en el plazo de dos días hábiles a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a la Sociedad de Bolsas, a la Sociedad Oferente y a Realía el resultado de la Oferta.

Las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona publicarán dicho resultado, con su alcance concreto, en el Boletín de Cotización correspondiente a la sesión bursátil en la que reciban la comunicación. Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta, la fecha de la sesión a la que se refieran los mencionados Boletines de Cotización.

3.2.4 Intervención y liquidación de la Oferta

La adquisición de las acciones objeto de la Oferta se intermediará por Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U., que actúa como miembro de la Bolsa intermediario de la operación por cuenta de la Sociedad Oferente, y se liquidará por Banco Santander, S.A., que actúa como entidad participante en Iberclear encargada de efectuar la liquidación por cuenta de la Sociedad Oferente.

La liquidación y el pago del precio de las acciones será realizado siguiendo el procedimiento establecido para ello por Iberclear, considerándose como fecha de la contratación de la correspondiente operación bursátil la de la sesión a que se refieran los Boletines Oficiales de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona que publiquen el resultado de la Oferta.

3.3 Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta que sean de cuenta de los destinatarios o distribución de los mismos entre la Sociedad Oferente y aquellos

Los titulares de las acciones de Realía que acepten la Oferta a través de Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U. no soportarán los corretajes derivados de la intervención de un miembro del mercado en la compraventa, ni de los cánones de liquidación de Iberclear ni de contratación de las Bolsas de Valores, que serán satisfechos por la Sociedad Oferente.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otros miembros del mercado distintos de Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U., serán a cargo del aceptante el corretaje y los demás gastos de la parte vendedora en la operación, incluyendo los cánones de liquidación de Iberclear y de contratación de las Bolsas de Valores.

La Sociedad Oferente no se hará cargo, en ningún caso, de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes derivadas de la aceptación de la Oferta.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.5 del Real Decreto 1066/2007, una vez publicado el desistimiento de la Oferta o la causa que la deje sin efecto, quedarán ineficaces las aceptaciones que se hubieren presentado, corriendo a cargo de la Sociedad Oferente los gastos ocasionados por la aceptación.

En virtud del artículo 39.1 del Real Decreto 1066/2007, en caso de que la Oferta quede sin efecto por no cumplirse la Condición de Aceptación Mínima, las entidades o personas que hubieran recibido las aceptaciones por cuenta de la Sociedad Oferente estarán obligadas a la

devolución de los documentos acreditativos de la titularidad de los valores que les hubieran sido entregados por los aceptantes. Todos los gastos de la devolución serán por cuenta de la Sociedad Oferente.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

3.4 Plazos para la renuncia a las condiciones a las que, en su caso, esté sujeta la eficacia de la Oferta

En caso de que no se cumpla la Condición de Aceptación Mínima a la que se encuentra sujeta la eficacia de la Oferta que se ha descrito en el apartado 0 anterior del presente Folleto Explicativo, Hispania Real se compromete a comunicar su decisión de renunciar o no a la misma no más tarde del final del día hábil siguiente a aquel en que la CNMV le anticipe el número de acciones incluidas en las declaraciones de aceptación formuladas en relación con la Oferta. En ausencia de dicha comunicación, se entenderá que Hispania Real no renuncia a la referida condición por lo que, en caso de que no se cumpla la misma, la Oferta quedará sin efecto.

3.5 Designación de las entidades o intermediarios financieros que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente en el procedimiento de aceptación y liquidación

La Sociedad Oferente ha designado Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U., con domicilio en Avda. de Cantabria, s/n, Ciudad Grupo Santander, Edf. Encinar, Planta 1, 28660 Boadilla del Monte (Madrid), N.I.F. A-79204319, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 14.471, folio 43, sección 8, hoja M-84.468 para actuar en su nombre como entidad encargada de la intermediación de las operaciones relativas a la adquisición de las acciones de Realia a las que la Oferta se dirige y, en su caso, las correspondientes a las operaciones de compraventa forzosa de conformidad con lo que se establece en este Folleto Explicativo.

La Sociedad Oferente ha designado a Banco Santander, S.A., con domicilio a estos efectos en Gran Vía de Hortaleza, 3, Edf. Pedreña Planta -1, 28033 Madrid, N.I.F. A-39000013, inscrita en el Registro Mercantil de Santander, al tomo 448 folio 1, hoja S-1.960 para actuar como entidad encargada de la liquidación de las adquisiciones por parte de la Sociedad Oferente de las acciones de Realia a las que la Oferta se dirige y, en su caso, las correspondientes a las operaciones de compraventa forzosa, en los términos indicados en el presente Folleto Explicativo.

Se adjuntan como **Anexo 7** copias de las cartas de aceptación de Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U. y Banco Santander, S.A. como miembro del mercado que interviene la Oferta y entidad liquidadora, respectivamente.

3.6 Formalidades que deben cumplir los titulares de los valores para solicitar la compra forzosa de los valores afectados por la Oferta. Procedimiento de la venta forzosa

Condiciones para las compraventas forzosas

En el supuesto de que, de conformidad con lo previsto en el artículo 60 *quater* de la Ley del Mercado de Valores, a resultas de la Oferta Hispania Real posea valores que representen al menos el 90% del capital social que confiere derecho de voto de Realia y la Oferta haya sido aceptada por titulares de valores que representen al menos el 90% de los derechos de voto de

Realia, la Sociedad Oferente no exigirá a los restantes titulares de valores la venta forzosa de la totalidad de sus acciones.

En el supuesto de que se cumplan las referidas circunstancias, los accionistas que lo deseen podrán exigir a la Sociedad Oferente la compra forzosa de la totalidad de sus acciones por la misma contraprestación de la Oferta si bien, en este caso, todos los gastos derivados de las operaciones de compra forzosa y su correspondiente liquidación serán a cuenta de los accionistas vendedores. En todo caso, a la vista de la intención de FCC comunicada mediante hecho relevante de 6 de febrero de 2015 de no vender su participación en Realia por encontrarse en revisión su plan de inversiones y desinversiones, no se cumplirían los requisitos legalmente previstos en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007 para que los accionistas de la Sociedad Afectada pudieran ejercitar el derecho de compra forzosa (en caso de que efectivamente FCC no venda su participación en Realia).

De conformidad con lo anteriormente señalado y teniendo en cuenta las formalidades relativas a la compra forzosa que se señalan en este apartado, los titulares de acciones de Realia que no hayan aceptado la Oferta por la totalidad de los valores de los que sean titulares, deberían tener presentes las siguientes consideraciones antes de tomar la decisión de exigir a Hispania Real la compra forzosa de sus valores:

- (i) La contraprestación a percibir por los accionistas que no hubiesen acudido a la Oferta será la misma que la contraprestación de la Oferta.
- (ii) En el supuesto de compra forzosa todos los gastos derivados de la operación y su liquidación serán por cuenta de los accionistas vendedores.

Hispania Real comunicará a la CNMV y al mercado mediante hecho relevante, antes de la fecha de liquidación de la Oferta, si se dan las condiciones descritas más arriba.

Las condiciones para las compraventas forzosas se considerarán cumplidas en caso de aceptación de la Oferta por: (i) 289.668.942 acciones de la Sociedad Afectada, en caso de que Sareb hubiera convertido su préstamo participativo en capital hasta el límite máximo y, en consecuencia, el capital de Realia esté representado por 321.854.379 acciones; o (ii) 276.633.839 acciones de la Sociedad Afectada si Sareb no hubiera capitalizado el préstamo participativo y el capital de Realia esté representado por 307.370.932 acciones.

Procedimiento para las compraventas forzosas

A la mayor brevedad posible, no más tarde de los tres días hábiles siguientes al de publicación del resultado de la Oferta, la Sociedad Oferente comunicará a la CNMV y al mercado mediante un hecho relevante si se dan las condiciones señaladas anteriormente para la realización de las compraventas forzosas. En dicho hecho relevante se reiterará (i) que Hispania Real no va a exigir la venta forzosa y (ii) el derecho de los accionistas que lo deseen de ejercer su derecho de compra forzosa.

La contraprestación a satisfacer por la compraventa forzosa se abonará en efectivo y corresponderá al mismo precio por acción pagado en la Oferta, esto es, 0,49 euros por acción.

Todos los gastos derivados de la compraventa y liquidación de los valores serán por cuenta de los accionistas vendedores. La liquidación se hará en igual plazo que la liquidación de la Oferta contado a partir de la fecha de contratación.

Formalidades que deben cumplir los accionistas de Realia para solicitar la compra forzosa de las acciones afectadas por la Oferta

El precio que la Sociedad Oferente deberá satisfacer a todos aquellos accionistas de Realia que ejerciten el derecho de compra forzosa será 0,49 euros por acción.

El plazo máximo del que dispondrán los accionistas de Realia para solicitar la compra forzosa será de tres meses a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta.

Los accionistas que deseen solicitar la compra forzosa deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear en la que tengan depositadas sus acciones. Las solicitudes de compra forzosa serán cursadas por escrito a la Sociedad Oferente por dichas entidades a través de Banco Santander, S.A. Las entidades participantes en Iberclear donde se encuentren depositadas las acciones responderán de acuerdo con sus registros del detalle de la titularidad y tenencia de los valores a que se refieran las solicitudes de compra forzosa.

Todos los accionistas que soliciten, en su caso, la compra forzosa, deberán incluir en sus solicitudes la totalidad de las acciones de Realia de su titularidad.

De conformidad con lo previsto en artículo 60 *quater* 2 de la Ley del Mercado de Valores, si las acciones objeto de compraventa forzosa se encontrasen embargadas como consecuencia de actos administrativos o resoluciones judiciales, o existiera sobre ellas algún tipo de carga, incluyendo gravámenes, derechos reales limitados o garantías financieras, las acciones se enajenarán libres de dichas cargas, pasando estas a constituirse sobre el precio pagado por Hispania Real por la compraventa.

El depositario de las acciones estará obligado a mantener en depósito el precio de compraventa, poniendo en conocimiento de la autoridad judicial o administrativa que hubiere ordenado los embargos o del titular de cualesquiera otras cargas la aplicación del presente procedimiento.

Si, una vez aplicado lo dispuesto en el referido apartado 2 del artículo 60 *quater* de la Ley del Mercado de Valores, existiera una parte del precio que resultase innecesaria para la satisfacción de las obligaciones garantizadas con el embargo o embargos practicados, o con las cargas existentes sobre las acciones, se pondrá inmediatamente a disposición del titular de estos.

Las entidades participantes en Iberclear que reciban las solicitudes de compra forzosa remitirán a Banco Santander, S.A., diariamente, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las solicitudes de compra forzosa presentadas por los accionistas de Realia.

Las solicitudes de compra forzosa de los titulares de acciones de Realia se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones.

En ningún caso la Sociedad Oferente aceptará solicitudes de compra forzosa con fecha posterior al día en que se cumplan tres meses desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta o relativas a acciones que tengan referencias de registro posteriores a dicho día. Es decir, aquellas acciones sobre las que se solicite la compra forzosa deberán haber sido adquiridas no más tarde del día en que se cumplan tres meses desde la fecha de

finalización del plazo de aceptación de la Oferta, y su solicitud deberá realizarse dentro de dichos tres meses.

La adquisición de acciones objeto de la compra forzosa por parte de la Sociedad Oferente se intervendrá por Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U. y se liquidará por Banco Santander, S.A., que actúan como miembro de la Bolsa intermediario de la operación y como entidad participante en Iberclear encargada de efectuar dicha liquidación por cuenta de la Sociedad Oferente, respectivamente.

Las solicitudes de compra forzosa recibidas por la Sociedad Oferente, se liquidarán en iguales plazos que los fijados en el presente Folleto Explicativo para la liquidación de la Oferta, contados a partir de la recepción de cada solicitud.

Las entidades encargadas de la liquidación realizarán los traspasos de los valores y del efectivo que sean necesarios para consumar la compra forzosa en la fecha de liquidación.

En el supuesto de que se lleve a cabo una compra forzosa, todos los gastos derivados de la compraventa y liquidación de los valores serán por cuenta de los accionistas vendedores. Se recomienda a los señores accionistas de Realia que se informen convenientemente sobre los gastos asociados a la ejecución de dichas operaciones de compra forzosa.

CAPÍTULO IV

4.1 Finalidad perseguida con la adquisición

La finalidad perseguida por Hispania Real con la adquisición de las acciones de Realia a las que se dirige la Oferta consiste en obtener el 50,1% o más de Realia a través de la liquidación de la Oferta.

Posteriormente la Sociedad Oferente pretende mantener dicha participación e impulsar y liderar el proceso de recapitalización de la Sociedad Afectada mediante el Aumento de Capital señalado en el apartado 1.5.2 anterior.

Una vez completada la recapitalización de Realia, apoyándose en una recuperación paulatina del sector inmobiliario en España y en la gestión intensa de sus activos, el objetivo de la Sociedad Oferente respecto de la Sociedad Afectada es llevar a cabo los planes y actuaciones que se describen a continuación.

La Sociedad Oferente pretende todo lo anterior sin perjuicio de su derecho de renunciar a la Condición de Aceptación Mínima y de su impacto, en su caso, en la finalidad perseguida con la adquisición que se relaciona en el apartado 2.3.3 anterior.

4.2 Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de la Sociedad Afectada y su grupo

La Sociedad Oferente tiene intención de modificar en los 12 meses siguientes a la liquidación de la Oferta las actividades y la actual estrategia de negocio de Realia conforme a lo siguiente:

- (i) Es intención de la Sociedad Oferente, una vez ejecutado el Aumento de Capital social señalado en el apartado 1.5.1, promover la transformación de la Sociedad Afectada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) de conformidad con los requisitos legales establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**Ley 11/2009**”) (intención que se detalla en el apartado 4.6 siguiente). No obstante, no existe ningún acuerdo o compromiso firme al respecto.
- (ii) En línea con la intención de transformación de la Sociedad Afectada en SOCIMI, la Sociedad Oferente tiene intención de impulsar que la Sociedad Afectada se concentre fundamentalmente en la actividad patrimonialista, minimizándose así el peso que la actividad de promoción residencial y de gestión de suelo actualmente supone. Este enfoque estratégico llevará aparejado un proceso de desinversión ordenada de los activos incluidos en el segmento de promociones inmobiliarias y de suelo, aunque sin descartar, en algún caso puntual, el desarrollo de los mismos.
- (iii) Una vez se haya procedido al Aumento de Capital social señalado en el apartado 1.5.1 anterior, es intención de la Sociedad Oferente fomentar que la Sociedad Afectada mantenga niveles de endeudamiento sostenibles a largo plazo, referenciados a la capacidad de generación de liquidez del patrimonio en renta de la Sociedad Afectada (que se ostenta indirectamente por la Sociedad Afectada, a través de la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. y sus participadas), minimizándose en consecuencia el apalancamiento asociado a la promoción inmobiliaria residencial y a las actividades de gestión de suelo.

Con base en la información que a fecha del presente Folleto Explicativo se tiene de las características de los activos del patrimonio en renta de la Sociedad Afectada, la situación de los mercados de financiación de terceros y los niveles de endeudamiento medios de compañías con activos patrimoniales en renta comparables a los de la Sociedad Afectada, la Sociedad Oferente estima que un nivel de endeudamiento no superior al 60% del valor de tasación de sus activos patrimoniales en renta podría ser sostenible para la Sociedad Afectada.

- (iv) Es voluntad de la Sociedad Oferente, tras la consumación del Aumento de Capital de la Sociedad Afectada señalado en el apartado 1.5.1, el reenfoque de la Sociedad Afectada en el negocio patrimonial, la citada orientación hacia una política de endeudamiento sostenible asociado a la actividad patrimonialista y el acogimiento de la Sociedad Afectada al régimen de SOCIMI, establecer una política recurrente de remuneración al accionista en el medio y largo plazo, necesaria a efectos de la aplicación del régimen SOCIMI (y que es coherente con la reestructuración societaria que se detalla en el apartado 4.6 siguiente).

Hispania Real no tiene intención de modificar la localización de los actuales centros de actividad de Realia y de su grupo en los 12 meses siguientes a la liquidación de la Oferta. Más allá de este horizonte temporal, no tiene la Sociedad Oferente planes o previsiones al respecto.

4.3 Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad Afectada y su grupo

En líneas generales, y con la información pública disponible, la Sociedad Oferente no contempla promover en la Sociedad Afectada variaciones sustanciales de los puestos de trabajo existentes ni de las condiciones de trabajo dentro de un horizonte temporal de 12 meses tras la liquidación de la Oferta. Más allá de este periodo, no existen planes o previsiones en relación al personal de la Sociedad Afectada sin perjuicio de las consecuencias que pudiera tener en el empleo el proceso de desinversión ordenada indicado en el párrafo 4.2 (ii) anterior.

No existe ningún acuerdo ni compromiso, ni de la Sociedad Oferente ni de ninguna otra sociedad del Grupo Hispania, con los actuales miembros del personal, del equipo directivo de Realia respecto a su continuidad en dicha sociedad.

4.4 Planes relativos a la utilización o disposición de activos de la Sociedad Afectada; variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto

No existen planes, previsiones o intención alguna sobre la utilización o disposición de los activos en renta de Realia al margen de su explotación en arrendamiento en el curso ordinario de su actividad. Respecto a los activos incluidos dentro de la cartera de Promoción y Suelo, y como se ha indicado en el párrafo 4.2 (ii), la intención de la Sociedad Oferente es que la Sociedad Afectada descontinúe esta actividad promotora para lo que habrá de iniciar un proceso de desinversión ordenada de estos activos.

Como se ha indicado en el párrafo 4.2 (iv) precedente, es intención de la Sociedad Oferente fomentar que la Sociedad Afectada mantenga niveles de endeudamiento sostenibles a largo plazo (esto es, no superiores al 60% del valor de tasación de sus activos patrimoniales en

renta), referenciados a la capacidad de generación de liquidez del patrimonio en renta de la Sociedad Afectada (que se ostenta indirectamente por la Sociedad Afectada, a través de la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. y sus participadas). A efectos informativos, a 31 de diciembre de 2014, el nivel de endeudamiento sobre activos en renta de la Sociedad Afectada era de aproximadamente el 83,2% (101,3% si lo consideramos en términos atribuibles de endeudamiento sobre activos en renta), en cuanto que el endeudamiento sobre el valor total reportado de sus activos era del 59,1%.

A excepción del ejercicio del Aumento de Capital para la amortización de la Financiación de Promoción y Suelo, el referido proceso de desinversión ordenada de los activos incluidos en el segmento de promociones inmobiliarias y de suelo y, en su caso, el proceso de convergencia por la Sociedad Afectada hacia los citados niveles de endeudamiento sostenible a largo plazo, no existen otros planes, previsiones o intención alguna que puedan conducir a variaciones del endeudamiento financiero neto de Realía.

4.5 Planes relativos a la emisión de valores de cualquier clase por la Sociedad Afectada y su grupo

Como se describe en el apartado 1.5.2(D)(iii), la Sociedad Oferente se ha comprometido, en los términos y con las condiciones descritas, a que la Sociedad Afectada emita acciones nuevas, de la misma clase y serie que las existentes, respecto de las cuales se promoverá igualmente la admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona así como en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

Se prevé que el Aumento de Capital se proponga a la Junta General de Accionistas de la Sociedad Afectada por el importe correspondiente al importe total debido bajo la Financiación de Promoción y Suelo en ese momento, encaminado a la amortización de ésta, y que se realice al mismo precio por acción de la Oferta. Hispania Real tiene intención de que la referida Junta se celebre en un plazo máximo de 70 días desde la liquidación de la Oferta.

La Sociedad Oferente se ha comprometido en el Acuerdo con los Acreedores Sindicados a no ejercitar los derechos de preferencia en la primera vuelta del Aumento de Capital en la medida en que de ello resultara una participación accionarial en la Sociedad Afectada, en el momento inmediatamente posterior a la ejecución del Aumento de Capital, superior al 50,1%. No obstante lo anterior, la Sociedad Oferente no prevé que vaya a ejercitar, total o parcialmente, los derechos de preferencia que hayan de corresponderle en la primera vuelta del Aumento de Capital (sin perjuicio de que pueda hacerlo).

A fecha del presente Folleto Explicativo, no existen otros planes o previsiones relativos a la emisión de valores por la Sociedad Afectada.

4.6 Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas

Es intención de la Sociedad Oferente, para el caso de Éxito de la Oferta y una vez ejecutado el Aumento de Capital, promover la transformación de la Sociedad Afectada en SOCIMI de conformidad con los requisitos legales establecidos en la Ley 11/2009. Este proceso forma parte del propósito y visión empresarial de la Sociedad Oferente, como SOCIMI.

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

- (a) *Elementos societarios.* Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- (b) *Actividad obligatoria.* Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (“**IICIs**”) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- (c) *Activos permitidos.* Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los “**Inmuebles Aptos**”); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, “**Participaciones Aptas**”, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los “**Activos Aptos**”). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- (d) *Origen de ingresos.* En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- (e) *Periodo de tenencia de activos.* Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- (f) *Política de distribución.* En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

- (g) *Admisión a negociación.* Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo, 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 periodos 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 Aptos, 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.

- (i) *Obligaciones de información.* En la memoria de sus cuentas anuales, las SOCIMIs están obligadas a crear un apartado con la denominación “*Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley de SOCIMIs*”, en la que se incluirá cierta información relativa, entre otros aspectos, a las reservas y dividendos distribuidos por la sociedad así como a los Activos Aptos adquiridos por la misma. Adicionalmente, las SOCIMIs deberán aportar, a requerimiento de la Administración Tributaria, información detallada sobre los cálculos efectuados para determinar el resultado de la distribución de los gastos entre sus distintas fuentes de renta. El incumplimiento de estas obligaciones de información constituirá una infracción grave para las SOCIMIs conllevando sanciones pecuniarias y, en caso de que este incumplimiento sea sustancial y no se subsane en la memoria del ejercicio inmediato siguiente, la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMIs.
- (j) Opción por la aplicación del régimen de SOCIMIs. Para beneficiarse del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs, se requiere acuerdo de la Junta General de accionistas y posterior comunicación a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria competente conforme al domicilio fiscal de la sociedad, antes de los tres meses previos a la conclusión del periodo impositivo a partir de la

cual comenzará a aplicarse el régimen de SOCIMIs. La normativa expresamente prevé que podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, siempre que los mismos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por la aplicación de dicho régimen.

La Sociedad Oferente pretende que el proceso encaminado a la adquisición de la condición de SOCIMI se inicie de inmediato tras el Aumento de Capital y quede ultimado con anterioridad al 31 de diciembre de 2016.

Para que la Sociedad Afectada pueda llegar a dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 2, 3 y 4 de la Ley 11/2009, será preciso que la Sociedad Afectada:

- (i) adapte su objeto social al propio de las SOCIMIs, que consta en el artículo 2 de la Ley 11/2009;
- (ii) convierta las acciones de la Sociedad Afectada en acciones nominativas;
- (iii) cumpla con los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de Ley 11/2009 lo cual, a su vez, obligará a ésta a:
 - (a) desprenderse de activos de promoción residencial y gestión de suelo, o incrementar la proporción que de su patrimonio total suponen los siguientes activos: (a') bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, (b') terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad (y que efectivamente se promuevan en los plazos máximos establecidos en la Ley 11/2009), (c') participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; (d') participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades, residentes o no en territorio español, cuyo objeto social principal sea la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 y que no participen en otras entidades o (e') acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. Esto es, la Sociedad Afectada mantendrá e invertirá en activos considerados "aptos" conforme a la Ley 11/2009, realizando al efecto las reestructuraciones societarias que sean necesarias, de forma tal que estos últimos representen al menos el 80% del valor del activo total de la Sociedad Afectada de forma continuada en el tiempo, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 11/2009; y
 - (b) reordenar las participaciones financieras de la Sociedad Afectada en Realía Patrimonio, S.L.U. y sus sociedades participadas de forma tal que la Sociedad Afectada sea titular de participaciones directas (y no indirectas) del 100% en el capital o patrimonio de otras entidades, españolas o extranjeras, cuyo objeto social

principal sea la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, pudiendo no obstante no alcanzar la participación de la Sociedad Afectada el citado 100% en el caso de que la entidad participada ostente igualmente la condición de SOCIMI o de entidad no residente en territorio español que tenga el mismo objeto social que las SOCIMIs y esté sometida a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

Se promoverá para ello la realización de modificaciones estructurales en las sociedades del grupo de la Sociedad Afectada, y/o su disolución, y/o la adquisición por dichas sociedades de la condición de SOCIMI, sin descartar otro tipo de operaciones societarias al efecto.

Igualmente, la Sociedad Afectada promoverá, en la medida en que sea preciso, la adaptación de los estatutos de las sociedades de su grupo empresarial de forma que (a) su objeto social principal sea la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; (b) las acciones en que se divida su capital social revistan carácter nominativo y (c) estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, con especial atención al cumplimiento del requisito de obligatoria distribución de beneficios aplicable a las SOCIMIs y a sus filiales que sean activos “aptos” conforme al artículo 2.1 de la Ley 11/2009.

Como se ha hecho referencia en el apartado 1.4.1 anterior, como consecuencia de su condición de SOCIMI, Hispania Real deberá solicitar la admisión a cotización de sus acciones antes del 7 de mayo de 2016, tras lo que, en el caso de que prospere la Oferta, el Grupo Hispania podría estar formado, entre otras sociedades, por tres sociedades cotizadas. Se hace constar que, a fecha del presente Folleto Explicativo, no existen planes, previsiones o intenciones de ningún tipo respecto de una potencial reestructuración del Grupo Hispania.

4.7 Política de dividendos y remuneraciones al accionista

Conforme a la información pública disponible, la Sociedad Afectada no ha distribuido dividendos desde el ejercicio 2009.

En el contexto de los planes de la Sociedad Oferente de impulsar la adquisición por parte de la Sociedad Afectada de la condición de SOCIMI a que se ha hecho referencia en el apartado 4.6 anterior, se promoverá igualmente el cumplimiento por la Sociedad Afectada y por las sociedades de su grupo de la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios a que se refiere Ley 11/2009, de forma que se garantice el cumplimiento de este requisito mediante las medidas oportunas (entre las que se incluye el Aumento de Capital).

4.8 Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y su grupo. Previsiones sobre la designación de miembros de dichos órganos por la Sociedad Oferente

Por lo que se refiere a la composición del Consejo de Administración de la Sociedad Afectada, la Sociedad Oferente tiene previsto adaptarla a la nueva realidad accionarial que resulte de la presente Oferta y, por tanto, de estar representada en el Consejo de Administración de Realia y en las comisiones delegadas de dicho Consejo al menos en proporción a la participación que alcance en el capital social de la Sociedad Afectada, designando a la mayoría de sus miembros.

Se hace constar que no existen acuerdos o pactos de ninguna naturaleza de Hispania Real, Hispania o el Grupo Hispania con los miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada.

La Sociedad Oferente no tiene intención de cambiar la estructura del órgano de administración de la Sociedad Afectada, ni su número de miembros. En cuanto a las comisiones del órgano de administración, no se prevé la modificación de su estructura o su eliminación, aunque podría impulsar la reducción del número de miembros de alguna de ellas.

A fecha del presente Folleto Explicativo, la Sociedad Oferente no ha suscrito acuerdos de ningún tipo ni tiene planes o previsiones en relación con la designación de miembros de dichos órganos.

4.9 Previsiones relativas al mantenimiento o modificación de los estatutos de la Sociedad Afectada o de las entidades de su grupo

Sin perjuicio de la modificación estatutaria derivada del Aumento de Capital, la Sociedad Oferente tiene previsto promover la modificación de los estatutos de la Sociedad Afectada, y de las sociedades de su grupo, en la medida en que resulte preciso para que la Sociedad Afectada pueda adquirir la condición de SOCIMI, conforme a lo descrito en el apartado 4.6 anterior, todo ello sin perjuicio de la necesidad de adaptar los estatutos y el resto de la normativa interna de la Sociedad Afectada a posibles cambios normativos.

4.10 Intenciones respecto de la cotización de las acciones de la Sociedad Afectada o, en su caso, la excusión y compromisos para la adopción, en los 6 meses siguientes a la liquidación de la Oferta, de las medidas que permitan el mantenimiento o la exclusión en bolsa, en función de las intenciones manifestadas

Hispania Real tiene intención de que las acciones de la Sociedad Afectada continúen cotizando en el Mercado Continuo. En este sentido, se hace constar que la Oferta no tiene como finalidad la exclusión de cotización de las acciones de la Sociedad Afectada.

Si como consecuencia de la Oferta (incluyendo, en su caso, el ejercicio total o parcial del derecho de compra forzosa por los accionistas de la Sociedad Afectada), las acciones de Realia no tuvieran una liquidez y distribución bursátiles adecuadas, la Sociedad Oferente promoverá en los seis meses siguientes a la liquidación de la Oferta las actuaciones razonables que, en función de las condiciones de mercado y de la propia Realia, permitan el mantenimiento en Bolsa de dichas acciones, incluyendo, en su caso, la búsqueda de inversores; la venta o dispersión de parte de la participación de la Sociedad Oferente en el

capital de la Sociedad Afectada tras la liquidación de la Oferta y la ejecución del Aumento de Capital (pudiéndose plantear en ese momento la Sociedad Oferente reducir su participación incluso por debajo del 50,1%); la modificación de la estructura del Aumento de Capital de forma que permita dotar de liquidez y distribución suficientes a las acciones de Realia, u otras medidas por medio de las cuales se potencie la distribución de las acciones, como la formalización de un contrato de liquidez con una empresa de servicios de inversión o entidad de crédito, en los términos de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación práctica de mercado.

Este compromiso no se verá afectado de ningún modo en caso de transformación de la Sociedad Afectada en SOCIMI (ni tampoco en el caso de que dicho proceso de transformación se retrasara o no se verificara).

4.11 Venta forzosa

El artículo 60 *quater* de la Ley del Mercado de Valores establece que, cuando a resultas de una oferta pública de adquisición por la totalidad de los valores de una sociedad, el oferente posea valores que representen al menos el 90% del capital social que confiere derecho de voto y la oferta haya sido aceptada por titulares de valores que representen al menos el 90% de los derechos de voto, distintos de los que ya estuvieran en poder del oferente, el oferente podrá exigir a los restantes titulares de valores que le vendan dichos valores a un precio equitativo. Se considerará precio equitativo a estos efectos el correspondiente a la contraprestación de la Oferta, de conformidad con el artículo 47.2 del Real Decreto 1066/2007.

En caso de darse los requisitos mencionados, la Sociedad Oferente no exigirá a los restantes titulares de acciones de Realia que le vendan dichas acciones a precio equitativo.

4.12 Intenciones relativas a la transmisión de valores de la Sociedad Afectada, indicando si existe algún acuerdo a este respecto con otras personas y los valores de la Sociedad Afectada que pertenecen, en su caso, a dichas personas

Salvo en lo que sea preciso para dar cumplimiento a los planes de la Sociedad Oferente en cuanto a la transformación de la Sociedad Afectada en SOCIMI o el cese de la actividad de promoción residencial y de suelo referidas, se hace constar que la Sociedad Oferente no contempla que la Sociedad Afectada se desprenda de los valores que ostente en las sociedades de su grupo.

Sin perjuicio de lo anterior, a fecha del presente Folleto Explicativo no existen planes o previsiones de transmitir valores de Realia tras la liquidación de la Oferta, ni existe ningún acuerdo o negociación al respecto.

4.13 Informaciones contenidas en el presente capítulo relativas a la propia Sociedad Oferente y a su grupo

Se estima que ni Hispania Real ni ninguna de las sociedades del Grupo Hispania se verán afectadas de manera relevante por la Oferta salvo por el efecto en la situación patrimonial y en la estructura financiera que se describen en el apartado 4.14 siguiente (todo ello teniendo en cuenta la dispensa y el aumento de capital para la amortización del Crédito Puente aprobados por la Junta General de Accionistas de Hispania el 26 de diciembre de 2014).

4.14 Impacto de la Oferta y su financiación sobre las principales magnitudes financieras

El impacto que tendrá la Oferta sobre las principales magnitudes financieras de Hispania Real e Hispania se recogerá en las cuentas anuales individuales de Hispania Real y en las consolidadas de Hispania del ejercicio 2015. Realia se integrará por el método de consolidación global en las cuentas consolidadas de Hispania.

A continuación se recoge dicho impacto sobre el cierre a 31 de diciembre de 2014 de la Sociedad Matriz, asumiendo que la Oferta sea aceptada por la totalidad de las acciones subyacentes del capital teórico máximo de Realia (es decir, 321.854.379 acciones). Los siguientes datos proforma se han elaborado bajo la asunción de que Hispania y Realia son Grupo desde el 1 de enero de 2014:

Cuenta de resultados consolidada proforma a 31 de diciembre de 2014

<i>(en millones de euros)</i>	Realia Consolidado	Hispania Consolidado	Ajustes Retrocesión Amortización 2014	Ajustes Diferencia de primera consolidación	PyG Consolidad a Proforma
Ingresos totales de explotación	115,4	10,3	-	-	125,7
Gastos de explotación	(84,5)	(12,8)	-	-	(97,3)
EBITDA	30,9	(2,5)	-	-	28,4
Amortizaciones	(15,5)	0,0	15,5	-	0,0
Provisiones	10,3	-	-	-	10,3
Diferencia negativa de consolidación	-	7,5	-	244,1 ⁽¹⁾	251,6
Revalorización de activos	-	14,0	-	-	14,0
EBIT	25,7	19,0	15,5	244,1	304,3
Resultado financiero neto	(39,7)	(1,5)	-	-	(41,2)
Puesta en equivalencia	(0,4)	-	-	-	(0,4)
Resultado antes de impuestos	(14,4)	17,5	15,5	244,1	262,7
Impuestos	(23,8)	0,0	(4,3)	-	(28,1)
Resultado de actividades interrumpidas	1,8	-	-	-	1,8
Beneficio después de impuestos	(36,4)	17,5	11,2	244,1	236,3
Socios externos	3,2	0,4	4,5	-	8,1
Resultado neto atribuible	(39,6)	17,1	6,7	244,1	228,3

(1) Patrimonio neto atribuido Realia consolidado (204,6 millones de euros) + patrimonio neto atribuido por ajuste NIC 40 Amortización 2013 (7,0 millones de euros) + patrimonio neto atribuido por ajuste NIC 40 por revalorización de inversiones inmobiliarias (190,2 millones de euros) - valor de compra del 100% de las acciones de Realia (157,7 millones de euros).

Grupo Hispania (en sus cuentas consolidadas) valora sus propiedades de inversión a valor razonable según permite la NIC 40, mientras que Realia opta por la opción de valoración a coste. Por lo tanto, para este proforma se han homogeneizado los datos de Realia, actualizando el valor de sus propiedades de inversión a valor razonable. Los ajustes derivados de la aplicación de esta norma se registran contra Patrimonio de forma proporcional entre Patrimonio Neto Atribuido y Minoritarios para aquellos ajustes que afectan a 2013 y contra resultados para los ajustes de 2014.

El valor de mercado de las propiedades de inversión de Realia incluido en este proforma se corresponde con valor de mercado que aparece en las cuentas anuales consolidadas con fecha 31 de diciembre 2014 para las propiedades de inversión situadas en España.

Balance proforma consolidado a 31 de diciembre de 2014

<i>(en millones de euros)</i>	Realia Consolidado	Hispania Consolidado	Agregado	Ajuste NIC 40 Amortización 2013	Ajuste NIC 40 Revalorización de Inversiones Inmobiliarias	Ajuste NIC 40 Amortización 2014	Agregado con NIC 40	Adquisición Participación Realia	Eliminación INV-Fondos Propios	Consolidado Proforma Hispania-Realia
Activo										
Inmovilizado material	6	-	6	-	-	-	6	-	-	6
Inversiones inmobiliarias	886	422	1.308	16	440	16	1.780	-	-	1.780
Existencias	403	-	403	-	-	-	403	-	-	403
Deudores y cuentas a cobrar	18	2	20	-	-	-	20	-	-	20
Tesorería y equivalentes	618	204	822	-	-	-	822	(158)	-	665
Participaciones Empresas Grupo	-	-	-	-	-	-	-	158	(158)	-
Activo diferido	-	13	13	-	-	-	13	-	-	13
Otros activos	211	8	219	(1)	-	(1)	217	-	-	217
Total activo	2.142	650	2.792	15	440	14	3.261	-	(158)	3.103
Pasivo										
Patrimonio neto atribuido	205	533	738	7	190	-	935	-	(402)	533

<i>(en millones de euros)</i>	Realia Consolidado	Hispania Consolidado	Agregado	Ajuste NIC 40 Amortización 2013	Ajuste NIC 40 Revalorización de Inversiones Inmobiliarias	Ajuste NIC 40 Amortización 2014	Agregado con NIC 40	Adquisición Participación Realia	Eliminación INV-Fondos Propios	Consolidado Proforma Hispania-Realia
Minoritarios	136	10	146	5	126	4	282	-	-	282
Resultado ejercicio	(40)	17	(22)	-	-	7	(16)	-	-	(16)
Resultado Consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	244	244
Pasivo diferid	-	5	5	3	123	3	134	-	-	134
Deuda con entidades de crédito	1.711	62	1.773	-	-	-	1.773	-	-	1.773
Acreedores y cuentas a pagar	25	6	31	-	-	-	31	-	-	31
Otros pasivos	105	17	122	-	-	-	122	-	-	122
Total pasivo	2.142	650	2.792	15	440	14	3.261	-	(158)	3.103

Otros ratios relevantes proforma a 31 de diciembre de 2014

(en millones de euros)	
GAV consolidado Hispania	422
GAV consolidado Realia ajustado por valoración de suelo y residencial de Hispania Real ⁽¹⁾	1.485
GAV consolidado proforma	1.907
Deuda consolidada Hispania ⁽²⁾	72
Deuda consolidada Realia	1.711
Deuda consolidada proforma	1.783
Caja consolidada Hispania ⁽³⁾	206
Caja consolidada Realia	618
Caja Oferta	(158)
Caja consolidada proforma	666
Deuda neta consolidada proforma	1.117
Loan To Value (LTV) consolidado ajustado proforma	58,6%
Valor neto EPRA de los Activos (EPRA Net Asset Value o EPRA NAV) de Hispania pre-Oferta	555
Número de acciones de Hispania	55.060.000
EPRA NAV por acción pre-Oferta (en euros)	10,08
GAV ajustado por suelo y residencial atribuible Realia (post minoritarios)¹	1.224
Deuda neta atribuible de Realia (post minoritarios)	1.067
NAV	158
EPRA NAV proforma	713
Oferta sobre 100% de Realia	(158)
EPRA NAV proforma	555

(en millones de euros)	
Número de acciones de Hispania	55.060.000
EPRA NAV por acción (€)	10,08

(1) Ajuste practicado por Hispania Real sobre la base de su estimación sobre el valor de dichos activos;

(2) Se incluyen 10 millones de euros de deuda corporativa a nivel de CEOSA clasificada como “Otros pasivos” de cara al cálculo del LTV

(3) Incluye 2 millones de euros de depósitos registrados en “Inversiones financieras a corto plazo” de cara al cálculo del LTV

4.15 Otras informaciones relevantes

De conformidad con lo previsto en el artículo 33.1 del Real Decreto 1066/2007, la Sociedad Oferente podrá desistir de la Oferta (siempre que cuente con la previa conformidad de la CNMV) cuando concurrieran circunstancias excepcionales ajenas a la voluntad de la Sociedad Oferente que determinen que la oferta no puede realizarse o resulte manifiesta su inviabilidad. La Sociedad Oferente podrá solicitar el desistimiento de la Oferta en caso de que se apruebe (incluso con la ratificación por parte de la Junta General de Accionistas de Realia) lo siguiente:

- (a) la potencial transmisión, a través de la venta, aportación, fusión, *joint venture* o transacción de análoga naturaleza, de todos o parte de los activos, pasivos o acciones de Realia Patrimonio, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad Afectada; Con carácter enunciativo y no exhaustivo y de acuerdo con la información recogida en las cuentas de la sociedad del ejercicio 2014 depositadas en el Registro Mercantil, los activos y acciones de Realia Patrimonio, S.L.U. son los siguientes:
- 29 edificios de oficinas (27 en Madrid, incluyendo la última adquisición de Goya, 29, 1 en Barcelona y 1 en Sevilla), que tienen una superficie total aproximada de 245.000 m², 6 centros comerciales y de ocio que tienen en su conjunto una superficie total aproximada de 103.500 m², y otros activos con una superficie total aproximada de 45.000 m².
 - Una superficie aproximada de 124.000 m² de suelo terciario.
 - 9,56% de las acciones de Hermanos Revilla, S.A. Esta última posee el 100% de las acciones de Boane 2003, S.A.U. que, a su vez, posee un 4,76% de las acciones de Hermanos Revilla, S.A., por lo que la participación efectiva directa e indirecta de Realia Patrimonio, S.L.U. en Hermanos Revilla, S.A. derivada de la tenencia del 9,56% de las acciones de Hermanos Revilla, S.A. es de 10,04%.
 - 76,00% de las acciones de Planigesas, S.A. que, posee, a su vez, un 48,57% de las acciones de Hermanos Revilla, S.A. Por el motivo anterior, la participación efectiva de Planigesas, S.A. en Hermanos Revilla, S.A. es de 51,00%.
 - 100% de Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A. Ésta última, posee, a su vez, un 50,00% de las acciones de la sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L.
- (b) la utilización total o parcial de la tesorería que actualmente tiene Realia Patrimonio, S.L.U. derivada de la enajenación de la participación en la sociedad francesa SIIC de París, S.A. (que, de conformidad con el hecho relevante número 206.847 de fecha 6 de

junio de 2014, ascendió a 559 millones de euros) para cualquier finalidad o propósito distinto de la amortización parcial de la financiación sindicada de Realia Patrimonio, S.L.U. o el reparto de dividendo a los accionistas de Realia. En caso de reparto de dividendos a los accionistas de Realia, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.2 del presente Folleto Explicativo, tendría lugar una reducción del precio, en los términos del artículo 33 del Real Decreto 1066/2007 y siempre que cuente con la previa conformidad de la CNMV; o

- (c) la solicitud o la declaración de insolvencia de la Sociedad Afectada o Realia Patrimonio, S.L.U.

Hasta la fecha de este Folleto Explicativo, la Sociedad Oferente no tiene conocimiento de ninguna circunstancia que motive una solicitud de desistimiento de la Oferta. En particular, se hace constar que la adquisición por Hermanos Revilla, S.A. del inmueble de oficinas situado en calle Goya 29 (Madrid), con una superficie de 5.000 m² y 87 plazas de garaje, que tuvo lugar en diciembre de 2014 por importe de 27.915.000 € no constituye un supuesto de desistimiento de la Oferta.

CAPÍTULO V

5.1 Autorizaciones en materia de la competencia y otras informaciones o documentos

El Oferente considera que la Oferta no está sujeta a la obligación de notificación ni a la obtención de ninguna autorización o no oposición, con carácter previo o posterior a su formulación, por parte de la Comisión Europea, o de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia o de ninguna otra autoridad de competencia que no sea europea, por no alcanzar los umbrales legales mínimos de notificación establecidos, respectivamente, en el Reglamento (CE) 139/2004, de 20 de enero, sobre el control de las concentraciones entre empresas, y en la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, así como por no desarrollarse actividad económica relevante fuera del ámbito europeo.

5.2 Detalle de otras autorizaciones o verificaciones administrativas distintas de la correspondiente a la CNMV obtenidas con carácter previo a la formulación de la Oferta

La Sociedad Oferente considera que no tiene obligación de notificar a ninguna autoridad española o extranjera, ni de obtener autorización de ninguna otra autoridad administrativa española o extranjera distinta de la CNMV para llevar a cabo la presente Oferta.

5.3 Lugares donde podrá consultarse el Folleto Explicativo y los documentos que lo acompañan

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.3 del Real Decreto 1066/2007, el presente Folleto Explicativo, así como la documentación que lo acompaña, estarán a disposición de los interesados desde, al menos, el día siguiente a la publicación del primero de los anuncios previstos en el artículo 22.1 del Real Decreto 1066/2007, en las siguientes direcciones:

Entidad	Dirección
<i>A) Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores</i>	
- Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid	Plaza de la Lealtad 1, Madrid
- Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona	Paseo de Gracia 19, Barcelona
- Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Bilbao	Calle José María Olabari 1, Bilbao
- Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia	Calle Libreros 2-4, Valencia
<i>B) Sociedad Oferente</i>	
- Hispania Real	Calle Serrano 30, 2º Izquierda, Madrid
<i>C) Comisión Nacional del Mercado de Valores</i>	
- CNMV Madrid	Calle Edison 4, Madrid
- CNMV Barcelona	Paseo de Gracia 19, Barcelona

Asimismo, únicamente el Folleto Explicativo, sin sus anexos, estará disponible en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la página web de la Sociedad Matriz (www.hispania.es) no más tarde del plazo indicado anteriormente.

5.4 Restricción territorial

La Oferta se realiza únicamente en España y se dirige a todos los titulares de acciones de Realía conforme a lo indicado en el presente Folleto Explicativo, sin que este Folleto Explicativo y su contenido constituyan una extensión de la Oferta a ninguna jurisdicción donde la formulación de la Oferta exigiese la distribución o registro de documentación adicional al Folleto Explicativo.

En particular, la Oferta no se formula, ni directa ni indirectamente, en los Estados Unidos de América, ya sea por correo o por cualquier otro medio o instrumento (incluyendo, sin limitación, facsímile, teléfono o internet) interestatales o de comercio exterior, o a través de medios de las bolsas de valores de los Estados Unidos de América. Por lo tanto, este Folleto Explicativo no será distribuido por ningún medio en los Estados Unidos de América.

Se informa a aquellos accionistas de Realía que residan fuera de España y decidan acudir a la Oferta, que esta puede encontrarse sujeta a restricciones legales y reglamentarias distintas de aquellas contempladas en la propia legislación española. En este sentido, será exclusiva responsabilidad de aquellos accionistas residentes en el extranjero que decidan acudir a la Oferta el cumplimiento de dichas normas y, por tanto, la propia verificación, aplicabilidad e implicación de estas.

En Madrid, a 11 de marzo de 2015, se firma el presente Folleto Explicativo de la Oferta pública de adquisición de acciones de Realía.

Hispania Real, SOCIMI, S.A.U.

P.p.

D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño

Anexo 1

Escrituras públicas de solemnización de los acuerdos de los órganos de administración de la Sociedad Oferente y de la Sociedad Matriz en relación con la formulación de la Oferta y apoderamiento a la persona responsable del Folleto Explicativo.

Anexo 2

**Certificación del Registro Mercantil de Madrid acreditativa de la constitución de la
Sociedad Oferente y de sus estatutos sociales vigentes.**

Anexo 3

Copia de las cuentas anuales de la Sociedad Oferente cerradas a 31 de diciembre de 2014.

Anexo 4

Avales bancarios emitidos por Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. como garantía del pago de la contraprestación de la Oferta.

Anexo 5
Modelo de anuncio de la Oferta.

Anexo 6

Carta de la Sociedad Oferente a la CNMV respecto de la publicidad de la Oferta.

Anexo 7

Cartas de aceptación de Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U. y Banco Santander, S.A. como miembro del mercado que interviene la Oferta y entidad liquidadora, respectivamente



2015

Informe Anual



ÍNDICE DE **CONTENIDOS**

04 | Hispania de un vistazo

05 | Magnitudes financieras 09 | Perfil del grupo

12 | Carta del Presidente

18 | Modelo operativo

19 | Misión, visión y valores 21 | Cadena de creación de valor 22 | Metodología de inversión 33 | Modelo de gestión externa
37 | Responsabilidad corporativa y sostenibilidad en Hispania

38 | Estrategia

39 | Entorno de mercado 41 | Prioridades estratégicas y financieras

45 | Gobierno Corporativo

46 | Modelo de Gobierno Corporativo 47 | Órganos de Gobierno Corporativo
55 | Política de remuneración 56 | Marco ético 58 | Gestión de riesgo

61 | Ejercicio 2015

62 | Resultados financieros del ejercicio 77 | Accionistas 83 | Recursos humanos y proveedores
85 | Inquilinos 87 | Gestión medioambiental

89 | Acerca de este informe

 Informe anual de Gobierno Corporativo

 Cuentas anuales consolidadas

HISPANIA DE UN VISTAZO

05 | Magnitudes financieras

09 | Perfil del grupo

Magnitudes financieras

Cuadro de resultados MILLONES DE EUROS



Cifras principales por líneas de negocio MILLONES DE EUROS

	INGRESOS POR RENTAS		VALOR BRUTO DE LOS ACTIVOS (GAV)	
	2015	2014	2015	2014
HOTELES H	21,0	2,1	845,0	93,8
OFICINAS O	12,1	5,3	405,1	229,3
RESIDENCIAL R	4,7	1,6	175,2	99,3
TOTAL	37,8	9,0	1.425,2	422,4

Indicadores de actividad

Valor bruto de los Activos (Tasaciones):

1.425,2 M€

Valor neto de los activos (EPRA Net Asset Value):

965,6 M€

Valor neto de los activos por acción:

11,69 €

Ingresos netos de rentas:

37,8 M€

Net Initial Yield Over GAV:

5,7%

Net Initial Yield on cost:

6,2%

Net Reversion Yield Over GAV:

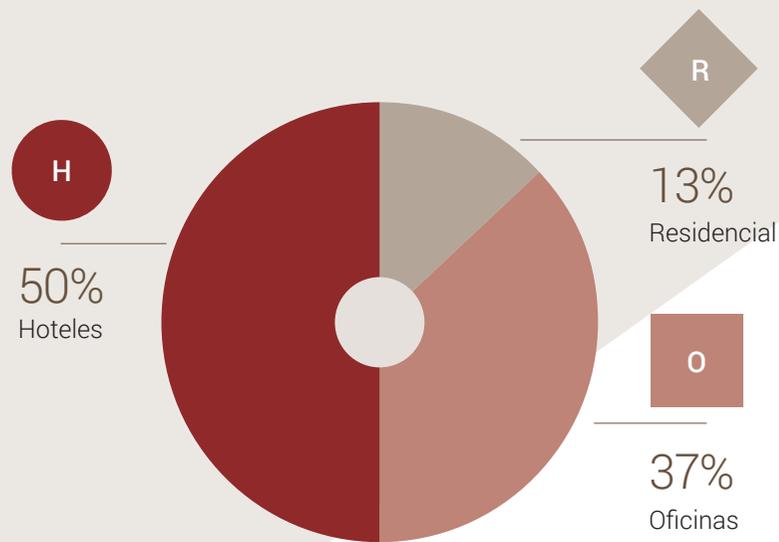
7,1%

Net Reversion Yield on cost:

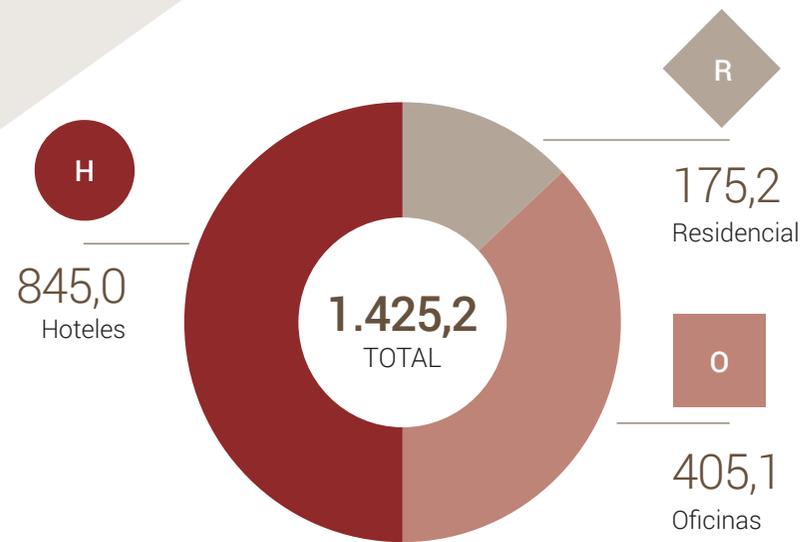
7,7%

Cuadro contribución negocios

NOI por línea de negocio PORCENTAJE



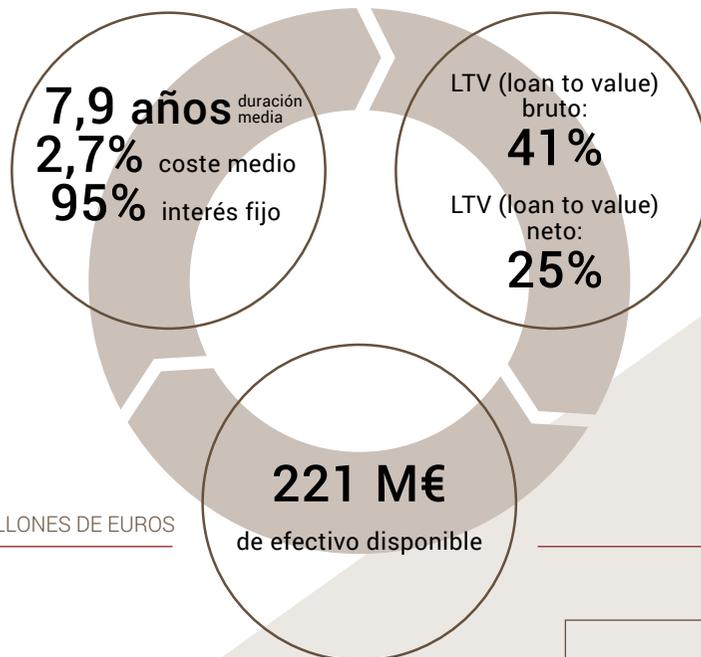
GAV MILLONES DE EUROS



NOI: del inglés Net Operating Income, margen de explotación.

GAV: del inglés Gross Asset Value, valor bruto de los activos.

Estructura financiera



Información bursátil

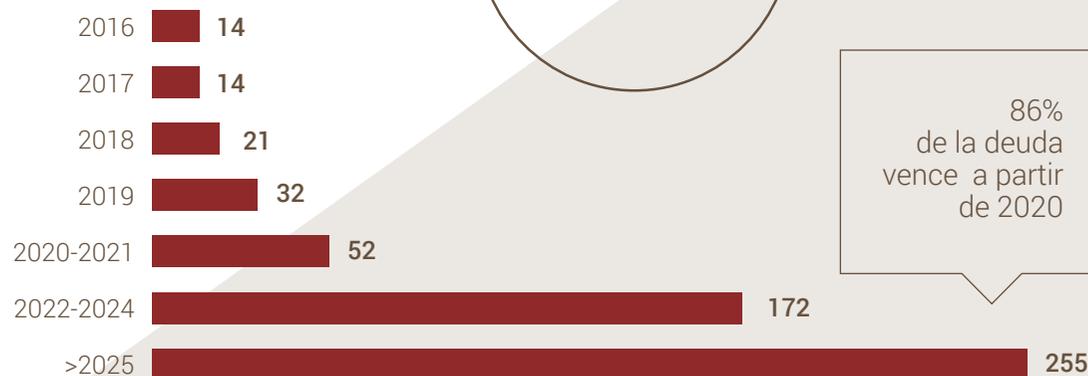
Número de acciones:
82.590.000

Cotización al cierre:
13,1 € / acción

Capitalización al 31/12:
1.081 M€

Beneficio atribuible por acción:
0,90 €

Vencimiento MILLONES DE EUROS



Perfil del grupo

Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (Hispania) es una sociedad española cotizada desde marzo de 2014, cuyo principal objetivo es la adquisición y gestión de activos inmobiliarios en España con el propósito de maximizar los retornos de los accionistas a través de una gestión activa del patrimonio adquirido.

Hispania está gestionada por Azora, una gestora de capital privado independiente especializada en la inversión inmobiliaria. Azora se fundó en 2003, cuenta con un equipo de más de 340 personas y gestiona en la actualidad activos por un valor superior a los 3.800 millones de euros.

Hitos históricos de la compañía



Datos societarios

Denominación:
Hispania Activos Inmobiliarios S.A.

Dirección:
**C/ Serrano 30, 2º izquierda
28001 Madrid**

Teléfono:
+34 91 310 63 70

Página web:
www.hispania.es

Capital social nominal:
82,59 millones de euros

Número de acciones:
82.590.000 acciones

Valor nominal:
1 euro

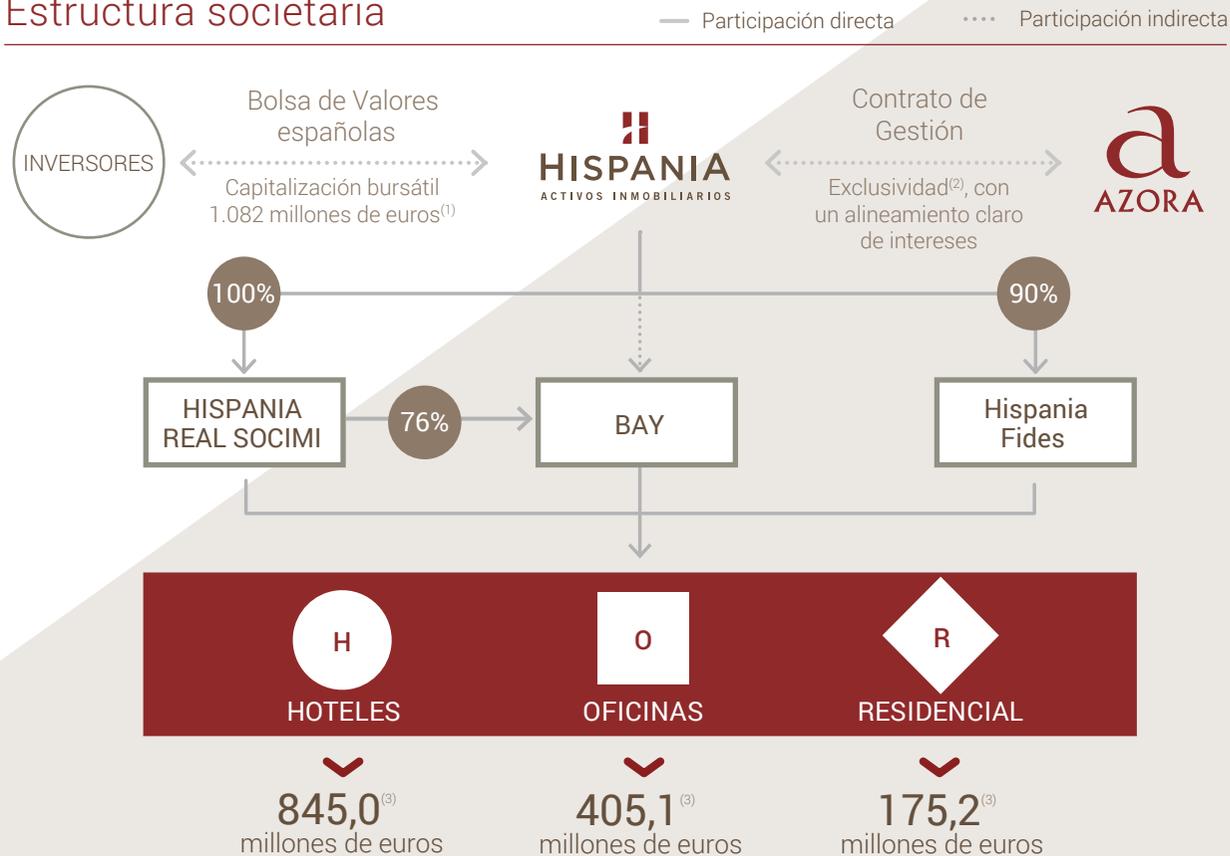
Cotización al cierre:
13,1 euros por acción

Capitalización al 31/12:
1.081.929.000 euros

Actividad:
**Inversión y gestión
de activos inmobiliarios**

Mercados:
España

Estructura societaria

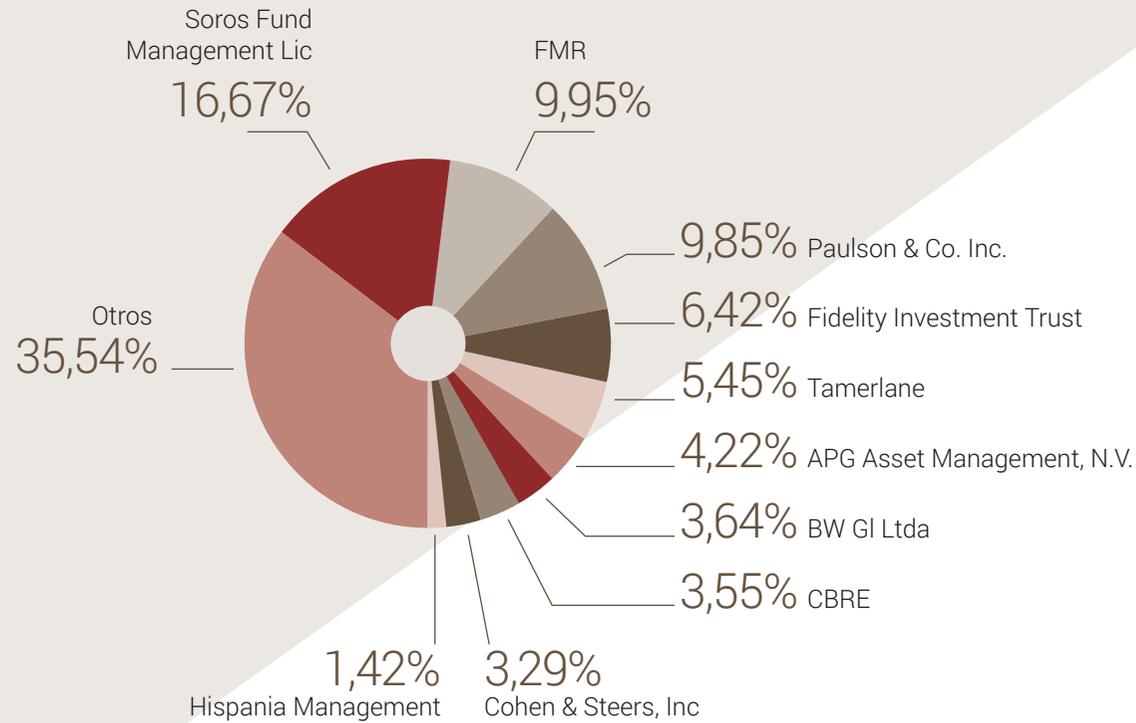


1. Capitalización bursátil a 31/12/2015

2. Excluyendo las inversiones en materia de residencias de estudiantes, así como otros mandatos anteriores

3. Según Valoraciones RICS realizadas por CBRE a 31/12/15

Composición accionarial PORCENTAJE





CARTA DEL PRESIDENTE

Queridos accionistas,

Hispania ha completado el que ha sido su primer ejercicio completo de funcionamiento en 2015 con unos resultados que han excedido a las previsiones. En menos de 18 meses, hemos logrado no sólo la inversión completa del capital obtenido tras la salida a bolsa y parte de la ampliación acelerada de capital, sino que nuestro portfolio de activos se ha revalorizado un 14,7% frente al precio de compra hasta los 1.425 millones de euros. Las tres líneas de inversión –hoteles, oficinas y residencial– han mostrado un rendimiento excepcional desde el primer momento, con unos ingresos por rentas que se han elevado a los 37,8 millones de euros en 2015.

Todo esto se ha logrado gracias a la firme y clara estrategia de Hispania que ha guiado nuestra actuación desde el primer momento basada en la búsqueda de adquisiciones atractivas, una ejecución impecable de su reposicionamiento y una gestión excelente en cuanto a mejoras en costes, ocupación y rentas.

Con la idea constante de la creación de un portfolio solvente, en 2015 hemos invertido 841 millones de euros, más del doble que en 2014, con una

rentabilidad neta esperada del 7,1%. El beneficio neto atribuible por acción ha ascendido a 0,90 euros, lo que supone un 190% más que en 2014 y el valor neto de los activos por acción (EPRA NAV) ha crecido un 16% frente a 2014, situándose en 11,69 euros por acción. Estos resultados van a permitir a Hispania completar su proceso de transformación en SOCIMI y pagar su primer dividendo en 2016, apenas dos años después de haber sido constituida.

Excelentes resultados en un entorno algo más complicado de lo esperado. Si bien los sectores en los que se enfoca la actividad de Hispania muestran una sólida evolución en 2015, es cierto que el entorno macroeconómico internacional, sobre todo en la segunda mitad del año, se ha ido complicando, a lo que se ha sumado la situación de inestabilidad política nacional durante el primer semestre de 2016.

El PIB español crecía en 2015 un 3,2%, la mayor subida desde el inicio de la crisis en 2008. En este entorno de crecimiento generalizado, el sector inmobiliario fue uno de los que mostró mejor comportamiento con aumentos de la demanda en un entorno de estabilización, subida de rentas y compresión de yields. El desempeño del sector

“En menos de 18 meses, hemos logrado invertir la mayor parte del capital obtenido en un portfolio de activos que se ha revalorizado un 14,7% frente al precio de compra”

ha sido consistente tanto en vivienda residencial, con aumentos en los niveles de actividad, como en el mercado de oficinas, que registra una subida en la contratación de espacios por encima del 20%, y, sobre todo, en el sector turístico, donde se ha logrado un récord de turistas en España con más de 68 millones de visitantes.

A pesar de todo esto, la situación de inestabilidad se ha dejado notar en la bolsa española, con una tendencia negativa en su índice general, IBEX 35, pero con una mejor evolución en los índices de Mediana Capitalización y, especialmente, en el de Pequeña Capitalización donde cotizamos además de en el índice especializado en compañías inmobiliarias FTSE EPRA/NAREIT Global State Index, lo que demuestra de nuevo el buen rendimiento de los mercados en los que está presente Hispania. La acción de Hispania se ha visto beneficiada por su intensa actividad inversora y los progresos en la gestión del portfolio, y mantuvo su estabilidad cuando el mercado acusaba cierto desgaste a final de año. Nuestra acción iniciaba el año con un precio de 10,8 euros por acción y cerraba el 31 de diciembre con un valor de 13,1 euros por acción, alcanzando máximas de 15 euros por acción, en agosto de 2015.



Liderazgo en inversión hotelera vacacional

De los 841 millones de euros de inversiones acometidas en 2015, 633 millones, es decir, un 75%, correspondieron a inversiones hoteleras. La operación hotelera más relevante ejecutada durante 2015 fue sin duda la compra de un 76% de la cartera vacacional del Grupo Barceló, que engloba 16 activos hoteleros y alrededor de 6.100 habitaciones, localizados en su mayoría en las Islas Canarias, una de las áreas prioritarias en la estrategia hotelera de Hispania. Además de esta operación, Hispania adquirió activos gestionados por otros importantes operadores, tales como Sandos o Grupo Atlantis. Adicionalmente cuenta con otros hoteles gestionados por Meliá y NH, entre otros.

A cierre del ejercicio, Hispania contaba con 27 propiedades hoteleras y 8.234 habitaciones,

valoradas en 845 millones de euros, lo cual representaba casi el 60% del portfolio total, convirtiéndose de esta manera en el foco principal de la Sociedad.

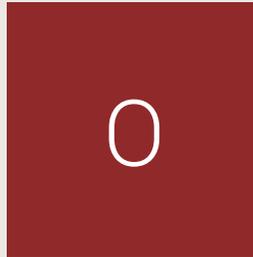
España es el tercer destino turístico más importante del mundo, sólo superado por EE.UU. y Francia, el mayor en cuanto a número de camas hoteleras vacacionales, con una cifra próxima a 850.000 habitaciones y con una base de visitantes diversificada y de calidad siendo las fuentes más importantes el Reino Unido, Alemania y Francia. Además, España es el único país en la Unión Europea que ofrece un destino vacacional de 12 meses, en las Islas Canarias. Canarias está siendo una zona prioritaria para las inversiones de Hispania, teniendo ya en ella casi un 70% del total del valor total de los hoteles.

La rentabilidad anualizada de la cartera hotelera sobre el coste de inversión de Hispania se situó en 2015 en un 8,9% lo cual la convierte en la clase de activo con más potencial de rentabilidad para la Sociedad, y uno de los más altos cuando se compara con otros tipos de activos inmobiliarios, especialmente cuando esta rentabilidad se pone en contexto junto a la alta calidad de los activos en los que la Sociedad está invirtiendo y el bajo

riesgo al que la Sociedad está expuesta gracias a los contratos de renta fija y de renta variable con rentas mínimas garantizadas.

Este importante portfolio hotelero nos ofrece ya una importante masa crítica a la hora de negociar con futuros vendedores y con operadores y también en cuanto a la generación de sinergias en la gestión. El objetivo de la Sociedad es seguir apostando fuerte por este sector y llegar a duplicar el tamaño de la cartera, creando un catálogo vacacional español con activos de alta rentabilidad, gestionados por diferentes operadores y con un perfil de ingresos estables, anclados en contratos con un importante componente de rentabilidad fija a la vez que con suficiente exposición al crecimiento del turismo vacacional en España.

Aún después de haber visto 3 años consecutivos de récord de turistas, las perspectivas del sector hotelero vacacional español se presentan altamente prometedoras y se confirman en la buena marcha de los activos ya en cartera, como por ejemplo, los del portfolio gestionado por Grupo Barceló, que ya encaraba el primer trimestre de 2016 con un aumento del 40,4% en los ingresos por reservas de febrero, marzo y abril.



Sólido portafolio de oficinas

Por su parte, el negocio de oficinas acogía 8 nuevos activos, con una inversión de 146 millones de euros que supuso un 17% de la inversión total del año 2015.

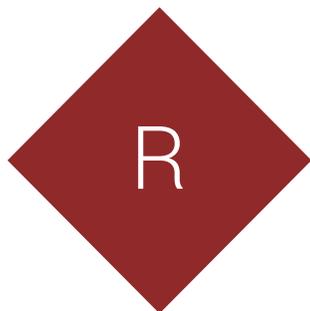
Hispania ha seguido reforzando su presencia en las áreas de negocio y centralizadas más importantes de Madrid, Barcelona y Málaga, culminando el ejercicio con cerca de 154.000 metros cuadrados de superficie bruta alquilable y una valoración de 405 millones de euros.

Hispania ha seguido con rigor su disciplina inversora, huyendo de situaciones de excesiva competencia en sus inversiones y evitando sobre pagar por las mismas. Prueba de ello es el coste de

adquisición medio obtenido de 2.389 euros por metro cuadrado, lo que supone un descuento de cerca del 9% frente al precio de mercado según las tasaciones de CBRE, y el potencial de rentabilidad sobre este coste de inversión del 6,7%, el cual es uno de los más altos del sector.

El objetivo de Hispania es seguir invirtiendo y creciendo en oficinas, en tanto en cuanto se pueda mantener la calidad de la cartera y sus atractivos retornos. Nuestra estrategia sigue siendo la de comprar a precios atractivos activos de alta calidad en zonas consolidadas y que, a través de su reposicionamiento, se conviertan en el activo de mayor calidad en cada zona, siendo nuestro compromiso el de ofrecer a los inquilinos la mejor relación calidad-renta.

Habiendo terminado el año con una ocupación del 77%, Hispania empieza el 2016 con el alquiler neto de casi 6.104 m² que nos lleva a estar en una ocupación del 81%. El buen momento del mercado de alquileres debería continuar en 2016 y nuestra Sociedad tiene como objetivo llegar a una ocupación media el 90% a finales de año y seguir incrementando la renta media de su cartera, gracias a la calidad de sus edificios y a las importantes obras de reposicionamiento que se están llevando a cabo.



Exposición única al mercado residencial en alquiler

Hispania ha seguido aumentando su cartera de viviendas en alquiler, con la compra en 2015 de un complejo de 285 viviendas en Madrid, en la zona de Sanchinarro, una de las zonas más consolidadas y de mayor atractivo para primera vivienda, por 61 millones de euros.

A cierre de 2015, la valoración del portfolio residencial ascendía a 175 millones de euros, siendo este el menor de los tres tipos de activos en los que invertimos, pero no por ello el menos atractivo.

Este portfolio residencial ha sido adquirido con un descuento medio de 22% sobre el precio minorista de sus zonas y ha registrado ya una revalorización del 15,8% frente a su precio de adquisición. Además, las rentas han crecido de media un 7%

durante el 2015, gracias a la buena marcha el mercado en general y al importante plan de reposicionamiento que Hispania ha llevado a cabo en sus activos residenciales. Este crecimiento ha llegado a registrar hasta un 15% en Isla del Cielo gracias al reposicionamiento de sus viviendas.

El mercado de la vivienda en España se reactivó de manera importante durante el 2015, el cual vio un aumento de las transacciones de vivienda del 2,4% con respecto al año anterior y de un 6,7% respecto a 2011. Esta tendencia esperamos continúe durante el 2016, haciéndonos prever una continua revalorización de nuestra cartera de viviendas, lo cual, unido a la falta de producto de calidad en alquiler y al creciente apetito por el alquiler de las nuevas generaciones, nos hacen confiar plenamente en la capacidad de esta parte de nuestra cartera de realizar rentabilidades muy atractivas y en línea con los objetivos de Hispania.

2016, nuevo año de rentabilidad sostenida y sostenible para Hispania

Hispania comienza el 2016 con 1.425 millones de euros de activos en cartera, adquiridos a precios

muy atractivos y con un potencial de rentabilidad del 7,7% sobre su coste de adquisición, uno de los más altos del sector. Financieramente, Hispania sigue con niveles de endeudamiento inferiores al 30%, un coste medio de toda su deuda del 2,7% y capacidad de inversión para seguir creciendo.

La cartera hotelera, gran parte de la cual está ya estabilizada, generará resultados y caja importantes ya desde el primer trimestre y, dada la positiva evolución del sector en general, y de Canarias en particular, debería de generar rentabilidades brutas sobre los activos superiores al 9%. La cartera de oficinas y residencial continuará con sus importantes obras de reposicionamiento y mejora de la calidad de todos nuestros activos, estabilizándose paulatinamente hacia el final del nuevo ejercicio, con el objetivo que nos hemos marcado de alcanzar niveles de ocupación cercanos al 90%.

En cuanto a los mercados en general, Hispania comienza el año con buenas perspectivas en sus tres sectores: un excelente momento del mercado vacacional que se espera continúe, una cartera de alquileres de oficinas en negociación sólida y creciente y un mercado residencial que sigue consolidando su recuperación.

El año 2016 verá también cumplido uno de los hitos que nos marcamos desde la salida a bolsa, la transformación completa de Hispania en SOCIMI, y, junto con ello, la primera distribución de fondos para nuestros accionistas, en 2016, a cargo de la caja que esperamos generar durante el nuevo ejercicio.

Nuestro objetivo sigue siendo el de generar rentabilidades superiores a las del mercado en general, gracias a nuestra estrategia de inversión rigurosa y nuestra gestión activa de todas nuestras inversiones. Hispania pretende generar rentabilidades por encima del mercado, independientemente del momento del ciclo en el que nos encontremos.

Además, Hispania continúa comprometida con el deber de protección del medio ambiente, participando en el desarrollo sostenible y adhiriéndose a las demandas sociales en este ámbito. El año 2016 será un año importante para nosotros y, entre otras actuaciones, comenzaremos con la obtención de la certificación BREEAM de nuestros edificios de oficinas. Asimismo, seguiremos realizando y mejorando la gestión de los residuos, la eficiencia energética y reducción de emisiones, el consumo responsable de agua y la reducción de consumos de materiales en todos nuestros activos.

Nada de todo lo alcanzado durante este año hubiera sido posible sin la eficaz labor realizada por nuestra gestora Azora, por la dedicación, la calidad y la excelencia de sus ejecutivos, a los que es de justicia agradecer su esfuerzo y los resultados alcanzados.

En mi propio nombre y en el de todos los miembros del Consejo de Administración, quiero dar las gracias a nuestros inversores por haber seguido confiando en Hispania y reiterarles nuestro compromiso, así como el del equipo gestor, en seguir dedicando todos nuestros esfuerzos para que Hispania continúe siendo un referente de buen gobierno, disciplina inversora y generación de rentabilidad.



Rafael Miranda
Presidente de Hispania Activos Inmobiliarios

MODELO OPERATIVO

19 | Misión, visión y valores

21 | Cadena de creación de valor

22 | Metodología de inversión

33 | Modelo de gestión externa

37 | Responsabilidad corporativa y sostenibilidad en Hispania

Misión, visión y valores

Misión

Construir una cartera de activos inmobiliarios en los segmentos de hoteles, oficinas y residencial, con un potencial intrínseco alto de generación de rentas y de revalorización mediante una selección detallada de cada activo, una ejecución y obtención de precios de adquisición atractivos y una definición e implementación de estrategias individuales de reposicionamiento y alquiler.



Visión

Generar retornos superiores a los de mercado a través de adquisiciones atractivas en términos de riesgo-rentabilidad (risk-return) y de una gestión activa del patrimonio.



Valores



Estricto gobierno corporativo

Sociedad cotizada gestionada externamente por Azora, gestora independiente con más de 3.800 millones de euros bajo gestión, y supervisada por un Consejo de Administración con mayoría independiente.



Experiencia y excelencia

Enfoque sofisticado dirigido a la extracción del valor que albergan situaciones complejas. Experiencia en inversión, promoción y gestión inmobiliaria, así como en mercado de capitales, financiación, y fusiones y adquisiciones, con el fin de crear valor añadido.



Rigor en la inversión

Rigurosos criterios de inversión, análisis y de gestión de riesgos, para asegurar la construcción de un portfolio de calidad que pueda generar rentabilidades atractivas y sostenibles a largo plazo.



Alineación con inversores

El equipo gestor de Azora está firmemente alineado con los intereses de los accionistas, a través de su inversión en Hispania, sus compromisos de exclusividad y su esquema de remuneraciones.



Transparencia

Hispania forma parte del principal índice de referencia del sector inmobiliario europeo: el FTSE EPRA/Nareit Global Estate Index, y es miembro de la European Public Real Estate Association (EPRA), con la que comparte su compromiso de transparencia y homogenización de su información a los mercados de capitales.

Cadena de creación de valor

Hispania pretende crear, a través de sus inversiones y la gestión activa de Azora, una cartera de activos inmobiliarios de alta calidad invirtiendo, principalmente, en hoteles, oficinas y propiedades de uso residencial en España. Adicionalmente, Hispania también considera, de manera secundaria, la inversión en otro tipo de activos inmobiliarios, siempre que pueda llegar a obtener el retorno esperado para el accionista.



Gobierno Corporativo

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



Equipo Azora

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



Selección de Estrategia

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



Generación de valor para nuestros inversores

- Retornos superiores.
- Diversificados entre diferentes tipologías de inversiones.
- Sostenibles en el tiempo.

Metodología de la inversión

El objetivo de Hispania es generar rentabilidad mediante el aprovechamiento de las oportunidades de inversión que pudieran surgir en el mercado inmobiliario español. De este modo y fiel a sus criterios de actuación, Hispania está acumulando una cartera de activos diversificada, de alta calidad, cuyo reposicionamiento estratégico contribuye a alcanzar sus objetivos marcados con el foco en aquellos activos en los que su localización, calidad y potencial para producir flujos de caja estables a largo plazo, creen mayor valor para el accionista.

Hispania invierte fundamentalmente en activos de hoteles, oficinas y residencial –terminados, de buena calidad y llave en mano– en zonas consolidadas

(Madrid, Barcelona y zonas vacacionales) y, selectivamente, en otras ciudades importantes. Existe un límite de inversión por activo de 100 millones de euros de fondos propios y también es posible estudiar la inversión en otro tipo de activos y en oportunidades de desarrollo con un límite del 20% del valor bruto del activo (GAV, del inglés gross asset value).

El objetivo es lograr una rentabilidad del 15% con la selección de activos con potencial de generar flujos de caja estable o capaces de revalorizarse en el tiempo, además de un equilibrio entre rentabilidad por la gestión, diseñando e implementando estrategias activas apropiadas, y con posibilidad de generar plusvalías.

Metodología



Adquisiciones fuera de mercado

- Buena reputación con una gran red de contactos.
- Capacidad de ejecución probada.
- Equipo preparado y enfocado en el negocio.

Atractivos precios de entrada con claros ángulos de reposicionamiento



Habilidad para manejar operaciones complejas

- Compañías en situación complicada.
- Compra inicial de deuda para ganar acceso a la propiedad.
- Transacciones corporativas.
- Joint ventures.

Alta revalorización, bajo riesgo e independencia de la situación de mercado



Intensa gestión de activos

- Ambicioso y amplio plan de capex de mejora.
- Gestión activa de la ocupación de la cartera.
- Relaciones consolidadas con los principales inquilinos y operadores hoteleros.
- Gestión residencial a través de una plataforma de gestión controlada por el Grupo Azora (51%).

Cartera de alta calidad que se beneficia de futuras recuperaciones de niveles de rentas y valoración



Hoteles



Hispania sólo invierte en negocios hoteleros de localizaciones vacacionales clave y de alta rentabilidad además de, selectivamente, puntos concretos en zonas urbanas de primer nivel. De esta forma, se ha construido un portfolio de activos diversificado y diferenciado, que potencia características únicas de cada una de las propiedades y que destaca el potente valor oculto de algunas en zonas urbanas, capaz de ofrecer una rentabilidad estable en el contexto de un mercado fuerte y con sólidas perspectivas y posibilidades.

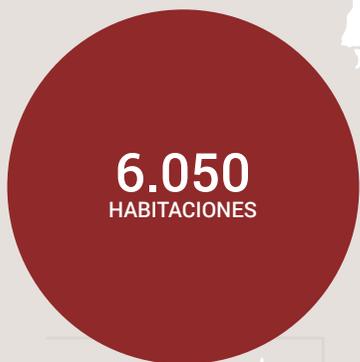
En 2015, además, Hispania y Grupo Barceló crearon una alianza hotelera enfocada en el segmento vacacional. El acuerdo ha constituido una pieza clave en el ambicioso plan de Hispania de seguir incrementando su portfolio hotelero a través de compras o aportaciones de nuevos hoteles con el objetivo de duplicar el tamaño de la cartera,

creando un portfolio vacacional español único con activos gestionados por diferentes operadores líderes en este mercado.

La estrategia en la gestión de hoteles incluye, entre otras, iniciativas dirigidas a:

- Mejorar la calidad de los activos.
- Reposicionamiento de los activos seleccionando el operador más adecuado.
- Corregir los modelos operativos implementando procedimientos de buenas prácticas en la gestión de activos hoteleros.

Hispania tiene a 31 de diciembre de 2015 un total de 8.234 habitaciones hoteleras agrupadas en 27 hoteles y 2 centros comerciales.



Canarias

Península*
1.398
HABITACIONES

1.915
HABITACIONES

Baleares

6.050
HABITACIONES**

Canarias



A Barceló Varadero – **312 hab.**

B Meliá J.del Teide – **299 hab.**

C Sandos San Blas – **331 hab.**

D Barceló Las Margaritas – **484 hab.**
Dunas Don Gregory – **241 hab.**
Dunas Suites & Villas – **301 hab.**
Dunas Maspalomas – **205 hab.**
Dunas Mirador – **436 hab.**

E Barceló Jandía Mar – **485 hab.**
Barceló Jandía Playa – **634 hab.**

F Barceló Fuerteventura – **486 hab.**
Barceló Castillo Beach – **480 hab.**

G Gran Bahía Real – **242 hab.**
Suite Atlantis – **383 hab.**

H Barceló Tegui – **305 hab.**
Barceló Lanzarote – **426 hab.**

(*) Excluye el hotel Maza por no ser un activo estratégico para la compañía.

(**) Incluye los hoteles del portafolio de Dunas Hotels & Resorts, que a cierre del ejercicio no formaba parte del portafolio por estar pendiente de ejecución.

Baleares

I Barceló Pueblo Ibiza – **346 hab.**

J Barceló Cala Viñas – **330 hab.**

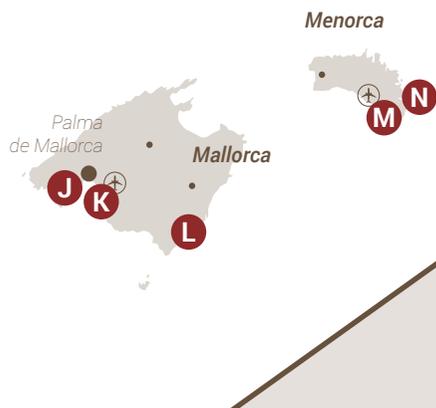
K Barceló Pueblo Park – **275 hab.**

L Barceló Ponent Playa – **432 hab.**

M Barceló Pueblo Menorca – **374 hab.**

N Barceló Hamilton – **158 hab.**

1.915
HABITACIONES



1.398
HABITACIONES

O Barceló Isla Cristina – **341 hab.**

P Guadalmina – **178 hab.**

Q Vincci Málaga – **105 hab.**

R Barceló Cabo de Gata – **229 hab.**

S Hesperia Ramblas – **70 hab.**

T NH Pacífico – **62 hab.**

U NH SS de los Reyes – **99 hab.**

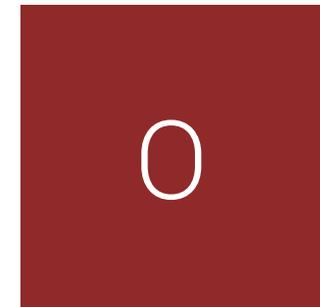
V Holiday Inn Bernabéu1 – **314 hab.**

Península*



(*) Excluye el Hotel Maza por no ser un activo estratégico para la compañía.

Oficinas



Hispania se centra en propiedades de oficinas localizadas en los distritos más consolidados de negocios de Madrid y Barcelona, buscando oficinas en zonas descentralizadas o en zonas secundarias del centro ciudad, además de inversiones puntuales en los CBD (Central Business District), centrándose en activos de máxima calidad o que puedan llegar a ella tras su reforma y reposicionamiento.

La estrategia en cuanto a la gestión de oficinas incluye, entre otras:

- Análisis de la sostenibilidad a largo plazo de los distintos submercados y productos.
- Gestión activa de inquilinos.
- Reposicionamiento y mejora de la funcionalidad de los edificios.
- Optimización de niveles de ocupación.

En la actualidad, Hispania cuenta en cartera con 25 edificios que suponen un total de 153.621 m².

83.727
m²

Zona
prime
secundaria

Barcelona

39.506
m²

Madrid

26.100
m²

Distrito
financiero

Málaga

4.288
m²

26.100
m²

Madrid Distrito financiero



A Ppe. Vergara 108 - **6.724 m²**

B Ppe. Vergara Auditorio - **4.815 m²**

C C. Azcárraga 3 - **5.138 m²**

D Pechuán - **3.579 m²**

E C. Azcárraga 5 - **3.547 m²**

F Orense - **1.535 m²**

G Avda. Burgos - **762 m²**

Zona Prime Distrito Financiero

Madrid

Zona prime
secundaria

- H** Cristalia Play – 10.928 m²
- I** Torre 30 – 11.417 m²
Mizar – 7.348 m²
- J** Foster Wheeler – 11.058 m²
- K** Ramírez Arellano – 6.364 m²
Murano – 7.574 m²
- L** América – 9.272 m²
- M** Altamar – 5.219 m²
- N** Arcis – 4.691 m²
Talos – 3.636 m²
- O** Av. de Bruselas – 3.458 m²
- P** Poeta R. Morales – 2.763 m²

83.727
m²

39.506
m²

- Q** ON Building – 6.908 m²
- R** Les Glòries – Diagonal – 9.519 m²
Les Glòries – Gran Vía – 8.680 m²
- S** Cristal – 11.088 m²
- T** Plaza Les Gòries – 3.311 m²

Barcelona

INFORME ANUAL 2015

Residencial

R

Hispania invierte en propiedades residenciales localizadas en áreas urbanas consolidadas de Madrid y Barcelona, y puntualmente en otras capitales de provincias, que presentan una demanda sostenible y contrastable a lo largo del tiempo. Prioriza inmuebles completos en alquiler con el objetivo de crear valor a través de la gestión patrimonial activa. Esto permite obtener un importante retorno de la inversión gracias a un significativo plan de capex, que resulta en relevantes aumentos de rentas y revalorización.

La estrategia en materia de gestión de activos residenciales incluye, entre otras:

- Mejoras de los edificios hasta los máximos estándares de calidad.

- Optimización de niveles de ocupación.
- Mantenimiento proactivo de los edificios.
- Excelencia en la atención a los inquilinos.
- Economías de escala en la gestión de costes.
- Eficiencia de procesos de back office (facturación, cobro, liquidación, etc.).

Actualmente, Hispania cuenta con 4 edificios y una cartera de 684 viviendas que suponen un total de 66.873 m² (incluyendo el local comercial adquirido con el complejo de Sanchinarro).

484
VIVIENDAS

Madrid

Barcelona

200
VIVIENDAS

484
VIVIENDAS

Madrid

SAN SEBASTIÁN
DE LOS REYES **B**
ALCOBENDAS

LAS ROZAS

C

MAJADOHONDA

MADRID

M30

M40

BARAJAS

CHAMARTÍN

MONCLOA
ARAVACA

SAN BLAS

SALAMANCA

RETIRO

M30

- A** Sanchinarro – **285 viviendas**
- B** San Sebastián de los Reyes – **84 viviendas**
- C** Majadahonda – **115 viviendas**

Barcelona

D Isla del Cielo – 200 viviendas

200
VIVIENDAS

INFORME ANUAL 2015

Modelo de gestión externa

La gestión de la estrategia de inversión y generación de beneficios de la cartera de activos de Hispania está en manos de Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A, entidad regulada por la CNMV y perteneciente al Grupo Azora, con la que firmó un acuerdo marco por el que la gestora otorga exclusividad a Hispania para inversiones en España, excepto residencias de estudiantes durante una parte inicial del periodo de inversión.

El Grupo Azora, fundado en 2003, se ha desarrollado como una plataforma multidisciplinar de inversión y gestión formada por más de 340 profesionales y más de 3.800 millones de euros de activos

inmobiliarios bajo gestión en España, Europa y Estados Unidos. Es una de las más importantes en España, lo que le permite actuar en toda la cadena de creación de valor desde la planificación, estructuración y ejecución de inversiones, hasta el reposicionamiento de activos, nuevos desarrollos y la gestión y el asset management integral.

Azora aporta un equipo gestor formado por ejecutivos con una amplia experiencia en gestión y promoción inmobiliarias, inversiones, reestructuraciones, fusiones y adquisiciones y mercado de capitales, tanto en España como en los mercados europeos y americanos.



(*) El equipo de la plataforma de servicing residencial de Azora gestiona todo el portfolio residencial que tiene Azora en Hispania y en otros fondos.

Equipo gestor



Juan del Rivero es presidente de Azora Capital. Es además consejero y miembro del Consejo Asesor de Uría & Menéndez, y miembro del Comité de Inversiones Alternativas de Omega Capital. Asimismo es Asesor de StormHarbour.

Previa a su incorporación al Grupo Azora en mayo de 2012, trabajó durante 23 años en Goldman Sachs como responsable del sector de Banca de Inversión para España y Portugal, director de Marketing para Europa (1994), presidente para España y Portugal y socio desde el año 2002. Durante este periodo Goldman Sachs se convierte en el banco de inversión de referencia, liderando, entre otras, operaciones de privatización y venta de compañías familiares a inversores internacionales. Previamente lideró durante un año el departamento de gestión de activos del Banco Santander de Negocios y fue director ejecutivo del Banco Chase Manhattan en Madrid.



Antes de unirse al Grupo Azora en el año 2011, trabajó durante 16 años en el sector de banca de inversión tanto en Merrill Lynch (dos años) como en JP Morgan (14 años).

Comenzó su carrera en banca de inversión en J.P. Morgan, donde desempeñó diversos cargos en el área de Fusiones y Adquisiciones durante cuatro años y durante diez años fue Managing Director responsable de Corporate Equity Derivatives para Europa, Oriente Medio y África. Sus últimos dos años en banca de inversión se desarrollaron en Merrill Lynch donde además de seguir liderando Corporate Equity Derivatives para Europa, Oriente Medio y África, fue responsable de Equity Capital Markets para España y Portugal.

Cristina García-Peri es Directora General de Hispania, y responsable de Desarrollo Corporativo y Estrategia del Grupo Azora. Es además Consejera de EVO Banco y Presidenta de la Comisión de Riesgos. Asimismo, es secretaria del Patronato de la ONG Plan Internacional en España.

Cristina se graduó en E2 en ICADE de Ciencias Económicas y Empresariales con la calificación Summa Cum Laude en 1986. Posteriormente cursó un MBA en Harvard Business School que terminó en 1990.



Jean Marc Parnier

Director del segmento de Oficinas.

Jean Marc Parnier se incorporó al Grupo Azora en mayo del 2007 para liderar la inversión y gestión de Azora Europa, el vehículo inversor de oficinas en Europa del Grupo Azora. Actualmente es el responsable de todo el segmento de oficinas de Azora Capital.

Previa a su unión al Grupo Azora, Jean Marc trabajó durante 15 años para el grupo Bouygues Immobilier, el principal grupo promotor francés. Fue primero director regional para Cataluña, y a partir de 1999 director general de Bouygues Inmobiliaria, la filial del grupo para España y Portugal. En 2005 fue nombrado director general para Europa de todo el grupo, siendo el máximo responsable de las filiales de España, Portugal, Alemania, Bélgica y Polonia. A lo largo de su carrera Jean Marc ha desarrollado, construido y vendido a inversores institucionales cerca de 200.000 metros cuadrados de oficinas y locales comerciales. En su actual etapa en el Grupo Azora, ha adquirido más de 100.000 metros cuadrados de oficinas en Europa.



Javier Rodríguez-Heredia

Director de Inversiones del segmento de Oficinas y del segmento Residencial.

Javier Rodríguez-Heredia es especialista en oficinas y en operaciones de reestructuración. Recientemente, Javier ha liderado situaciones especiales dentro del mercado inmobiliario español como la compra a la SAREB de una sub-participación de 437 millones de euros en préstamos sindicados de una sociedad inmobiliaria cotizada o la OPA lanzada por Hispania sobre Realia.

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

Graduado en Ciencias Económicas y Empresariales en CUNEF (Especialidad Financiación) en 1991, posteriormente cursó un MBA en Wharton Business School (Especialidad Operaciones y Estrategia) que terminó en 1997.



Javier Arús

Director de Inversiones del segmento de Hoteles.

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

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

Contrato de gestión (IMA)

Hispania y Azora firmaron el 21 de febrero de 2014 el Contrato de Gestión (o Investment Manager Agreement, en adelante IMA) que regula y marca las principales líneas estratégicas del plan de inversión del grupo.

En el IMA vienen recogidas las materias reservadas al Consejo y a la Comisión Ejecutiva, las líneas generales de algunas políticas tales como la de endeudamiento y gestión de la liquidez, y los pilares del Gobierno Corporativo de Hispania, incluyendo la composición del Consejo de Administración (cuya mayoría de miembros debe ser independiente, incluido su Presidente) y la manera en la que se tratan los posibles conflictos de interés.

También establece el esquema de remuneración para Azora, con un parte fija y otra variable, por su labor de gestión:

Honorarios base (parte fija):

1,25% anual calculado sobre el EPRA NAV.

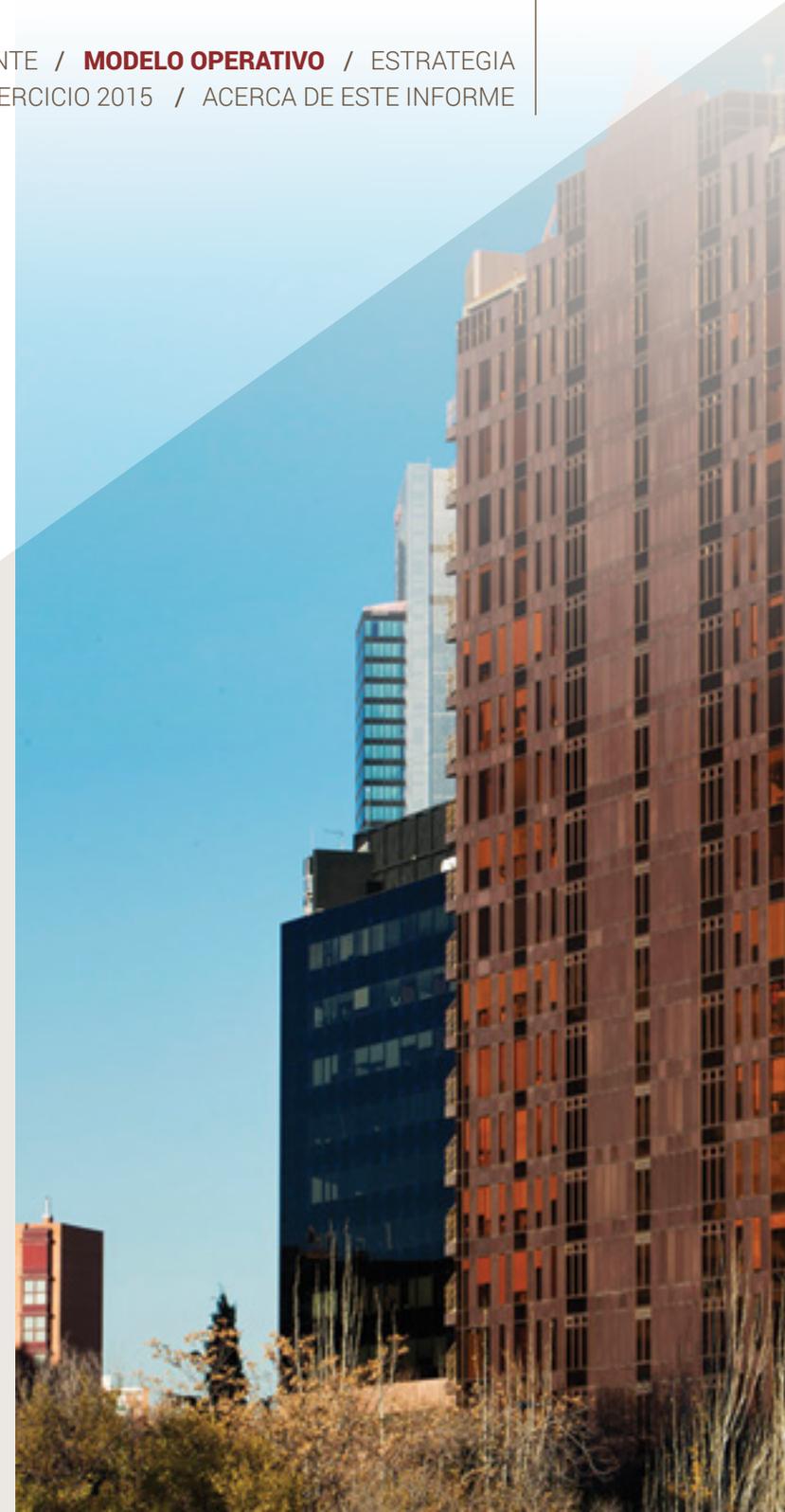
Honorarios de incentivo (parte variable)

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

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

La duración del IMA es de seis años desde la salida a bolsa de Hispania, prorrogable de mutuo acuerdo en cualquier momento de dicho periodo, con la aprobación de los accionistas.

La política de inversión del IMA establece un periodo de inversión inicial de tres años a partir de la salida a bolsa que, hasta el momento, se está cumpliendo.



Responsabilidad corporativa y sostenibilidad en Hispania

Hispania observa y cumple con las mejores prácticas de Gobierno Corporativo con la intención de generar confianza y transparencia a los inversores nacionales y extranjeros así como para establecer una sólida relación con el resto de grupos de interés a través de una adecuada segregación de funciones, deberes y responsabilidades.

El cumplimiento de la normativa y las buenas prácticas en materia de Responsabilidad Corporativa y Sostenibilidad es un aspecto clave de la gestión y un factor esencial para la generación de valor y mejora de eficiencia económica.

Hispania y sus grupos de interés

Hispania es consciente de que la visión y las expectativas de los grupos de interés con los que se relaciona, ayuda a priorizar las acciones a realizar y los recursos que invierte en el negocio. Hispania mantiene una relación regular con sus inversores y amplía esta relación con inquilinos, proveedores, consultores externos y organizaciones claves de las instituciones medioambientales y sociales.

Por otra parte, la comunicación transparente de las actividades tanto para inversores como el resto de la sociedad es uno de los pilares de la estrategia y ética de Hispania y se ofrece tanto para unos como para otros cumplida y puntual documentación tanto de las inversiones como de los posteriores trabajos que se realizarán sobre los activos desde la página web <http://www.hispania.es/>.

ESTRATEGIA

39 | Entorno de mercado

41 | Prioridades estratégicas y financieras

Entorno de mercado

La situación macroeconómica de España ha experimentado un crecimiento del PIB del 3,2% en 2015. Es cierto que se ha registrado una desaceleración de la actividad en la segunda parte de 2015 respecto a lo observado en el primer semestre debido a la ralentización de la demanda mundial, el agotamiento de algunos factores cíclicos y el aumento de la incertidumbre, en parte ligada al ciclo electoral español, pero las previsiones indican que se alcanzará un incremento del PIB de alrededor de un 2,7% para 2016.

En este entorno positivo de la economía en 2015 y esperanzador de cara a 2016, el sector inmobiliario fue uno de los que mostró una mejora significativa de la demanda en un entorno de estabilización de precios. Para 2016 se espera que el sector consolide esta fase de crecimiento, apoyándose en el impulso de la demanda y en la vuelta de la edificación residencial, en un escenario de expansión del crédito.

Tanto los indicadores de actividad como los de mercado y financieros correspondientes al sector inmobiliario mostraron un comportamiento positivo a lo largo de todos los trimestres de 2015. Se registraron datos como que las ventas de vivienda residencial superaron las 400.000 unidades, con una ligera aceleración en el último trimestre del año, lo que dejó un escenario muy atractivo para el inicio de 2016. Los análisis del sector¹,

apuntan a un entorno de crecimiento de actividad y un nuevo ciclo de aumento de precios, que se inicia tras la mayor etapa de corrección que ha sufrido el mercado en su historia reciente. En 2016 aparecerán nuevas oportunidades para la inversión inmobiliaria con unas perspectivas de revalorización muy importantes en el medio plazo.

Particularmente, el mercado de oficinas inició un 2015 con un aumento de la contratación de espacios por encima del 20% respecto al mismo periodo de 2014 en las principales zonas de Madrid y Barcelona. Esta actividad, aprovechando el inicio de la mejora económica, impulsó el mercado durante todo el año, con un incremento de los niveles de alquiler brutos por encima del 10%, algo que también se ha traducido en un aumento de los precios de las rentas cerca del 8%².

(1) BBVA Research. Situación Inmobiliaria España, diciembre 2015: https://www.bbva.com/wp-content/uploads/2015/12/Situacion_Inmobiliaria_dic15_R1.pdf

(2) Informe del Mercado de Oficinas. Aguirre Newman. Enero 2015.



Sin embargo, si hay un sector que ha destacado en 2015, ha sido el turístico. El año 2015 ha superado el récord de visitantes en España con más de 68 millones de turistas y 50.000 millones de euros en ingresos por turismo para el sector. España

acumula cinco años consecutivos con máximos históricos en ingresos por turismo, algo que se nota en un mercado hotelero que mantiene una senda alcista con un ritmo importante de aperturas de nuevos establecimientos, operaciones

de compraventa en los principales núcleos turísticos y urbanos. En 2015 se ha observado una dinámica muy positiva en el sector reflejada en el crecimiento de doble dígito del RevPAR³ (en inglés Revenue Per Available Room) (+11,1%), explicado por una combinación del aumento del ADR (en inglés Average Daily Rate) (+5,9%) y de la ocupación (+4,9%).

“Tanto los indicadores de actividad como los de mercado y financieros correspondientes al sector inmobiliario mostraron un comportamiento positivo a lo largo de todos los trimestres de 2015.”

Aunque hay muchos factores para el optimismo en los mercados inmobiliarios en los que Hispania está presente, los expertos señalan que los primeros meses de 2016 aún se enfrentarán a diferentes factores de riesgo como la desaceleración del crecimiento mundial, la posible salida de Reino Unido de la Unión Europea, o la inestabilidad política en España.

(3) Según datos provisionales del Instituto Nacional de Estadística.

Prioridades estratégicas y financieras

La estrategia de Hispania tiene tres pilares de actuación: identificación de oportunidades de inversión atractivas, reposicionamiento a través de capex, y la gestión activa de la ocupación, los gastos y el mantenimiento de los activos.

Los tres pilares que definen la estrategia de Hispania: identificación, reposicionamiento y gestión activa son los que hacen posible alcanzar el objetivo principal que persigue la Sociedad, es decir, la construcción de una cartera de activos inmobiliarios localizados estratégicamente en zonas consolidadas, adquiridos a precios competitivos, en los que exista la posibilidad de aplicación de políticas de gestión activa (incluyendo inversiones de mejora, estrategias de reposicionamiento y reestructuraciones corporativas), y que se vayan a beneficiar de la mejora del mercado inmobiliario español, generando así retornos superiores a los del mercado general.

Estrategia de puesta en valor

Una vez finalizado el periodo de inversión, teniendo en cuenta la calidad y cantidad de oportunidades de inversión, y siempre anterior a los tres años inicialmente previstos, Azora presentará al Consejo de Administración de Hispania, y éste a la Junta General de Accionistas, una recomendación sobre la que considera es la estrategia de puesta en valor que vaya a maximizar la rentabilidad para los accionistas.

Esta estrategia de puesta en valor puede conllevar la desinversión ordenada de todos los activos y la consiguiente devolución de todo el valor generado a los accionistas dentro de los seis años siguientes a la fecha de su salida a bolsa o, por el contrario, la conservación y gestión de toda o parte de la cartera de activos del grupo con carácter permanente.

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

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

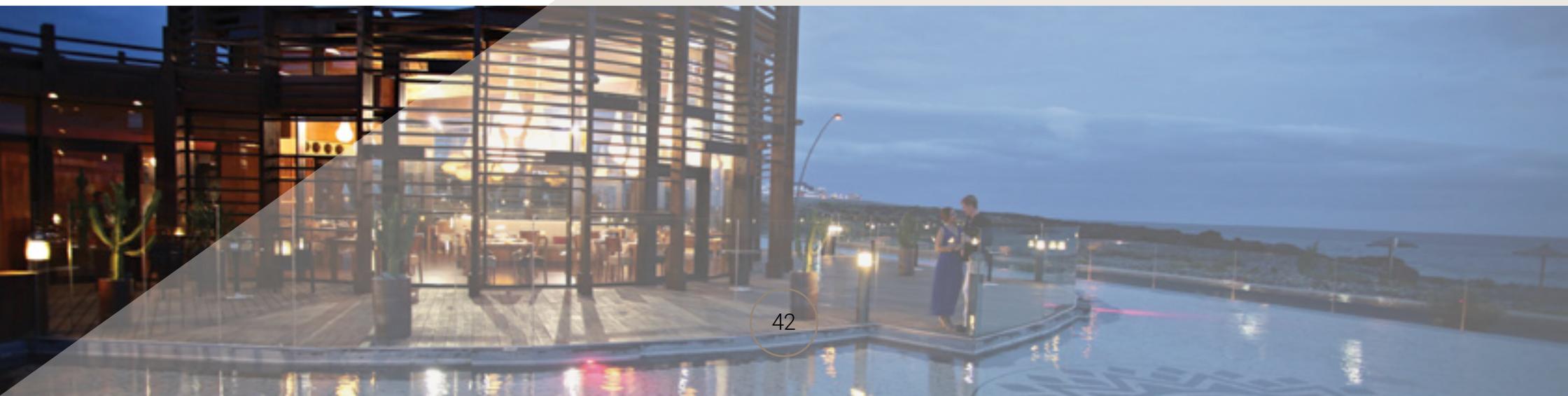
Cuadro de cumplimiento de objetivos en 2015

Acceso estratégico a inversiones y oportunidades a precios atractivos:	Inversión en 33 activos que tienen un valor de 841 millones de euros en 2015.
Activos de rentabilidad superior:	A 31 de diciembre de 2015 el portfolio de activos de Hispania tienen una rentabilidad estabilizada, una vez alcanza la plena ocupación, de 7,1% sobre el valor bruto de los activos.
Beneficios a través de la gestión:	Incremento de las rentas 'like for like' de un 6% en oficinas, de un 7% en residencial, y contratos de gestión hotelera a largo plazo con 7 operadores diferentes.
Operación BAY:	Inversión en 16 hoteles y 2 centros comerciales con un valor a cierre del ejercicio de 527 millones de euros.
Actividad constante:	Inversión del 100% de los fondos netos obtenidos en la salida a bolsa en 2014 en febrero de 2015 y parte del capital obtenido tras la ampliación de capital en 2015.

Fuentes y formas de financiación de Hispania

El capital social de Hispania está compuesto por 82.590.000 acciones, de 1 euro de valor nominal por acción, tras la ampliación de capital en abril de 2015.

Durante el ejercicio 2015, el Grupo ha firmado nuevas financiaciones con entidades de crédito por un importe nominal inicial agregado de 582 millones de euros de los que 66,7 millones no estaban dispuestos a fecha de cierre de 2015. El riesgo de tipo de intereses de dichas



financiaciones ha sido cubierto mediante la contratación de determinados swaps que cubren el 100% del nominal pendiente de pago durante el periodo de vigencia del mismo. La duración media ponderada del total de la deuda del grupo es de en torno a 7,9 años y su coste medio es de 2,7%.

A 31 de diciembre de 2015, el detalle por vencimiento de la deuda con entidades de crédito, el mostrado en la tabla adjunta.

El grupo tiene establecidas diferentes políticas que guían sus actuaciones en materia financiera y contable, entre las que cabe destacar las siguientes:

1. Prudencia en el apalancamiento financiero.

El grupo tiene establecidos límites máximos de endeudamiento respecto al valor de sus activos. La ratio de Loan to Value (LTV) a nivel consolidado no puede superar el 45% del valor de la cartera, aunque

a nivel de activos o portfolios individuales, puede alcanzar hasta el 65%. En la actualidad, Hispania tiene un LTV objetivo del 45%, pudiendo alcanzar el 50% bajo aprobación del Consejo de Administración.

2. Gestión conservadora de tesorería.

La política de gestión de la caja establece que la tesorería que no haya sido empleada aún para la adquisición de inversiones inmobiliarias sea invertida en una cartera diversificada de activos

Vencimiento de la deuda MILES DE EUROS

	CORRIENTE		NO CORRIENTE				Total 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		
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos con terceros	13.805	17.239	22.019	23.441	25.317	459.809	547.825	561.630
Intereses con terceros	499	-	-	-	-	-	-	499
Gasto de formalización de deudas	(309)	(3.097)	(1.487)	(1.439)	(1.388)	(4.758)	(12.169)	(12.478)
Total	13.995	14.142	20.532	22.002	23.929	455.051	535.656	549.651

“La sociedad tiene una estructura de financiación saneada con un coste medio del 2,7%.”

financieros de bajo riesgo, con liquidez suficiente y vencimiento a corto plazo, incluyendo cuentas corrientes, depósitos, pagarés, letras y bonos del Estado (a corto plazo y a tipo variable), y fondos de inversión con un perfil de bajo riesgo y un plazo inferior a 12 meses.

3. Diversificación de fuentes de financiación.

Hispania analiza permanentemente los mercados financieros y está en contacto con los diferentes actores del mismo, tanto a nivel nacional como internacional con el objetivo de diversificar sus fuentes de financiación tanto por tipología de producto (préstamos corporativos, hipotecarios, bonos, bonos convertibles...), como por proveedor

de financiación (entidades de crédito, fondos de inversión, compañías aseguradoras...). Asimismo se considera la diversificación geográfica como parte de la estrategia de financiación con la intención de captar fondos de distintos mercados financieros que permitan asegurar la financiación del grupo independientemente de la situación del mercado financiero español.

4. Cobertura de riesgo de tipos de interés y flexibilidad de las financiaciones.

Con el objeto de minimizar las fluctuaciones futuras de los tipos de interés y que dichas fluctuaciones puedan afectar al retorno de las inversiones inmobiliarias, Hispania tiene como principio dotar

de las coberturas necesarias a los instrumentos de financiación optando en cada momento por aquel instrumento que mejor se adapte a las características de la financiación y del activo financiado. Además, dentro de la estrategia de financiación, la flexibilidad de los instrumentos de financiación es un aspecto clave que incorporan gran parte de las financiaciones del grupo y que permiten su adaptación a cambios futuros sin costes significativos.

5. Mantenimiento de un balance sólido y saneado.

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

GOBIERNO CORPORATIVO

46 | Modelo de gobierno corporativo

47 | Órganos de gobierno corporativo

55 | Política de remuneración

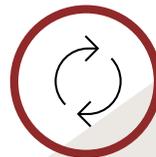
56 | Marco ético

58 | Gestión de riesgo

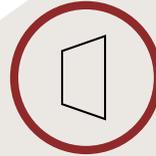
Modelo de gobierno corporativo

Con un riguroso cumplimiento de las normas además del desarrollo continuo de las mejores prácticas en materia de Gobierno Corporativo, Hispania mantiene una gestión transparente de cara a los inversores, así como de cara al resto de los grupos de interés con los que se relaciona (clientes, proveedores, administración y sociedad). Esto se une a la mejora continua del control interno y de las diferentes iniciativas en este sentido, factores esenciales para la generación de valor y la mejora de la eficiencia económica.

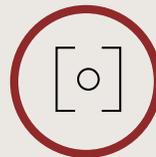
Confianza, transparencia e independencia de los órganos de gobierno son los tres pilares del modelo de Gobierno Corporativo que aplica Hispania y que se traduce en una adecuada organización y distribución de las funciones, deberes y responsabilidades entre sus órganos de dirección y decisión.



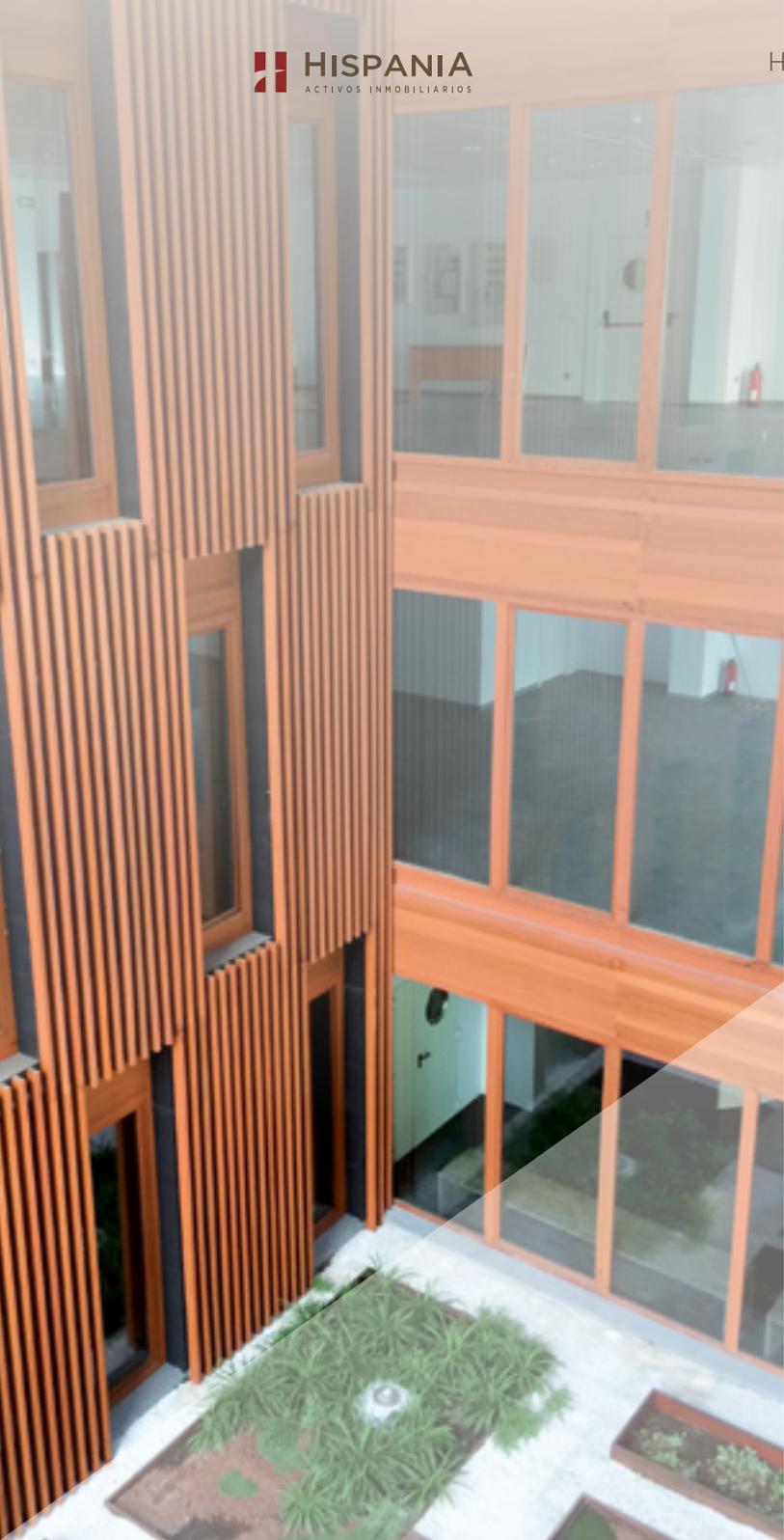
Confianza



Transparencia



Independencia



Órganos de Gobierno Corporativo

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas (JGA) es el órgano máximo de decisión y delega en el Consejo de Administración el gobierno, administración, representación y gestión de Hispania con las facultades que, respectivamente, se les asignan tanto por la normativa vigente como en los Estatutos Sociales de la Sociedad así como en el reglamento de ambos órganos.

Tienen derecho a asistir todos aquellos accionistas que sean titulares de al menos mil acciones de Hispania, a título individual o en agrupación con otros accionistas. Esta asistencia puede ser presencial o remota, vía medios telemáticos y simultáneos a su celebración, pudiendo emitir un voto electrónico para la toma de decisiones también a distancia. Cada acción confiere derecho a un voto y, según sea el caso, los acuerdos de la Junta se aprueban con mayoría simple o mayoría cualificada.

La Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas

presentes (física o remotamente) o representados posean al menos el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución cualquiera que sea el capital concurrente.

Ahora bien, para que la Junta General, bien Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente cualquier tipo de decisión aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global del activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados, que posean al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda instancia será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital, aunque en esa ocasión en lugar de una mayoría simple para la toma de decisiones se requiere 2/3 de los votos del capital presente o representado en la Junta.

Competencias JGA

Nombrar y separar a los consejeros, así como ratificar o revocar los nombramientos provisionales de tales consejeros efectuados por el propio Consejo de Administración, y examinar y aprobar su gestión.

Nombrar y separar a los auditores de cuentas y a los liquidadores.

Ejercer la acción de responsabilidad contra los consejeros, liquidadores y auditores de cuentas.

Aprobar, en su caso, las cuentas anuales y la gestión social y resolver sobre la aplicación del resultado, así como aprobar, también en su caso, las cuentas anuales consolidadas.

Acordar la emisión de obligaciones u otros títulos de renta fija, el aumento o reducción de capital, la transformación, fusión o escisión, la cesión global de activo y pasivo, el traslado de domicilio al extranjero y la disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los estatutos sociales.

Autorizar al Consejo de Administración para aumentar el capital social, conforme a lo previsto en la normativa societaria de aplicación y en estos Estatutos.

Autorizar la adquisición de acciones propias.

Decidir sobre la supresión o limitación del derecho de suscripción preferente, sin perjuicio de la posibilidad de delegación en el Consejo de Administración en los términos legalmente previstos.

Decidir sobre los asuntos que le sean sometidos por acuerdo del Consejo de Administración.

Decidir acerca de la aplicación de sistemas de retribución consistentes en la entrega de acciones o de derechos sobre ellas, así como de cualquier otro sistema de retribución que esté referenciado al valor de las acciones, con independencia de quién resulte ser beneficiario de tales sistemas de retribución.

Acordar la filialización o aportación a sociedades dependientes de los activos operativos de la Sociedad convirtiendo a ésta en una sociedad holding.

Consejo de Administración

El Consejo tiene delegadas las más amplias atribuciones para la administración de la Sociedad y, salvo en materias reservadas a la Junta General, es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, pudiendo hacer y llevar a cabo todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social.

Es el encargado de velar para que Hispania cumpla la legislación vigente, cumpla sus obligaciones y contratos, respete los usos y buenas prácticas propias de los sectores y territorios donde ejerza su actividad y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social aceptados voluntariamente por la Sociedad. Como misión especial, el Consejo de Administración de Hispania supervisa el cumplimiento del Contrato de Gestión (IMA) suscrito entre la Sociedad y Azora Gestión así como de cualquier otro contrato de gestión que se pueda firmar en sustitución de este con esta u otra entidad.

El Consejo de Administración de Hispania se compone por un mínimo de cinco miembros y

un máximo de quince. La fijación del número de consejeros es competencia de la Junta General de Accionistas. El cargo se ejercerá durante dos años, tras lo que se podrá ser reelegido indefinidamente por el mismo periodo. En el caso de los consejeros independientes, solo pueden ser reelegidos en cinco mandatos adicionales, es decir, un total de diez años. En 2015, el Consejo de Administración de Hispania estuvo formado por seis consejeros, cuatro de ellos independientes.

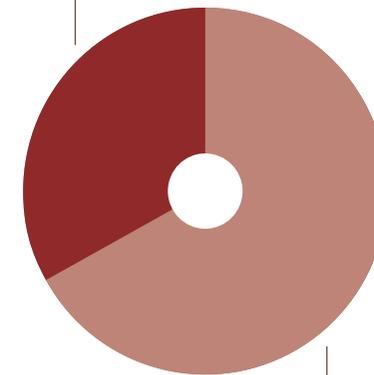
El Consejo se reúne un mínimo de cuatro veces al año y queda válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, al menos, la mitad más uno de sus miembros. A lo largo de 2015, el Consejo de Administración de Hispania se ha reunido en 16 ocasiones, donde los aspectos que han recibido una mayor dedicación por el Presidente y los Consejeros se resumen en los siguientes puntos:

- Revisión, aprobación y toma de razón de las decisiones tomadas en las reuniones de las Comisiones Delegadas.
- Presentación, análisis y aprobación, en su caso, de las operaciones de inversión reservadas por sus características a la autorización del propio Consejo.

Estructura del Consejo de Administración



Otros consejeros externos
33,33%



66,67%
Consejeros independientes



- Revisión del progreso en asuntos de Gobierno Corporativo: (i) aprobación de Políticas Corporativas y de Control Interno, (ii) seguimiento de los Sistemas de Control Interno y (iii) evaluación del cumplimiento del Contrato de gestión.
- Examen y aprobación de la información financiera semestral y anual correspondiente.
- Revisión y aprobación, en su caso, de los informes trimestrales a remitir a la CNMV.
- Análisis y aprobación de la propuesta de contratación de los servicios de Property management.
- Revisión y aprobación del informe sobre el presupuesto del ejercicio 2016 y del sistema de control de gestión de las inversiones en cartera.

Consejo



Presidente

**Rafael
Miranda
Robredo**

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 Social de la Universidad de Burgos, 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 Infrastructure Partners (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.



*Consejero externo
independiente*

Joaquín Ayuso

Miembro del Consejo de Administración de Ferrovial desde 2002, siendo actualmente vicepresidente en dicha compañía. Cuenta con más de 30 años de experiencia dentro del Grupo Ferrovial, donde ha desempeñado varios cargos, desde director general a consejero delegado así como vicepresidente de Cintra.

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



*Consejero externo
independiente*

**José Pedro
Pérez-Llorca**

Reconocido árbitro y experto abogado en procedimientos tanto nacionales como internacionales y en transacciones que afectan a compañías españolas y a grandes multinacionales. José Pedro Pérez-Llorca ha jugado un papel destacado en la vida política española. Fue uno de los siete ponentes de la Constitución Española 1978 (los llamados 'padres de la Constitución') y ministro de la Presidencia de Gobierno y Relaciones con las Cortes, ministro de Administración Territorial y ministro de Asuntos Exteriores, con los gobiernos de UCD. Durante su etapa en Exteriores puso en marcha las negociaciones para la adhesión de España a la entonces Comunidad Económica Europea (hoy Unión Europea), jugó un papel decisivo en la firma de un nuevo tratado con EE.UU. y fue el impulsor de la entrada de España en la OTAN. Tras retirarse de la vida política funda el despacho Pérez-Llorca en 1982, donde hoy en día ejerce, principalmente en el área del arbitraje.

Es miembro de diversos organismos oficiales, entre los que se encuentran la Corte Arbitral de la Cámara de Comercio de Madrid (CACCM), la Corte Civil y Mercantil de Arbitraje (CIMA), la Cámara de Comercio Internacional (CCI), el Instituto de Derecho privado de Amsterdam, la London Court of International Arbitration (LCIA) y la American Arbitration Association (AAA). Además es Presidente del Real Patronato del Museo del Prado.



Consejero externo independiente

Luís Alberto Mañas

Dirige, desde 2006, diversas empresas del Grupo Arbitrage dedicadas a consultoría y asesoramiento en las áreas financiera y energética y a la gestión de fondos. Entre sus principales mandatos, hay que destacar el asesoramiento desde 2007 al gobierno mexicano (Secretaría de Hacienda y Crédito Público) y a Pemex en la reforma del sector petrolero.

Es consejero independiente de Tubos Reunidos y miembro de su Comisión Delegada. También es consejero de otras tres empresas cotizadas en el MAB como son Arbitrage Capital SICAV, ARCA Select SICAV y Fermat 2006 SICAV, y consejero independiente de la compañía de seguros Aviva España.

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



Consejera externa

Concha Osácar

Socia Directora de Azora, miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva de Lazora y Azora Europa; consejera de Carey Value Added, S.L.; Consejera de RESA-SIRESA; consejera de Canepa Green Energy; patrona de la Fundación ICO (Instituto de Crédito Oficial); vocal del Consejo Asesor del Think Tank de Institución Futuro de Navarra; vocal del Consejo Editorial de Inversión y Capital, Grupo Vocento; miembro del Consejo Rector de APD (Asociación para el Progreso de la Dirección) y Fellow of the Royal Institution of chartered Surveyors.

Anteriormente ha sido, entre otros, vicepresidenta y consejera delegada de Santander Central Hispano Activos Inmobiliarios. Presidenta de Banif Inmobiliaria S.A.

También presidenta de INVERCO (Asociación de Instituciones de Inversión Colectiva y Fondos de Pensiones), Consejera de Caja Navarra, etc.

Autora del libro Manual de los Fondos Inmobiliarios y coautora de World Property Atlas, Euromoney Books y conferenciante.



Consejero externo

Fernando Gumuzio

Socio fundador del Grupo Azora, consejero de Azora Capital y sus filiales. Es también presidente del Grupo Taper, S.A. (compañía de tecnología sanitaria y científica, clínicas de hemodiálisis y centros deportivos) y consejero de Zelnova, S.A. (dedicada a la investigación y desarrollo de medicamentos) y de Genómica, S.A. (diagnósticos moleculares) todas ellas compañías en el entorno de la investigación biomédica.

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

Comisiones del Consejo

Hispania cuenta con tres comisiones especializadas para optimizar el funcionamiento del Consejo de Administración, siguiendo así las mejores prácticas de Buen Gobierno. A través de ellas diversifica el trabajo y asegura que en diferentes materias relevantes, las propuestas y acuerdos llegan estudiados y garantizados por un órgano especializado e independiente. Son también las que aseguran el seguimiento adecuado de los procesos de análisis y la objetividad de los acuerdos tomados por el Consejo de Administración.

Comisión Ejecutiva

Consejero	Cargo	Carácter
Rafael Miranda	Presidente	Independiente
Fernando Gumuzio	Vocal	Equipo Gestor
Joaquín Ayuso	Vocal	Independiente

La Comisión Ejecutiva estará integrada por el número de consejeros que decida el Consejo, con un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, siendo la mayoría consejeros externos independientes y uno de ellos siempre es el Presidente

del Consejo de Administración. Entre sus responsabilidades se ocupa de:

- Inversiones minoritarias 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 mezzanine, deuda senior, híbrida o deuda subordinada 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 sobrepase 50 millones de euros y no supere 75 millones de euros.
- Contratación de servicios con terceros, incluyendo servicios de gestión patrimonial, cuyo precio por contrato sobrepase 200.000 euros pero no supere 1.000.000 euros anuales.

Esta comisión ha mantenido 8 reuniones durante 2015.

Comisión de Auditoría

Consejero	Cargo	Carácter
Luis Mañas	Presidente	Independiente
Joaquín Ayuso	Vocal	Independiente
José Pedro Pérez-Llorca	Vocal	Independiente

La Comisión de Auditoría, formada por entre tres y cinco consejeros independientes. Es la responsable de las actuaciones de Hispania en materia de fiabilidad de la información financiera, gestión de riesgos y cumplimiento normativo.

Entre sus funciones está la de cualquier tarea relacionada con la actividad los auditores externos así como velar por el buen funcionamiento de la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos relevantes además de ser el garante del cumplimiento de los códigos internos de conducta y las reglas de gobierno corporativo. Finalmente, también es el encargado de establecer y supervisar el mecanismo de comunicación confidencial las irregularidades de especial trascendencia para el grupo.

En 2015 esta comisión se reunió en 9 ocasiones.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Consejero	Cargo	Carácter
José Pedro Pérez-Llorca	Presidente	Independiente
Concha Osácar	Vocal	Equipo Gestor
Rafael Miranda	Vocal	Independiente

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con una composición de entre tres y cinco consejeros, es la que se encarga de proponer y revisar periódicamente la idoneidad y preparación de los miembros del Consejo de Administración así como el sistema de retribución de los mismos.

De acuerdo con lo indicado los estatutos de la Sociedad y en el Reglamento del Consejo, es la Comisión de Nombramientos y Retribuciones la encargada de evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo y el tiempo de dedicación preciso que puedan desempeñar correctamente su contenido así como definir y revisar su política de retribuciones y elaborar los informes de la retribución de los consejeros independientes en otras compañías.

Esta comisión se reunió 3 veces durante el año.

Política de remuneración

Según lo previsto en los Estatutos Sociales y reglamentos internos de Hispania, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, es el órgano competente para fijar la retribución de los consejeros.

En los procesos de adopción de sus respectivas decisiones, tanto el Consejo de Administración como la Comisión de Nombramientos y Retribuciones cuentan con la información y el asesoramiento de consultores externos expertos en la materia, teniendo en consideración las recomendaciones y políticas en materia de retribuciones más reconocidas a nivel internacional. En particular, para su establecimiento en origen, se contó con el asesoramiento de Spencer Stuart. Realizaron un análisis retributivo de mercado para desarrollar un informe comparativo sobre retribuciones, que fue entregado a Hispania en febrero de 2014. A partir de este estudio, se establece la retribución de los consejeros atendiendo a su dedicación efectiva, cualificación y responsabilidad y se calcula de tal manera que ofrezca incentivos para su

dedicación pero no constituya un obstáculo para su independencia.

Durante 2015, se estableció una retribución del Consejo de Administración para el ejercicio en la cantidad máxima de 380.000 euros, que incluye la retribución por pertenencia a comisiones delegadas del Consejo de administración.

Las retribuciones de los Consejeros externos y ejecutivos se consignan en la Memoria y en el Informe Anual sobre Remuneraciones de Consejeros, facilitando los datos de manera individualizada para cada Consejero, con desglose de los distintos conceptos o partidas retributivas, según sea exigido por la normativa vigente en cada momento que pueden consultarse en la **sección de Gobierno Corporativo de la página web de Hispania**.

Marco ético

Hispania dispone de un Código de Conducta y un Reglamento Interno de Conducta en el Mercado de valores, que aplica rigurosamente y que garantizan que las actividades empresariales y profesionales del Grupo se desarrollan en un estricto cumplimiento de la legalidad vigente y las mejores prácticas

El Código exige, tanto en las acciones de inversión como en las de gestión, así como en las relaciones con inquilinos, proveedores e instituciones, un nivel de integridad que provea una base suficiente para confiar en su juicio y actuaciones. En este sentido, se prohíbe de forma absoluta que aquellos que trabajan con o para Hispania acepten regalos de terceros entendidos como cualquier cosa de valor que se da o recibe como consecuencia de una relación comercial.

En caso de conflicto de intereses, se exige, desde al Consejo de Administración hasta los socios de Hispania, la responsabilidad de gestionar con la más absoluta confidencialidad la información obtenida en virtud de su cargo y actuar con lealtad, poniendo de manifiesto la posible existencia de conflictos de interés, cuando haya lugar a ello, e inhibiéndose de tomar decisiones que puedan perjudicar a la Sociedad.

La empresa considera que uno de los elementos principales en los que se sustenta la confianza de sus colaboradores y grupos de interés lo constituye la apropiada salvaguarda de la información y la efectiva limitación de su uso conforme a lo previsto en las disposiciones legales o relaciones contractuales que, en cada caso, resulten de aplicación. A tal fin, Hispania se compromete a



“La Sociedad aplica principios como el de la colaboración, el compromiso por ofrecer información veraz, oportuna, precisa y comprensible.”

preservar y manejar con confidencialidad la información que obtenga en el marco de sus relaciones con terceros, tanto de inversión como de gestión, y no emplearla en ámbitos diferentes a aquéllos en los que dicha información ha sido obtenida. Del mismo modo, Hispania exige a sus colaboradores la gestión confidencial de la información proporcionada en el ámbito de sus relaciones contractuales.

Hispania ha establecido los procedimientos necesarios para cumplir con la normativa en vigor en cada momento en relación con la prevención de blanqueo de capitales así como una serie de requisitos básicos en los procedimientos de identificación de terceros en las operaciones de compra-venta y alquiler de activos. Para ello se cuenta con medios materiales e informáticos de detección de riesgos y examen de operaciones. Se prohíbe el uso de toda forma de pago ilícita o cualquier tipo de pago o compensación que pueda provocar una

toma de decisiones no adecuada ni a partido político en términos que no estén permitidos por la legislación del país en el que se actúe.

Transparencia de la información

La Sociedad aplica también principios como el de colaboración, con el que está comprometida a facilitar información oportuna, precisa y comprensible sobre sus operaciones así como veraz, completa y que expresa la imagen fiel de la Sociedad y sus actividades empresariales. Para ello mantiene actualizada su comunicación con la CNMV a través de los hechos relevantes y con los grupos de interés con los que se relaciona mediante una cumplida publicación de noticias a través de la página web. En esta labor de transparencia también son

destacables la disposición pública de sus informes trimestrales y semestrales de actividad así como las diferentes presentaciones a inversores que se pueden consultar en su portal corporativo.

Además, mantiene un esfuerzo constante por ofrecer una información puntual, transparente, completa y veraz en 2015 se han visto recompensados al incluir a Hispania entre las entidades aspirantes a obtener un galardón en los prestigiosos EPRA Awards 2015 que otorga Deloitte a raíz de la encuesta que cada año realiza entre las principales compañías del sector reconociendo su excepcional compromiso y cumplimiento con las EPRA's Best Practice Recommendations⁴ y que señalan las mejores prácticas de reporte financiero y otra información relevante de entidades relacionadas con el sector inmobiliarios, una guía que han sido observada escrupulosamente por Hispania desde el primer día de actividad.

Canal de denuncias

Los incumplimientos relacionados con el Código de Conducta pueden denunciarse a través del **formulario de denuncias** que figura en la página web de Hispania. Tras recibirse una denuncia, salvo que ésta carezca manifiestamente de fundamento

(4) EPRA's Best Practice Recommendations - http://www.epra.com/media/EPRA_Best_Practices_Recommendations_BPR_-_Dec2014_1436191395537.pdf

o se refiera a cuestiones ajenas al ámbito del Código, pasaran por el presidente de la Comisión de Auditoría que verifica si existe fundamento de acuerdo a lo estipulado en el Código de Conducta y posteriormente, se iniciará una investigación interna, en la que la Comisión de Auditoría podrá recabar toda la información y documentación que considere oportuna.

Todas las denuncias son tratadas con confidencialidad y de estimarse oportuno, estarán sancionadas 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.

A lo largo de 2015 no se ha recibido ni una sola denuncia a través de este medio o ningún otro sobre la actuación de Hispania o aquellos que se relacionan con ella, lo que supone un hito que la empresa aspira a mantener de cara a los próximos años.

Gestión del riesgo

Las políticas de gestión del riesgo dentro del sector en el que opera Hispania vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros.

Hispania ha establecido, además, un entorno de control sólido, 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 compañía, así como en la elaboración de la información financiera.

El riesgo de crédito de Hispania 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, que contemplan el pago por anticipado de las rentas adicionales de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos de las rentas. Adicionalmente, el grupo mantiene efectivo y depósitos a corto plazo con entidades financieras de alto nivel crediticio.

Otro de los riesgos principales a los que está expuesta Hispania es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o negociaciones a la baja de contratos de arrendamiento. Afecta de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos del grupo y está mitigado a través de la gestión activa de los

inmuebles, siempre enfocada a la puesta en valor de los mismos mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento y selección de los clientes.

Finalmente, el grupo mantiene un control del riesgo de tipo de interés a través de coberturas de tipo de interés. En la actualidad, se encuentra cubierto el riesgo del 98% de las financiaciones del grupo.

A cierre del pasado ejercicio, el riesgo de liquidez se sigue considerando no significativo al encontrarse aún en una fase de inversión en la que Hispania dispone de liquidez suficiente para hacer frente a los compromisos ya adquiridos.

Durante el ejercicio se ha validado el funcionamiento correcto del sistema de gestión de riesgos en lo relativo a la identificación y gestión de todos los riesgos potenciales y la monitorización de sus controles y, específicamente: (i) la identificación y evaluación de los distintos tipos de riesgos asociados a las actividades del Grupo; (ii) el mantenimiento del nivel de riesgo en los umbrales definidos como aceptables; (iii) la implantación de los controles y medidas necesarias para mitigar el impacto de los riesgos identificados y su efectividad; y (iv) el mantenimiento de los sistemas de información y control interno que se utilizan para la gestión de los riesgos. En este proceso de evaluación y control no se ha puesto de manifiesto ninguna materialización significativa de los riesgos potenciales identificados.

“Durante el ejercicio se ha validado el funcionamiento correcto del sistema de gestión de riesgos en lo relativo a la identificación y gestión.”

Cuadro de riesgos

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 caracterizan según diferentes tipologías (estratégicos, operativos, de cumplimiento y financieros), de acuerdo con el modelo implantado.

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



Riesgos estratégicos:

- Riesgo reputacional y de imagen corporativa
- Pérdida de personal clave
- Inadecuada planificación de inversiones/desinversiones
- Inadecuada aprobación y/o seguimiento de las inversiones / desinversiones



Riesgos de cumplimiento:

- Incumplimiento de contrato de gestión
- Inadecuada formalización de sistemas de control interno y políticas corporativas.
- Incumplimiento de la normativa laboral*.



Riesgos operativos:

- Incorrecta formalización de contratos / acuerdos de inversión, dependencia de proveedores externos
- Riesgo de no ejecución de operaciones atípicas
Indisponibilidad de fondos para acometer inversiones
- Errores en el tratamiento de la información de gestión
- Inadecuada gestión de clientes e inadecuada seguridad de accesos / dispositivos.



Riesgos financieros:

- Fallos en la fiabilidad de la información financiera
- Incidencias en el proceso de consolidación y reporting.
- Cálculos incorrectos en la elaboración de presupuestos de explotación.

(*) Respecto al riesgo de incumplimiento de la normativa laboral, cabe señalar que ha sido identificado durante el ejercicio 2015, como consecuencia del personal del grupo dedicado a la explotación hotelera de activos en gestión directa por el grupo.

EJERCICIO 2015

62 | Resultados financieros del ejercicio

77 | Accionistas

83 | Recursos humanos y proveedores

85 | Inquilinos

87 | Gestión medioambiental

Resultados financieros del ejercicio

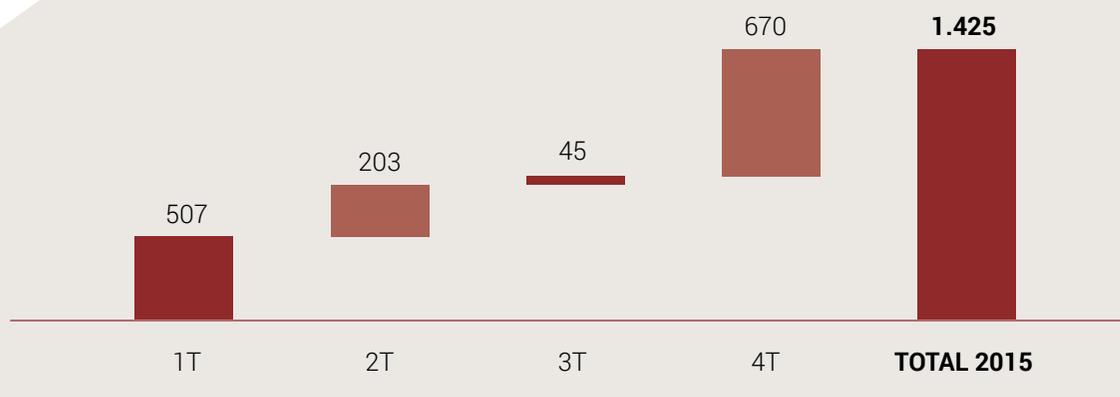
Hispania completó en 2015 su primer ejercicio completo como sociedad cotizada. Las buenas perspectivas que recuperaba el sector inmobiliario en 2014 y todas las oportunidades que Hispania aprovechó, se han consolidado en un 2015 especialmente interesante para un sector inmobiliario que ha entrado en un nuevo ciclo económico de crecimiento de ingresos y recuperación de los precios.

Las inversiones del primer año del grupo establecían una base de crecimiento que se alimentaba, de nuevo, con la búsqueda de activos de alta calidad capaces de generar fondos e ingresos recurrentes. El 1 de enero de 2015, Hispania contaba con una cartera compuesta por 25 activos con un valor bruto en el mercado de 422 millones de euros, lo que suponía ya en ese momento una revalorización de la misma del 3,4% en tan sólo nueve meses de actividad. En el primer trimestre de 2015, esta cartera alcanzaba un valor de 507 millones de euros, ascendiendo a un valor total en el primer semestre de 709 millones de euros y de 755 millones de euros a 31 de septiembre.

En total, en el año 2015 Hispania adquirió 33 activos por un precio total de 841 millones de euros e invirtió 42 millones en la rehabilitación y mejora de los activos en cartera. Como consecuencia de estas adquisiciones, desde su salida a bolsa y hasta el cierre del cuarto trimestre de 2015, Hispania ha invertido en un total de 58 activos. El GAV total de Hispania a 31 de diciembre de 2015 es de 1.425 millones de euros.

Hispania ha seguido un ritmo inversor constante, desde su salida a Bolsa, que se ha distribuido de la siguiente manera en 2015:

Distribución del GAV a lo largo de 2015 MILLONES DE EUROS



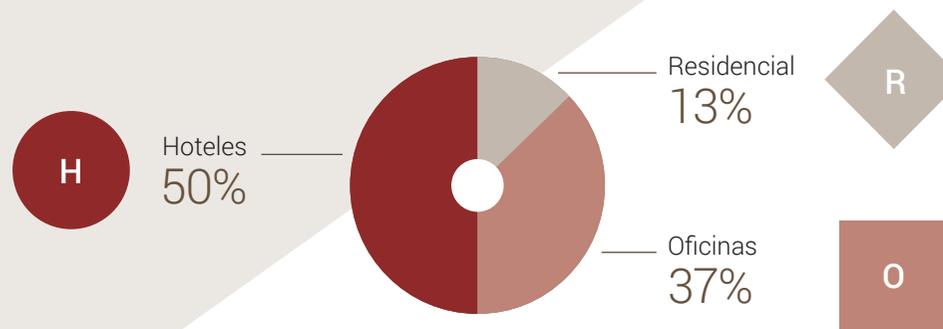
En su segundo año de funcionamiento Hispania ha obtenido una revalorización de los activos de un 4%, que unido a una diferencia negativa de consolidación de 23,5 millones de euros, alcanza un 5,7%. Estos incrementos suponen un 14,7% de incremento de valor frente al precio de adquisición y un 10% sobre la inversión total realizada. El valor neto de los activos, según recomendaciones de la EPRA, asciende a 965,6 millones de euros, lo que representa un valor de 11,69 euros por acción.

Sólidos resultados financieros

A 31 de diciembre de 2015, Hispania ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 73,4 millones de euros frente a los 17,5 millones de euros obtenidos en 2014, como consecuencia

“Sólidos resultados financieros en el primer año completo de funcionamiento de Hispania en el que ha obtenido un resultado antes de impuestos de 73,4 millones de euros.”

NOI por línea de negocio en 2015 PORCENTAJE



NOI: del inglés Net Operating Income, margen de explotación.

fundamentalmente de los ingresos obtenidos del alquiler de los activos inmobiliarios, las plusvalías generadas por los mismos y los efectos de las operaciones de adquisición societarias. La cifra de negocio del grupo ascendía a 37,8 millones de

euros (9,0 millones de euros en 2014) y se han realizado inversiones inmobiliarias por un importe de 1.297 millones de euros desde su salida a bolsa.

Hispania obtuvo un ingreso neto operativo (NOI: net operative income) de 26,0 millones de euros y, un EBITDA consolidado de 10 millones de euros gracias a los ingresos obtenidos del alquiler de los activos inmobiliarios.

Adicionalmente ha registrado en su cuenta de resultados una revalorización de los activos por valor de 55 millones de euros y una diferencia negativa de consolidación de 23 millones de euros.

Finalmente, el resultado neto consolidado de la compañía en 2015 se situó en los 73,4 millones de euros, siendo 66,7 millones atribuibles a la Sociedad. La deuda financiera a cierre del ejercicio asciende a los 578,5 millones de euros con un coste medio de financiación del 2,7%.

Con estos resultados, Hispania cumple en 2015 el principal objetivo que ha perseguido desde su creación en 2014 y que mantiene con sus accionistas: maximizar los retornos de la inversión de manera sostenible.

Resultados por áreas de inversión

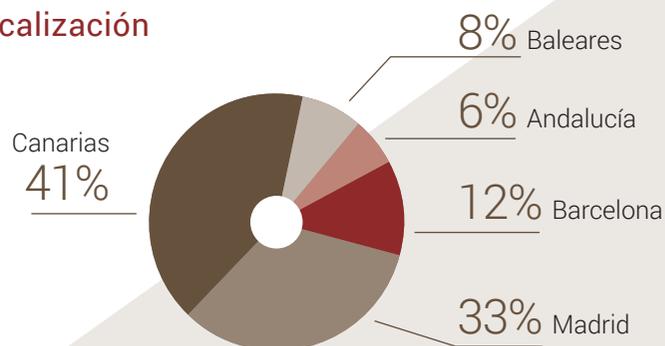
La mayoría del portfolio de activos se encuentra en las Islas Canarias, representando un 41% del GAV total, seguido de Madrid con un 33% y Barcelona con un 12%. A continuación se detalla esta distribución entre las diferentes localizaciones y las tres categorías de activos principales, definidos en la estrategia de inversión de la compañía:

Desglosando por áreas de negocio, el segmento de hoteles ha aportado un 56% de los ingresos por rentas del ejercicio 2015 con 21,0 millones de euros. En segundo lugar están las oficinas con un 32% y 12 millones de euros y, finalmente, la parte residencial con una cifra neta de ingresos de rentas de 4,6 millones de euros.

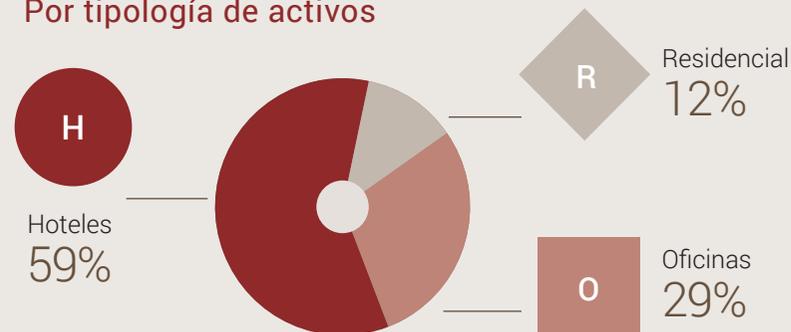
El gasto total de la compañía se cifró en 28,7 millones de euros, de los cuales 12,7 millones de euros son gastos de explotación de los inmuebles, no repercutibles a los inquilinos, y el resto son

Distribución del GAV 31/12/2015 PORCENTAJE

Por localización



Por tipología de activos



GAV: del inglés Gross Asset Value, valor bruto de los activos.

“El negocio hotelero ha aportado un 56% de los ingresos por rentas con 21,0 millones de euros.”

gastos generales de la Sociedad. Los resultados por línea de negocio incluyen los gastos de explotación no repercutibles de cada segmento que engloban tasas, seguros, comisiones de comercialización o el gasto de mantenimiento, entre otros.

En cuanto al segmento de hoteles bajo gestión, incluye los gastos de Leading Hospitality S.L.U., incorporada en el perímetro de consolidación durante el tercer trimestre del año, y los gastos del Hotel Guadalmina, gestionado temporalmente por Hispania a través de GAT. Los gastos relacionados con las reestructuraciones de estos hoteles son la principal razón por la que el resultado de explotación se vea significativamente penalizado.

Activos por tipología

	TOTAL	HOTELES	OFICINAS	RESIDENCIAL
Valor Bruto de los Activos - Tasaciones ('000€) ⁽¹⁾	1.425.220	844.950	405.120	175.150
Revalorización y Dif. Neg. de Consolidación ('000€) ⁽²⁾	78.429	49.735	19.285	9.409
Revalorización y Dif. Neg. de Consolidación (%) ⁽²⁾	5,7%	6,1%	5,0%	5,7%
Precio de Adquisición Total ('000€)	1.242.155	723.930	366.984	151.242
Incremento de Valor ('000€) ⁽³⁾	183.065	121.020	38.136	23.908
Incremento de Valor (%) ⁽³⁾	14,7%	16,7%	10,4%	15,8%
Número de Activos	58	29	25	4
GLA (4)	220.494	n.a.	153.621	66.873
Num. Unidades ⁽⁵⁾	8.918	8.234	n.a.	684
Ocupación de la Cartera ⁽⁶⁾		n.a.	77%	86%
WALT ⁽⁷⁾		11,4-34,2	4,5-6,0	n.a.
Ingresos Netos de Rentas ('000€)	37.798	20.985	12.147	4.666
EPRA Net Initial Yield Over GAV ⁽⁸⁾	5,7%	7,9%	2,9%	2,1%
EPRA Net Initial Yield On Cost ⁽⁸⁾	6,2%	8,8%	3,1%	2,3%
EPRA Net Reversion Yield Over GAV ⁽⁹⁾	7,1%	8,0%	6,3%	4,0%
EPRA Net Reversion Yield On Cost ⁽⁹⁾	7,7%	8,9%	6,7%	4,4%

(1) Gross Asset Value (Valor Bruto de los Activos), según tasaciones de CBRE a 31/12/15.

(2) Impacto en la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Revalorización y Dif. Negativa de consolidación.

(3) Incremento de valor frente al precio de adquisición total.

(4) Gross Leasable Area, Superficie bruta alquilable. En Oficinas incluye 1.882 m² de zona comercial y en Residencial 1.083 m² de zonas comercial.

(5) Unidades para Residencial son viviendas y para Hoteles son habitaciones. En Hoteles Hispania no tiene la propiedad del 100% de Holiday Inn, aunque se tiene la gestión del hotel completo.

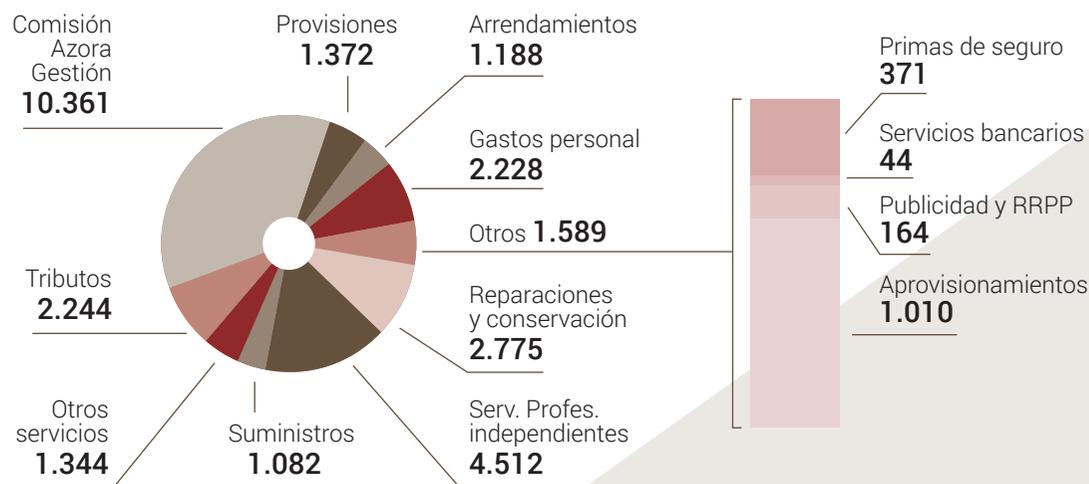
(6) Ocupación total en oficinas (incl. Zona comercial) y de viviendas sin zona comercial (local existente en viviendas alquilado al 100%).

(7) Duración Media de los contratos existentes considerando el periodo de obligado cumplimiento y final de contrato sobre la superficie ocupada(o prorrogas existentes en hoteles) (sin considerar el local del Hotel Hesperia Ramblas).

(8) Yield calculado teniendo en cuenta el NOI de los activos para 2015, anualizando aquellos activos adquiridos a lo largo del 2015, y sobre la inversión total (on Cost) y sobre GAV. En hoteles excluyendo Guadalmina y Holiday Inn.

(9) Yield calculado con rentas de mercado y ocupación del 100% y sobre la inversión total (on Cost) y sobre GAV. En hoteles considerando la renta esperada tras la reforma de Guadalmina y Holiday Inn, en oficinas triple neto y en residencial excluyendo los gastos ligados a la desocupación.

Gastos de explotación por naturaleza 2015 MILES DE EUROS



Por línea de negocio, el negocio hotelero, excluyendo los dos hoteles bajo gestión, ofrecía la mayor cifra de EBITDA con 15,4 millones de euros, seguido de la línea de inversión en oficinas con 9,6 millones de euros y, finalmente, el mercado residencial con 3,4 millones de euros, con márgenes del 93%, 79% y 72% respectivamente. Por otro lado, los hoteles en gestión han aportado un EBITDA negativo en el ejercicio de 2015.

“Los activos hoteleros de Hispania generaron un EBITDA de 15,4 millones de euros, frente a los 9,6 millones de las oficinas y los 3,4 millones del segmento residencial.”

EBITDA por línea de negocio MILES DE EUROS

	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Ingresos arrendamiento y prestación de servicios	12.147	4.666	16.691	4.294	-	37.798
Otros ingresos de explotación	375	389	144	3	-	911
Gastos de explotación	-2.934	-1.689	-1.387	-6.707	-15.978	-28.695
EBITDA	9.588	3.366	15.448	-2.410	-15.978	10.014
% s/Ingresos	79%	72%	93%	-56%	n/a	26%

Hoteles

Hispania cuenta a 31 de diciembre de 2015 con un portfolio de 27 hoteles y 2 centros comerciales, gestionados por diferentes operadores y ubicados en distintas localizaciones dentro de España. Hacen un total de 8.234 habitaciones, a lo que hay que añadir las 1.183 habitaciones del portfolio de Dunas Hotels & Resorts una vez cumplidas las condiciones suspensivas y formalizada la adquisición por un valor aproximado de 75 millones de euros. A lo largo de 2015 se completó la adquisición de 5 hoteles, que se elevan a 23 si se tienen en cuenta los activos adquiridos a través de la transacción de BAY con el Grupo Barceló.

En total, el negocio hotelero ha registrado unos ingresos por rentas de c.21 millones de euros y una inversión total de 755 millones de euros, desde la salida a bolsa de la compañía, incluyendo 30 millones de euros de inversión en reformas de los hoteles.

El GAV de la cartera de hoteles ha supuesto un incremento de valor de un 16,7% frente al precio de adquisición, alcanzando un total de 845 millones de



H

“Hispania cuenta con un portfolio de 27 hoteles y 2 centros comerciales, con un valor total de los activos en 2015 de 845 millones de euros.”

euros, distribuidos entre Canarias (69%), Baleares (14%), Andalucía (9%), Madrid (6%) y Barcelona (2%).

El hito más importante del negocio hotelero de Hispania en 2015 ha sido el acuerdo vinculante firmado con el Grupo Barceló para la creación de BAY, en la que Hispania y Grupo Barceló han fijado sus participaciones en un 76% y 24% respectivamente. Hispania ha realizado un desembolso de 189 millones de euros para obtener una participación del 76%.

Hispania formalizó la primera fase de la transacción con Grupo Barceló con una inversión de compra de 11 hoteles vacacionales, con un total de 3.946 habitaciones. En una segunda fase, BAY

“La operación clave del año fue la creación de BAY, la primera SOCIMI de inversión hotelera de España junto a Grupo Barceló, con un portfolio subyacente cuyos activos alcanzan un valor de 527 millones de euros.”

ejerció su opción de compra de otros cinco hoteles con 2.151 habitaciones y otro centro comercial.

Aunque la más importante, no ha sido la única operación de Hispania en este sector, el más dinámico para el grupo en 2015, que comenzaba con la adquisición del hotel Vincci Málaga en enero de 2015. Es un hotel de categoría 4 estrellas que cuenta con 105 habitaciones y está ubicado en el paseo marítimo de la ciudad y, al igual que el anterior, tiene un contrato de arrendamiento a largo plazo. La adquisición se cifró en 10,4 millones de euros.

En 2015 también se acometió la compra del Gran Hotel Atlantis Bahía Real (Cinco Estrellas Gran Lujo) con 242 habitaciones, situado a escasos metros del Parque Natural Las Dunas de Corralejo en Fuerteventura. El precio de la adquisición de este activo ha sido de 74,7 millones de euros. En la misma zona, se invirtió en la compra del Suite

Hotel Atlantis Fuerteventura Resort (cuatro estrellas) con 383 habitaciones y una inversión de 48 millones de euros. El Grupo Atlantis se mantiene como operador de ambos hoteles y, en función de los resultados que se obtengan en ambos activos, se han establecido diferentes esquemas de incentivos para este último en el contrato de gestión.

También en las Islas Canarias se acordó la adquisición de cuatro hoteles en Maspalomas, al sur de la isla de Gran Canaria, con un total de 1.183 habitaciones pertenecientes a Dunas Hotel & Resorts. La operación se ha fijado por valor de adquisición de aproximadamente 75 millones de euros por los activos del Hotel Dunas Don Gregory (4* - 241 habitaciones), el Hotel Dunas Suites & Villas (4* - 301 habitaciones), el Hotel Dunas Maspalomas (4* - 205 habitaciones) y el Hotel Dunas Mirador (3* - 436 habitaciones). Adicionalmente a la inversión inicial, se contempla una inversión de reposicionamiento de los activos superior a 9 millones de euros de cara

a 2016-2017. Esta transacción está pendiente de la aprobación concursal para su ejecución, por lo que no ha tenido impacto alguno en el ejercicio de 2015.

Finalmente, Hispania tomó el control de las 314 habitaciones que se gestionan del Hotel Holiday Inn Madrid Bernabéu (de las cuales la mayoría son propiedad de Hispania) y del Hotel Maza (hotel de 54 habitaciones en Zaragoza) por 28 millones de euros, a través de la compra de Leading Hospitality S.L. y habitaciones adicionales a varios inversores. Posteriormente adquirió el Hotel Sandos San Blas Nature Resort & Golf por 36,8 millones de euros (cinco estrellas y 331 habitaciones), situado en Adeje (Tenerife Sur). El Grupo Sandos continuará como operador del hotel con un contrato de arrendamiento fijo hasta octubre de 2020.

Además, Hispania ha pasado en 2015 a gestionar directamente tres activos dentro del portfolio de hoteles: el Hotel Guadalmina, el Hotel Holiday Inn, y el

INVERSIÓN
ADICIONAL EN
REFORMAS

30
MILLONES
DE EUROS

Hotel Maza ubicados en Marbella, Madrid y Zaragoza respectivamente. A través de Gestión de Activos Turísticos S.L. (GAT), con un contrato de gestión temporal. Esta situación transitoria ha supuesto la subrogación del personal de estos hoteles, pasando a tener una plantilla relacionada con estos activos de 136 personas (incluidos empleados temporales) a cierre del ejercicio. Una vez se llegue a acuerdos firmes con los operadores de ambos hoteles, estos se subrogarán en dicho personal e Hispania volverá a ser una sociedad sin personal directo contratado.

En el ejercicio 2015, Hispania ha completado el reposicionamiento del Hotel Meliá Jardines del Teide, lo

que ha supuesto una inversión total de 7,5 millones de euros. Con una mejora generalizada de todas las zonas comunes, el desarrollo del segmento "Premium Level" de Meliá en el 23% de las habitaciones, además de la creación de una zona especial para dar servicio a esta categoría de alojamiento, y la mejora generalizada del resto de las instalaciones. En este sentido, también se ha completado la reforma del Hotel Barceló Tegui Beach, cambiando la tipología del establecimiento, que ha pasado de ser un hotel de tres estrellas "familiar" a un cuatro estrellas "solo adultos", y se ha avanzado la obra del hotel Pueblo Ibiza.

En cuanto las reformas en términos de eficiencia energética cabe destacar las mejoras realizadas en el Hotel Jardines del Teide, aparte de sustituir las enfriadoras por otras nuevas de mayor rendimiento, se han incorporado sistemas de recuperación de calor con free-cooling y esta energía es utilizada para la climatización de las piscinas y estancias comunes. También se ha sustituido la antigua caldera por una nueva de condensación, con mayor rendimiento, si bien también se ha sustituido el gas-oil por gas propanado como combustible de la misma.

En total, la inversión adicional en reformas del portafolio hotelero ha ascendido a 30 millones de euros en 2015.

Parámetros principales a 31 de diciembre de 2015

	Categoría (*)	Habitaciones (#)	Inversión Total (€ Mn) ⁽¹⁾	Inversión Total (€/Hab) ⁽¹⁾	Operador	Tipo de contrato	Duración del contrato	GAV - Tasaciones (€ Mn) ⁽²⁾	GAV (€/Hab) ⁽²⁾	GAV/ Inversión Total
Hotel Hesperia Ramblas - Barcelona	3*	70	17,9	255.305	Hesperia	Renta fija + variable en función de resultados	Feb-26	18,8	238.000	5%
Hotel Holiday Inn Bernabeu ⁽³⁾ - Madrid	4*	314	27,8	88.595	GAT	N/A	N/A	34,3	109.236	23%
Hotel NH SS de los Reyes - Madrid	3*	99	7,1	71.584	NH Hoteles	Renta fija + variable en función de resultados	Abril 2019 + 5 años prórroga	7,2	72.727	2%
Hotel NH Madrid Sur ⁽⁵⁾	3*	62	6,2	100.587	NH Hoteles	Renta fija + variable en función de resultados	Nov. 2019+5 años prórroga	6,3	102.258	2%
Hotel Vincci Málaga - Málaga	4*	105	10,7	102.073	Vincci	Renta fija + variable en función de resultados	Ene-21	10,9	103.810	2%
Hotel Guadalmina - Marbella	4*	178	23,0	129.187	GAT	N/A	N/A	28,1	157.865	22%
Suite Hotel Atlantis Fuerteventura Resort - Fuerteventura	4*	383	48,9	127.562	Atlantis	Renta Fija (50% EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	Dic-18 + 4 años de prórroga	49,2	128.460	1%
Gran Hotel Bahía Real - Fuerteventura	5* Deluxe	242	75,4	311.630	Atlantis	Renta Fija (50% EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	Dic-18 + 4 años de prórroga	75,5	311.983	0%
Hotel Sandos San Blas - Tenerife	5*	331	36,8	111.027	Sandos	Renta Fija	Oct-20	37,1	112.085	1%
Hotel Meliá Jardines del Teide - Tenerife	4* Todo incluido	299	42,9	143.582	Meliá	Renta Fija	Enero 2025 + 5 años prórroga	46,3	154.849	8%
BAY	n/a	6.097	458,5	75.196	Barceló	Renta Fija (50% EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	15 años + dos prórrogas de 15 años	529,5	86.839	15%
TOTAL PORTFOLIO⁽⁶⁾	-	8.180	755,1	92.316	-	-	-	843,2	103.075	12%
Hotel Dunas Mirador ⁽⁴⁾ - Gran Canaria	3*	436	-	-	Dunas	Renta Fija (50% EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
Hotel Dunas Suites ⁽⁴⁾ - Gran Canaria	4*	301	-	-	Dunas	Renta Fija (50% EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
Hotel Dunas Don Gregory ⁽⁴⁾ - Gran Canaria	4*	241	-	-	Dunas	Renta Fija (50% EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
Hotel Dunas Maspalomas ⁽⁴⁾ - Gran Canaria	4*	205	-	-	Dunas	Renta Fija (50% EBITDAR) + Variable (hasta 89% EBITDAR)	10 años + dos prórrogas de 15 años	-	-	-
TOTAL PORTFOLIO POST-CIERRE⁽⁶⁾	-	9.363	N/A	N/A	-	-	-	N/A	N/A	N/A

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta el 31/12/15

(2) Según valoraciones RICS realizadas por CBRE a 31/12/15

(3) Hispania no tiene la propiedad del 100% de las habitaciones, si bien está negociando con los propietarios la adquisición de las habitaciones remanentes

(4) La adquisición de Dunas Resorts & Hotels está pendiente de ejecución

(5) Previamente denominado NH Pacífico

(6) Total excluyendo el Hotel Maza, activo adquirido a través de la adquisición de Leading Hospitality, al no ser activo estratégico para la Sociedad

Oficinas

En el mercado de oficinas, Hispania adquirió 8 edificios en 2015, que se sumaban a los 17 edificios con 91.126 m² que ya había en el portfolio del grupo, haciendo un total de 153,621 m² superficie bruta alquilable (SBA). En total, Hispania cuenta con un catálogo de 25 edificios de oficinas, ocupados al 77% con contratos de arrendamiento. La renta media a cierre del ejercicio del portfolio ocupado fue de 12,7 euros por metro cuadrado. El GAV total a cierre de ejercicio del portfolio de oficinas asciende a 405 millones de euros (según tasaciones de CBRE a 31 de diciembre de 2015) lo que supone un incremento de valor del 10,4% que equivale a 38,1 millones de euros frente a su precio de adquisición. El segmento ha contribuido con unos ingresos por alquileres de 12,1 millones de euros durante el ejercicio.

El negocio de oficinas de Hispania se centra en Madrid, donde cuenta con un total de 19 edificios y una ocupación media del 71%. Estos activos ofrecen una renta media de 13,6 euros por metro cuadrado y suponen el 78% del GAV total de oficinas con 314 millones de euros a cierre del ejercicio. Del

0

“Hispania adquirió 8 edificios en 2015, que se sumaban a los 17 con los que ya contaba el grupo para un total de 25 activos con una ocupación del 77%, a cierre del ejercicio.”

resto de edificios, cinco de ellos están situados en Barcelona y uno en Málaga. Los edificios de Barcelona cuentan con una ocupación en 2015 del 93% con una renta media de 11 euros por metro cuadrado, y representan un 21% del GAV con 84 millones de euros.

Las inversiones que marcaron el año en el área de oficinas para Hispania comenzaron con la adquisición del edificio de oficinas situado en la calle Príncipe de Vergara 108 por un montante total de 25 millones de euros (3.718 euros/m²). Situado en el centro de Madrid, cuenta con una superficie bruta alquilable (SBA) 6.724 m² distribuidos en 12 plantas y un local comercial además de 68 plazas de garaje.

“El negocio de oficinas de Hispania se centra en Madrid, donde cuenta con un total de 19 edificios y una ocupación media del 71%, 5 en Barcelona y uno en Málaga.”

En la misma zona de Príncipe de Vergara, frente al Auditorio Nacional de Música, Hispania se hacía con la propiedad de otro activo importante en 2015, un edificio de oficinas con una superficie bruta alquilable de 4.815 m² distribuidos en 6 plantas de oficinas, 2 locales y 95 plazas de aparcamiento. El desembolso total para de la operación fue de 17,6 millones de euros al que se le dotaba de un plan de inversión en los próximos dos años superior a 5 millones de euros. Al mismo tiempo, Hispania también adquiría otro edificio en Barcelona, con desembolso de 8 millones de euros para un activo con 3.311 m² sobre el que hay un contrato de alquiler sobre el 100% de la superficie con un contrato a largo plazo. Esta inversión complementa el conjunto de los dos edificios en la Plaza de Les Glòries que Hispania adquirió en 2014, acumulando entre los tres edificios una superficie total de casi 22.000 m² que se encuentran alquilados al 98,6% en su conjunto.

También es reseñable durante 2015 la operación de compra a DEKA de dos activos de oficinas en Madrid por un montante total de 54,5 millones de euros. La primera de las operaciones fue la adquisición del edificio de oficinas localizado en la calle Gabriel García Márquez 2 de Las Rozas (al noroeste de Madrid). Cuenta con una SBA de 11.058 m² ocupada al 100% por la sede de la compañía Foster Wheeler. El precio de adquisición fue de 23,3 millones de euros desembolsados con fondos propios de Hispania. En esta operación, también se llevó a cabo la adquisición del edificio situado en el Parque Empresarial Cristalia, al nordeste de Madrid, con una SBA de 10.928 m² distribuidos en siete plantas y con 202 plazas de garaje. La inversión para la compra fue de 31,2 millones de euros, también con fondos propios del grupo.

Finalmente, justo antes de acabar el año, se completó la adquisición de tres edificios de

INVERSIÓN
ADICIONAL EN
REFORMAS



oficinas por un importe agregado de 40,8 millones de euros. En concreto se trataba del Edificio Altamar, situado en Madrid con una SBA de 5.219 m² y un precio de adquisición de 12,3 millones de euros, el Edificio América, también en la capital de España con una SBA de 9.272 m² y un coste de 18,5 millones de euros, y el Edificio Cristal, ubicado en Barcelona, con una SBA de 11.088 m² y un precio de 10 millones de euros.

Además, durante el segundo trimestre de 2015, Hispania formalizó un contrato de arrendamiento

con NCR dentro del Edificio Comandante Azcárraga 3 por una superficie bruta alquilable de 3.139 m², que se hizo efectivo en el tercer trimestre del año, que ha conducido a una ocupación del 94% del edificio frente al 24% que registraba a cierre del primer semestre del año, lo que también incrementaba el precio medio de la renta del mismo en un 13%.

En este sentido, el Edificio Torre 30 ha registrado el mayor incremento en términos de rentas de edificios, con un crecimiento del 57% respecto a la renta registrada en el momento de la adquisición, gracias a la firma de una renta de 16,5 euros el m² con el Grupo Ilunion, siendo destacables también los crecimientos de los edificios Arcis y Málaga, con un 6% y 3% respectivamente en el mismo periodo.

Hispania mantiene su plan de reformas en los activos de oficinas, en particular aquellos que comenzaron durante el segundo semestre de 2015, que son los edificios de Málaga Plaza, Arcis, Avenida de Bruselas y Poeta Rafael Morales. Estas actuaciones se centran en la reforma y actualización de zonas comunes, con el objetivo de mejorar su reposicionamiento comercial en el mercado. Cabe destacar el progreso en las obras del Edificio Torre 30, que supone la obra de mayor

envergadura dentro del patrimonio de oficinas y se espera completar en el verano de 2016.

Durante el ejercicio 2015 se han completado las reformas de varios de los activos del Grupo, destacando la reforma del edificio Murano que se completó en tres meses e incluye la reforma integral de las zonas comunes y el desarrollo de un segundo acceso para automóviles que agilizará le entrada y salida del edificio. En cuanto a elementos relacionados la eficiencia energética del edificio se ha efectuado reformas del sistema de renovación de aire y se han incluido recuperadores entálpicos de la energía, a la vez que se ha dispuesto de iluminación led en todas las oficinas de este edificio.

Siguiendo la estrategia de mejorar la eficiencia energética de los edificios, se ha planteado una reforma en el edificio Foster Wheeler, que incluye la sustitución de las calderas y enfriadoras para dotarlas de mayor eficiencia energética así como los sistemas de control y el bombeo en caudal variable, reforma que se llevará a cabo durante el ejercicio 2016.

En total, la inversión adicional en reformas del portfolio de oficinas ha ascendido a 7 millones de euros en 2015.

Parámetros principales a 31 de diciembre de 2015

	Superficie bruta alquilable (m ²)	Inversión Total (€ Mn) ⁽²⁾	Inversión Total (€/m ²) ⁽²⁾	Renta mensual (€/m ²) ⁽³⁾	Ocupación total (%)	Principales Inquilinos	Periodo medio de arrendamiento (años) ⁽⁴⁾	GAV - Tasaciones (€ Mn) ⁽⁵⁾	GAV (€/m ²) ⁽⁵⁾	GAV/ Inversión Total
Edificio Torre 30 ⁽⁶⁾ - Madrid	11.417	28,8	2.526	16,5 ⁽⁶⁾	100% ⁽⁶⁾	Grupo Ilunion	13,5-13,5	31,8	2.785	10%
Edificio Foster Wheeler - Madrid	11.058	23,9	2.162	11,3	100%	Foster Wheeler	2,0-5,0	25,7	2.324	7%
Edificio Cristalia Play - Madrid	10.928	31,9	2.916	-	0%	n/a	-	32,0	2.928	0%
Edificio América - Madrid	9.272	18,8	2.028	11,3	73%	La Razón, Planeta	0,9-3,9	18,9	2.033	0%
Edificio Murano - Madrid	7.574	18,9	2.491	-	0%	n/a	-	19,1	2.522	1%
Edificio Mizar - Madrid	7.348	22,2	3.018	15,2	100%	Grupo Ilunion, Paramount	10,7-11,1	24,2	3.293	9%
Edificio Príncipe de Vergara, 108 - Madrid	6.724 ⁽¹⁾	25,5	3.796	17,1	61%	Babel Sistemas de Información, Corporación Mutua	2,3-4,5	28,4	4.216	11%
Edificio Ramírez de Arellano - Madrid	6.364	22,0	3.464	16,1	100%	Publicis	2,4-2,4	22,6	3.551	3%
Edificio Altamar - Madrid	5.219	12,5	2.392	11,7	84%	TNT, Banesto, Banca March	3,5-3,5	12,5	2.395	0%
Edificio Comandante Azcárraga 3 - Madrid	5.138	16,3	3.175	14,3	94%	Inmobiliaria Chamartin, Alpama, NCR	4,0-7,6	16,6	3.231	2%
Edificio P.V. Auditorio - Madrid	4.815 ⁽¹⁾	17,9	3.726	13,1	82%	Tower Watson, Aegon	0,7-1,3	18,9	3.925	5%
Edificio Arcis - Madrid	4.691	11,1	2.360	12,7	40%	Incadea Spain, Quental Technologies, Ed.Médica Panamérica	2,2-3,2	11,4	2.420	3%
Edificio Talos - Madrid	3.636	8,0	2.211	9,4	100%	IDEO	0,5-0,5	8,6	2.365	7%
Edificio Pechuán - Madrid	3.579	12,7	3.561	18,1	100%	Grupo Ilunion	13,5-13,5	14,8	4.135	16%
Edificio Comandante Azcárraga 5 - Madrid	3.547	8,3	2.331	11,7	100%	Grupo Ilunion	13,5-13,5	8,9	2.509	8%
Edificio Avenida Bruselas - Madrid	3.458	7,7	2.237	11,0	87%	Bosch, Flir, IDL	0,7-1,2	9,0	2.603	16%
Edificio Rafael Morales - Madrid	2.763	4,0	1.453	9,1	68%	Orange España, Centro Genética Avanzada, Riso Ibérica	0,3-0,3	5,0	1.795	24%
Edificio Orense (planta) - Madrid	1.535	3,4	2.186	-	0%	n/a	-	4,1	2.671	22%
Edificio Av. Burgos (planta) - Madrid	762	1,8	2.421	-	0%	n/a	-	1,9	2.493	3%
Edificio Cristal - Barcelona	11.088	10,1	915	7,0	91%	ACS/Xerox	2,5-5,6	10,3	929	1%
Edificio Les Glòries Avd. Diagonal - Barcelona	9.519 ⁽¹⁾	21,7	2.285	12,3	97%	Atos Origin	1,0-2,1	24,2	2.542	11%
Edificio Les Glòries-Gran Via - Barcelona	8.680	19,7	2.269	11,6	100%	Atento, Bull, Spontex	2,6-3,2	21,2	2.437	7%
Edificio On - Barcelona	6.908	18,7	2.709	14,1	77%	CINC	0,1-8,1	19,8	2.866	6%
Edificio Plaza Les Glòries - Barcelona	3.311	8,3	2.494	13,0	100%	Gore-Tex	9,5-9,5	8,3	2.495	0%
Edificio Málaga Plaza - Malaga	4.288	6,9	1.600	10,8	74%	Aegón, Deloitte, Integrated	2,4-2,7	7,2	1.679	5%
TOTAL PORTFOLIO	153.621	381,3	2.482	12,7	77%	-	4,5-6,0	405,1	2.637	6%

(1) Incluye zonas comerciales (728 m² de en Glories-Diagonal, 559 m² en P.Vergara 108 y 596 m² en P.V. Auditorio)

(2) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta 31/12/15

(3) Renta media de la superficie ocupada de oficinas y zona comercial sin repercusión de gastos a 31/12/15

(4) Periodo medio de alquiler desde el 31/12/15 hasta el obligado cumplimiento y final de contrato teniendo en cuenta la superficie ocupada

(5) Según valoraciones RICS realizadas por CBRE a 31/12/15

(6) Edificio actualmente en reforma integral. El inquilino entrará a ocupar el 100% de la superficie una vez finalice la obra que se estima en julio 2016. Edificio previamente denominado Edificio NCR

Residencial

Hispania gestiona un portfolio que a cierre de 2015 contaba con 4 activos, uno de ellos en Barcelona y otros tres en la Comunidad de Madrid. En total, la cartera de activos residenciales de la compañía cuenta con 684 viviendas (200 en Barcelona y 484 en Madrid). La ocupación total de los activos residenciales a finales de 2015 se situaba en el 86% con una renta media de 9,3 euros por metro cuadrado y un valor total de los activos de 175,2 millones de euros distribuido en un 59% en Madrid y el 41% restante en Barcelona con una superficie bruta alquilable total de 65.790 m² más un local comercial de 1.083 m².

En esta área de negocio, en el 2015 Hispania añadió un edificio residencial a los tres que ya poseía en 2014, con la adquisición de un complejo residencial en el barrio de Sanchinarro de Madrid compuesto por 285 viviendas y con un precio de adquisición de 61,4 millones de euros.

La valoración de CBRE a cierre de ejercicio del segmento residencial supone un incremento de valor del 15,8% sobre el precio de adquisición.

R

INVERSIÓN
ADICIONAL EN
REFORMAS

5

MILLONES
DE EUROS

Adicionalmente, las reformas llevadas a cabo en los edificios de Isla del Cielo y Sanchinarro han permitido un incremento de la renta media del 6% y 8% respectivamente frente al cierre del tercer trimestre de 2015. Teniendo en cuenta únicamente los contratos firmados en diciembre del año pasado, la renta media firmada en Isla del Cielo supone un 53% superior a la renta del primer trimestre, cifra que se sitúa en el 27% para Sanchinarro. El plan de Hispania es seguir reformando las viviendas vacías de ambos activos residenciales con el objetivo de maximizar el valor y la rentabilidad.

En total, la inversión adicional en reformas del portfolio residencial ha ascendido a 5 millones de euros en 2015.

Parámetros principales a 31 de diciembre de 2015

	Superficie bruta alquilable (m ²)	Viviendas (#)	Inversión Total (€ Mn) ⁽¹⁾	Inversión Total (€/m ²) ⁽¹⁾	Renta mensual (€/m ²)	Ocupación (%)	GAV - Tasaciones (€ Mn) ⁽⁴⁾	GAV (€/m ²) ⁽⁴⁾	GAV/ Inversión Total
Viviendas Sanchinarro Madrid	24.948 ⁽²⁾	285	63,5	2.338 ⁽³⁾	9,5	77%	67,9	2.514 ⁽³⁾	7%
Viviendas Majadahonda Madrid	9.695	115	17,9	1.846	7,2	91%	21,1	2.176	18%
Viviendas S.S.Reyes Madrid	8.375	84	13,5	1.611	7,6	93%	15,2	1.809	12%
Viviendas Isla del Cielo Barcelona	22.772	200	64,3	2.824	10,7	93%	71,0	3.118	10%
TOTAL PORTFOLIO	65.790	684	159,2	2.341⁽³⁾	9,3	86%	175,2	2.584⁽³⁾	10%

(1) Incluyendo adquisición, costes de la transacción y capex implementado hasta el 31/12/15

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

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

(4) Según valoraciones RICS realizadas por CBRE a 31/12/15

Accionistas

El objetivo y compromiso de Hispania con sus accionistas es la creación de valor a largo plazo para sus inversiones, es decir, maximizar los retornos del capital a través de adquisiciones a precios atractivos y a la gestión activa de los activos adquiridos. A lo largo de 2015, Hispania ha mantenido una comunicación fluida y puntual de todas sus actividades a través de su página web y mediante diferentes actividades de relación con inversores, con los que se han realizado casi 80 reuniones y presentaciones a nivel nacional e internacional.

Hispania cuenta con un Código de Conducta y un Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, que dependen de la Comisión de Auditoría y la Dirección de Cumplimiento Normativo, que garantizan una actuación responsable y ajustada a los máximos estándares de Gobierno Corporativo. Además, está a disposición de todos los accionistas y cualquier persona que se relacione con Hispania un canal online para la comunicación de denuncias si detectan algún tipo de actuación negativa.

La acción de Hispania en el mercado continuo español iniciaba 2015 con un precio de 10,8

euros por acción y ha cerrado el año con un valor de 13,1 euros por acción, alcanzando un valor máximo de 15 euros por título en agosto.

Principales claves de la bolsa española en 2015

De forma general⁵ las cotizaciones en el IBEX 35 en España acusaron la incertidumbre de un escenario macroeconómico peor de lo esperado por las tensiones geopolíticas y menores perspectivas de crecimiento en las grandes economías emergentes y en Europa. Esto ha

(5) Bolsas y Mercados Españoles (BME) – Market Report 2015

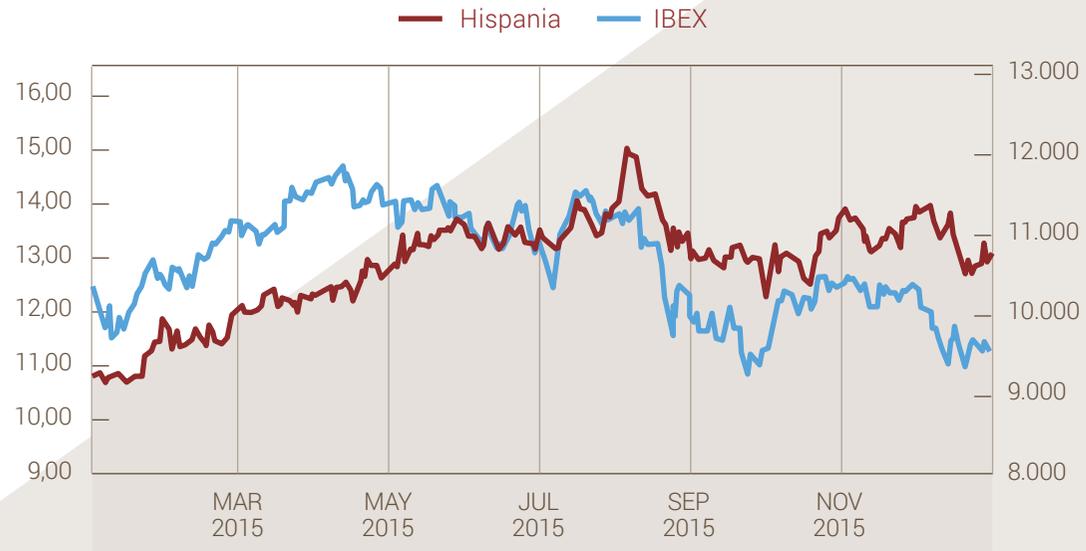
COTIZACIÓN
MÁXIMA
HISPANIA

15,0
EUROS

marcado un escenario de tipos de interés muy reducidos en todo el mundo, materias primas a la baja y altos niveles de deuda. Sin embargo, en España la mejoría de los indicadores económicos es notoria y aunque el IBEX 35 se sitúa en el terreno negativo, no es así para los índices Medium y, especialmente, Small Cap donde cotiza Hispania, que suben un 12% y un 15% respectivamente.

La actividad ha mantenido en 2015 un pulso ascendente y la bolsa española saca buena nota en liquidez, con una negociación y capitalización

Hispania vs IBEX



que rondan ya el billón de euros. Los nuevos flujos de inversión y financiación se acercan a los 40.000 millones de euros, un 23% más que en 2014 y que suponen un dato de los más altos a nivel mundial. La rentabilidad por dividendo de la bolsa española se acerca al 5% y la cifra total de dividendos suma ya 24.515 millones de euros.

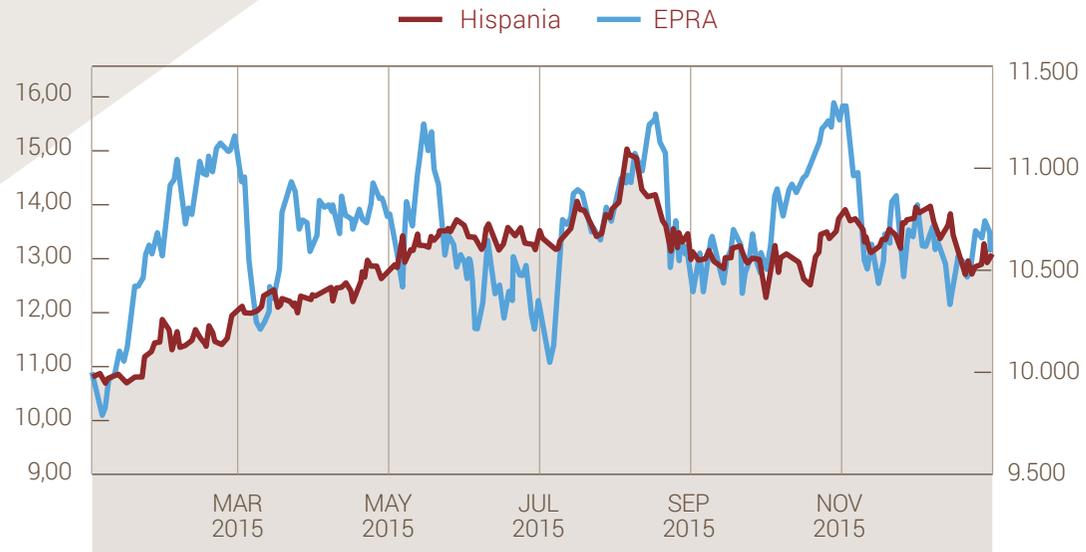
Como se puede apreciar en los gráficos, la acción de Hispania reflejó el buen momento del mercado y la calidad de sus inversiones, con resultados superiores a los que marcan los principales índices de referencia para la compañía. Aprovechando un primer semestre de crecimiento acelerado del mercado inmobiliario y hotelero, la acción de Hispania marcó

“La acción de Hispania ha cerrado el año con un valor de 13,1 euros por acción, alcanzando un valor máximo de 15 euros por título y un incremento del 12,1% sobre el valor inicial.”

su máximo en el tercer trimestre del año para mantener, posteriormente, una senda alcista y estable de cara a finalizar el ejercicio con un crecimiento del 12,1% sobre el valor inicial de los títulos.

Por último, las acciones de Hispania también se han integrado desde el mes de junio en el FTSE EPRA/NAREIT Global Estate Index, índice que representa las tendencias generales en acciones inmobiliarias de todo el mundo. En concreto, mientras que en otros territorios como EE.UU. el mercado está aún en retroceso, el gráfico correspondiente a la actividad en Europa Occidental, con una revalorización general para superar los 10.500 puntos en 2015, muestra un mercado tremendamente dinámico y con una actividad estable y creciente.

Hispania vs EPRA



Política de dividendos

El grupo Hispania cuenta ya con una filial 100% que ya es SOCIMI y su matriz también se convertirá al mismo régimen durante el ejercicio 2016. Es por tanto la vocación de Hispania la de mantener una política estable y continuada de reparto de dividendos.

Las SOCIMI y entidades residentes en territorio español en las que participen, a partir de la Ley 16/2012 que modificaba y ampliaba la

Ley 11/2019, están 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 su conclusión. A estos efectos, la Sociedad debe distribuir:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de filiales.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones 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.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios netos obtenidos.



PROCEDENTES
DE DIVIDENDOS
O PARTICIPACIONES



DERIVADOS DE LA
TRANSMISIÓN DE
INMUEBLES O ACCIONES

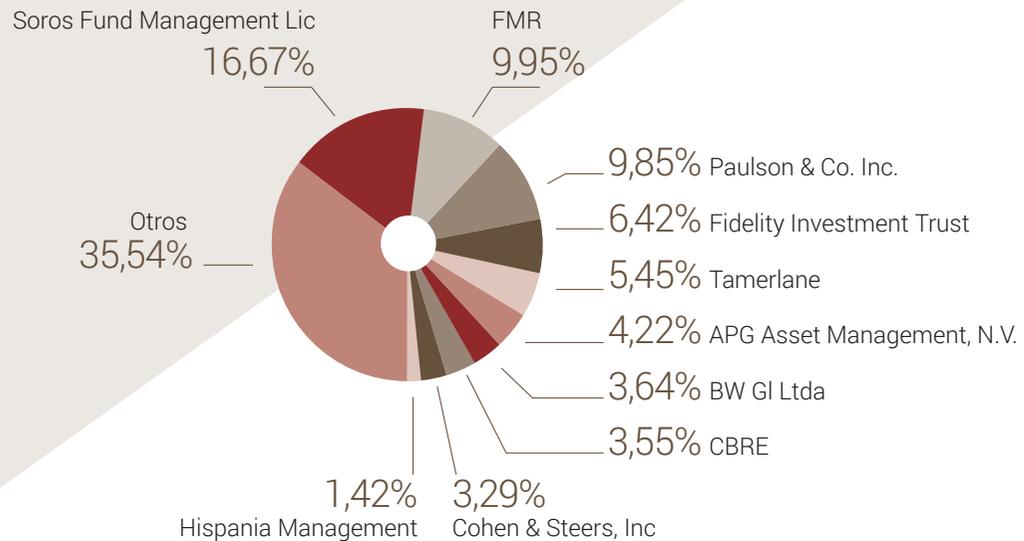


RESTO DE
BENEFICIOS
OBTENIDOS

Estructura accionarial

A 31 de diciembre de 2015, el capital social de Hispania estaba representado por 82.590.000 acciones, de 1 euro de valor nominal. El total de la capitalización de Hispania en 2015 alcanzaba los 1.081 millones de euros de capitalización, en los que además de la revalorización de los títulos influía la ampliación de capital social de la Sociedad. Con fecha 27 de abril de 2015 se acordó ampliar el capital social de Hispania por importe de 337 millones de euros mediante la creación de 27.530.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 11,25 euros de prima de emisión. La estructura accionarial a cierre del ejercicio 2015 quedaba compuesta de la siguiente manera:

Composición accionarial PORCENTAJE



“El total de la capitalización de Hispania en 2015 alcanzaba los 1.081 millones de euros para un total de 82.590.000 acciones.”

Al 31 de diciembre de 2015, Hispania posee 81.978 acciones propias por un importe total que asciende a 1.088 miles de euros. El resultado de las operaciones de compraventa de dichas acciones propias, registrado en el Patrimonio Neto, asciende a un beneficio de 79 miles de euros.

Datos bursátiles

Capital social nominal:

82,59 millones de euros

Número de acciones:

82.590.000 acciones

Valor nominal:

1 euro

Cotización al cierre:

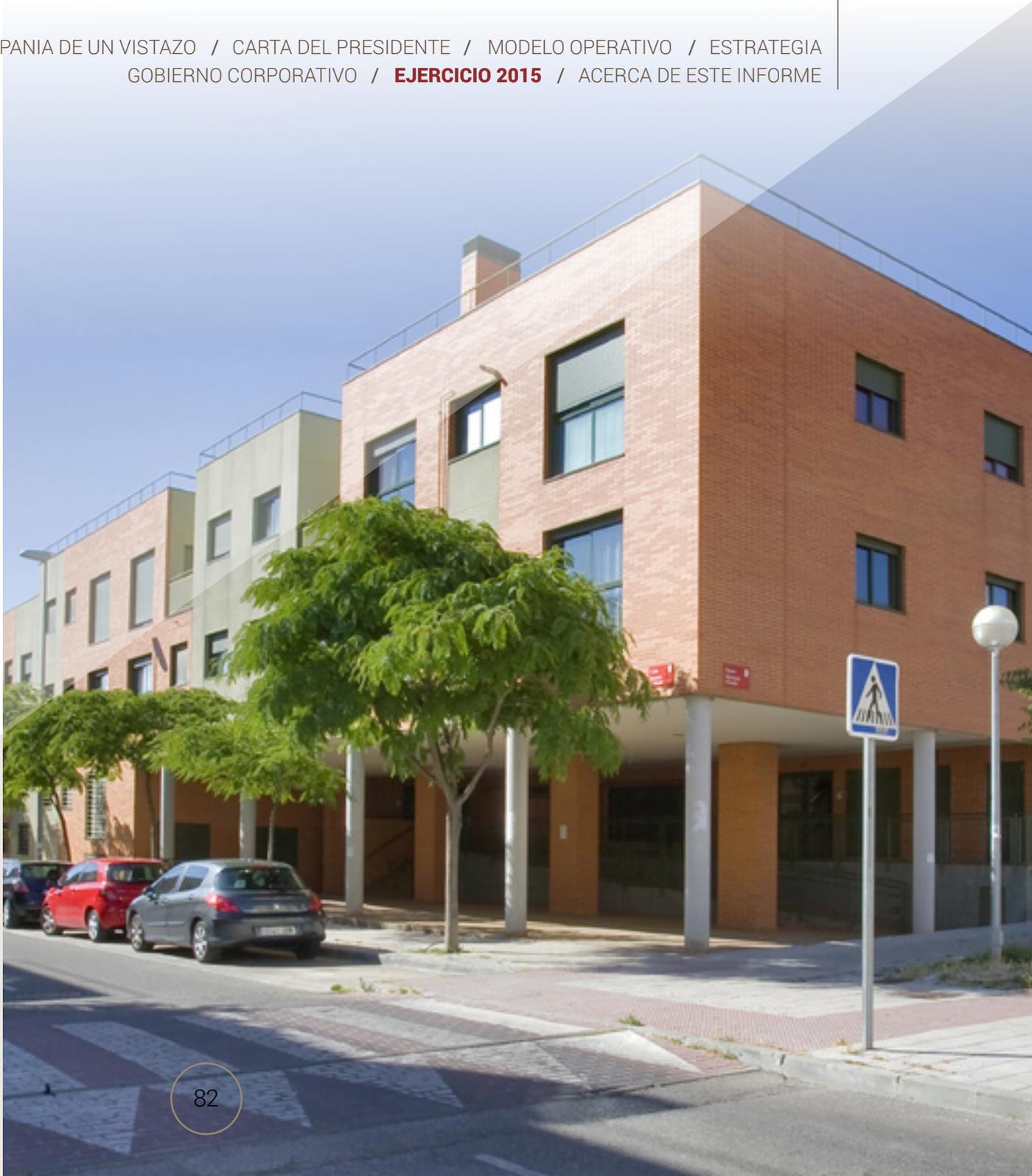
13,1 euros por acción

Capitalización al 31/12:

1.081.929.000 euros

Beneficio consolidado atribuible por acción:

0,90€



Recursos humanos y proveedores

La estructura de vehículo de inversión y la externalización de la gestión de sus activos implica que Hispania no genera empleo directo. En cambio se vale de la profesionalidad y experiencia en la gestión de Grupo Azora y su equipo humano para la realización de sus objetivos de negocio.

Azora cuenta con una plataforma con más de 340 profesionales con habilidades y experiencias complementarias y es uno de los pocos gestores e inversores inmobiliarios que logró esquivar las repercusiones de la crisis económica gracias a su capacidad de anticiparse a los cambios, entender el ciclo del mercado en cada momento e identificar nichos de valor, saliendo de la crisis sin haber nunca destruido valor en ninguna de sus carteras.

El equipo dedicado a los activos de Hispania está liderado por un comité directivo formado

por Concha Osácar y Fernando Gumuzio, socios fundadores de Azora en 2003 y miembros del Consejo de Administración de Hispania, Juan del Rivero, presidente del Consejo de Azora Capital, y Cristina García Peri, directora general de Hispania, quienes están volcados en el desarrollo de un equipo gestor comprometido y motivado que mantiene una visión de continua mejora de clima organizacional.

En 2015, Hispania pagó 10,4 millones de euros a Azora en concepto de las comisiones por sus servicios profesionales tal y como establece el IMA⁽⁶⁾.

(6) Ver Contrato de gestión (IMA), págs. 16 y 17.

RETRIBUCIÓN DE
HISPANIA A AZORA



Empleo directo, indirecto y proveedores

El propio objeto del negocio de Hispania y sus activos, el mercado residencial, de oficinas y hotelero, genera un importante efecto en la creación de empleo indirecto.

Tanto a Grupo Azora como al resto de las compañías con las que Hispania se relaciona en este sentido se les exige la máxima transparencia y cumplimiento riguroso de la legislación laboral

vigente. Además, se promueve activamente una política de remuneración y sueldos justa y adaptada al mercado que reconozca la dedicación y el talento de los profesionales de cada ámbito.

En cuanto a empleo directo, Hispania se ha hecho cargo, durante el ejercicio 2015 y de manera temporal, de una plantilla de 136 trabajadores (incluidos 4 contratos temporales) al asumir la gestión directa de los hoteles Guadalmina, Holiday Inn y Maza. La gestión directa de los hoteles ha sido encomendada a la empresa GAT, a través de la cual, el Grupo Azora se hace responsable del más riguroso cumplimiento de sus políticas de empleo y remuneración justa, y no discriminación, todo ello bajo el más estricto cumplimiento de la legislación laboral vigente.

Exigencia de no discriminación

Hispania aplica tanto al equipo gestor como a sus empleados directos y proveedores, e inquilinos, el compromiso contra la discriminación en el entorno laboral, sin tratos de favor y gestionando todas las actividades y oportunidades laborales en base a la libre concurrencia sin importar sexo, religión o condición. Del mismo modo, toda actuación de Hispania guarda un respeto escrupuloso a los Derechos Humanos y Libertades Públicas incluidas en la Declaración Universal de los Derechos Humanos.

Hispania realiza distintos tipos de compras: las asociadas al proceso de inversión, las asociadas a la gestión de los activos y las compras corporativas.

Para la contratación de compras relativas a la gestión y mantenimiento de los activos residenciales, el Property Manager; Azzam Vivienda, controlado al 51% por el Grupo Azora, es el encargado de homologar a los distintos proveedores, solicitar las ofertas y seleccionar a los mismos. La contratación de compras relacionadas con hoteles y oficinas, así como todas aquellas relacionadas con las reformas de activos, se realizan directamente por el departamento correspondiente con las aprobaciones necesarias.

“Hispania confía la gestión de sus activos e inversiones a Azora, que cuenta 340 profesionales con habilidades y experiencias complementarias.”

Inquilinos

Hispania está comprometida con el objetivo de jugar un papel esencial como ciudadano corporativo responsable y busca marcar la diferencia a través de la generación de una fuerte y cercana relación con los inquilinos de viviendas y edificios, así como las empresas que gestionan su cartera de oficinas, complejos residenciales y hoteles.

OCUPACIÓN
PORTFOLIO
OFICINAS



Al igual que la inversión en los activos con más potencial del mercado, Hispania intenta crear unas sólidas relaciones con aquellos inquilinos con los que establece un contrato de alquiler. Para ello, siempre intenta ofrecer condiciones justas y adecuadas a las necesidades de cada cliente al mismo tiempo que optimizar el retorno de la inversión y rehabilitación de los espacios, algo que es un factor clave para el éxito del negocio a largo plazo.

Hispania cuenta con más de 75 inquilinos directos en su portfolio de oficinas, que ocupan un 77% del espacio de oficinas y, a través de sus gestoras de

CONTRATOS
PORTFOLIO
HOTELERO CON



viviendas residenciales, se formalizan contratos de alquiler a particulares, que a cierre del ejercicio derivan en una ocupación del 86% en este segmento. Por su parte, en el mercado hotelero, cuenta con contratos de alquiler con 8 operadores diferentes, la mayoría de ellos de primer orden como Barceló, Grupo Vincci, NH o Hesperia, todos con una duración media de 11,4 años y con varias prórrogas llegando hasta 34,2 años.

Cientes indirectos

Del mismo modo que la actividad de Hispania tiene un importante impacto en la generación de empleo indirecto, el objeto de negocio del Grupo genera

también una serie de clientes indirectos que son los consumidores que reservan una habitación en los hoteles.

Hispania exige a sus socios operadores el cumplimiento riguroso de la legislación vigente y el mantenimiento de los mayores estándares posibles de servicio en cada uno de sus edificios. Incluso en aquellos casos en los que no es responsable directo de la oferta de alquileres finales o reservas hoteleras, la Sociedad es consciente de que su responsabilidad como ciudadano corporativo y la rentabilidad de sus inversiones se ven afectadas por la calidad del servicio al cliente final, y la satisfacción que pueden encontrar estos en sus edificios.

“Hispania cuenta con más de 75 inquilinos directos en sus oficinas, que ocupan un 77% del espacio y, la ocupación del portfolio residencial alcanza el 86%.”

Gestión medioambiental

En su Código de Conducta⁷, Hispania se compromete activa y responsablemente con la conservación del medio ambiente, respetando las exigencias legales y siguiendo las recomendaciones generalmente aceptadas para reducir el impacto medioambiental de sus actividades y a colaborar, hasta donde llega su responsabilidad, con las comunidades locales en las que su actividad tenga un impacto social significativo.

Es por ello que Hispania, tanto a la hora de valorar la compra de un activo como, decididamente, cuando se deben acometer las reformas necesarias para reacondicionar un espacio, exige a todos los proyectos las máximas garantías para optimizar el consumo energético y se asegura de que en ninguno de ellos, tanto de nueva construcción como aquellos restaurados, haya presencia de ningún tipo de material nocivo para la salud o contaminante.

(7) Código de Conducta, p.4. <http://www.hispania.es/wp-content/uploads/2014/03/Codigo-de-Conducta.pdf>

Concretamente, en las labores de rehabilitación de espacios, se mantienen los máximos estándares para el total aprovechamiento de posibles residuos reciclables como el plástico, metales o papel y se mantiene, y se exige a las subcontratas, una especial vigilancia basada en los máximos estándares, superiores a los exigibles por la legislación vigente, en la eliminación de todo el material contaminante que se puede generar en unos trabajos de reforma.

La labor más significativa es la que se está llevando a cabo en el edificio Torre 30 en el que se mejora la eficiencia energética a través de la optimización de los rendimientos de producción de frío y calor tanto en el aislamiento como en la gestión del soleamiento de la envolvente.

También cabe mencionar aquellos edificios que se encuentran en fase pendiente de aprobación para recibir la certificación "Breeam in Use". Estos son los edificios de Comandante Azcárraga 3 y Mizar, los cuales, tras haber finalizado su reforma en 2015, han visto optimizados de manera significativa sus consumos energéticos.

Consumos

Para analizar el grado de eficiencia energética de los edificios, y acometer las acciones que sean pertinentes, Hispania está estudiando y desarrollando diferentes métodos de reporte que permitan conocer el gasto medio de electricidad por edificio y su huella de carbono. A lo largo de los próximos ejercicios, se prevé mantener un sistema de control para estar al tanto de si los inquilinos, empresas y operadores hoteleros están acometiendo los convenientes, y necesarios, esfuerzos para reducir el impacto medioambiental que genera la cartera de Hispania.

Conciencia con el entorno social

Del mismo modo, conscientes de que la reforma de grandes complejos como los hoteleros o residenciales pueden generar cierto componente molesto para los vecinos, se intenta reducir al máximo el tiempo empleado para completar los trabajos y se trata, por todos los medios, de que los trabajos afecten en la menor medida al entorno y reducir el impacto y las molestias ocasionadas.

"Hispania está comprometida activa y responsablemente con la conservación del medio ambiente, tanto a la hora de valorar sus inversiones como en sus actividades de mejora de los activos."

ACERCA DE
ESTE INFORME

Acerca de este informe

Este Informe anual ofrece información completa y veraz sobre la gestión económica, social y ambiental de Hispania y de sus sociedades dependientes durante el ejercicio 2015. En su redacción se han tenido en cuenta aquellos hechos relevantes para los grupos de interés de Hispania con el objetivo de transmitirles una visión fiel del grupo.



Para cualquier duda o consulta sobre el presente informe se puede dirigir a:

Isabel Troya Smith
*Directora del departamento
de Relación con Inversores*

Isabeltroya@azora.es

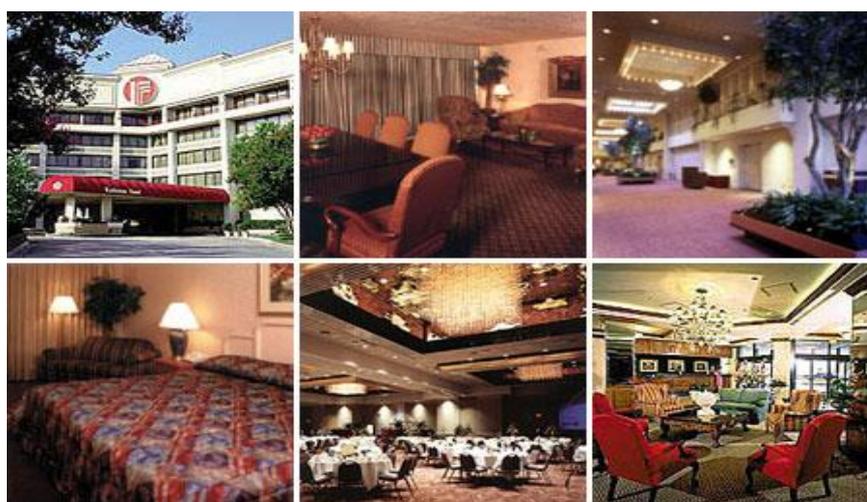
Teléfono: +34 91 310 63 70
Dirección: C/ Serrano 30, 2º izq,
28001 Madrid (España)

Coordinación y textos: **Deva**
Diseño: **Una Pareja como la Nuestra**
Fotografía: **Archivo propio Hispania**





CURSO/GUÍA PRÁCTICA GESTOR DE HOTELES Y CONTRATO DE GESTIÓN HOTELERA.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Un hotel paso a paso.

Capítulo 1. Primer paso: Licencias para la apertura de un hotel.

1. La licencia de obra y la de apertura exigibles junto a la autorización de funcionamiento.
2. La licencia de apertura. Aspectos medioambientales y de actividades molestas.
 - a. Consideraciones para su concesión
 - a.1. Incidencia de normativa medioambiental
 - a.2. Incidencia de normativa de policía
3. La licencia de obras de la construcción hotelera. Competencia y procedimiento.
 - a. Como acto autorizante.
 - b. La construcción hotelera como acto sujeto a licencia
 - c. Competencia para la concesión
 - d. Procedimiento
 - d.1. Particularidades
 - d.2. Caducidad
 - d.3. Eficacia
4. La licencia de primera ocupación del establecimiento hotelero.

TALLER DE TRABAJO

Cambio de uso de la parcela de terciario comercial a terciario general hotelero.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes.
2. Promotor.
3. Objeto.
4. Estructura de la propiedad.
5. Situación y ámbito de innovación.
6. Justificación de la innovación (conveniencia, oportunidad y legitimación).

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes.
2. Promotor.
3. Objeto.
4. Justificación de los requerimientos.
 - 4.1. Medidas compensatorias por el aumento de población.
 - 4.2. Establecimiento de edificabilidad para vivienda de protección oficial.
 - 4.3. Establecimiento de la edificabilidad del solar.

TALLER DE TRABAJO

Transformación hotelera en residencial.

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana con el fin de cambiar el uso hotelero por el de residencial. Establecimiento de prima de aprovechamiento para uso hotelero alternativo al residencial indiferenciado con condiciones como el límite de edificabilidad.



Capítulo 2. Segundo paso: La autorización administrativa del hotel, desde la perspectiva estatal y autonómica. Solicitudes (documentación soporte, planos, etc.), autorizaciones provisionales, definitivas, recursos. La relación entre el expediente turístico y el expediente municipal de apertura.

1. Regulación estatal
2. Regulación autonómica

TALLER DE TRABAJO

¿Qué es la Inspección técnica turística? El ejemplo de Canarias.

1. Deber de presentación de los informes técnicos turísticos.
2. Los informes deberán siempre suscribirse por técnico facultativo competente o entidad competente.
3. Contenido y alcance de los informes técnicos turísticos.

TALLER DE TRABAJO

El turismo inmobiliario estratégico en Canarias.

- Turismo inmobiliario y gestión hotelera y urbanismo de Canarias. Ventajas de la declaración de inversión extranjera en una promoción inmobiliaria turística. Tramitación preferente de Inversiones Estratégicas para Canarias

Capítulo 3. Tercer paso: ¿Cómo explotar el hotel? Explotación propia. Gestión por una empresa. Franquicia. Comercialización de hoteles independientes. Diferencias básicas entre el contrato de franquicia, de arrendamiento, de gestión y de dirección o “management”.

1. Introducción.

- a) Entre el propietario y la empresa patrimonialista.
- b) Aproximación general al contrato de gestión y al contrato de alquiler hotelero.

2. Explotación propia.

3. Arrendamiento

4. Gestión por una empresa.

5. Franquicias

TALLER DE TRABAJO

Diferencias entre una gestión hotelera individual y mediante franquicia hotelera.

TALLER DE TRABAJO

La inversión inmobiliaria en hoteles.

1. Inversión patrimonialista en hoteles.
2. La gestión de la cartera hotelera (property management o portfolio management).
3. El gestor hotelero.
4. La franquicia hotelera.



TALLER DE TRABAJO

Ventajas e inconvenientes de invertir en hoteles.

- 1. Ventajas.**
- 2. Inconvenientes.**
- 3. El promotor patrimonialista (compra un suelo, promueve un hotel y contrata un operador, reservándose la propiedad).**

TALLER DE TRABAJO

Las ventajas de la inversión patrimonialista en hoteles.

TALLER DE TRABAJO

Inversión inmobiliaria en el sector hotelero. Estudio de los hoteles como activo de inversión.

- 1. La relación entre el operador del operador hotelero con el propietario.**
- 2. El inversor inmobiliario en hoteles.**
 - a. Riesgo.
 - b. Gestión inmobiliaria de hoteles. Property & facility management.
 - c. Explotación hotelera. Gestión de un hotel.
 - d. Franquicia hotelera.
- 3. Ventajas e inconvenientes de la propiedad hotelera.**
- 4. Gestión hotelera. Relación entre inmobiliaria patrimonialista y gestor hotelero.**

La variable de beneficios en la retribución es el GOP, gross operating profit.
Plazos y revisiones conforme a inflación o variables de mercado.
Aval bancario
El caso del hotel "llave en mano".
La cláusula de rescisión.

TALLER DE TRABAJO

La retribución variable en el contrato de gestión hotelera.

TALLER DE TRABAJO

Valoraciones críticas de las diferentes formas de explotación hotelera.

- 1. Ventajas de alquilar un hotel en lugar de adquirirlo en propiedad.**
- 2. El contrato de gestión hotelero.**
- 3. La franquicia hotelera.**

TALLER DE TRABAJO

Reciprocidad entre el inversor patrimonialista hotelero y el gestor hotelero.

- 1. El contrato de explotación hotelera (alquiler).**
- 2. El contrato de gestión hotelera.**
- 3. El riesgo de la explotación hotelera**

TALLER DE TRABAJO.



Examen comparativo de las diferentes formas de gestión hotelera.

1. Contrato de franquicia.
2. Contrato de arrendamiento.
3. Contrato de gestión
4. Contrato de dirección o "management"

TALLER DE TRABAJO.

Todas las modalidades de gestión de hoteles: propiedad, franquicia, afiliación, alquiler, etc.

1. La gestión hotelera por la propiedad.
2. El contrato de afiliación hotelera
3. El contrato de franquicia
4. El arrendamiento del hotel como arrendamiento urbano para uso distinto de vivienda.
5. El arrendamiento del hotel como arrendamiento de industria.
6. El contrato de gestión o management hotelero.

TALLER DE TRABAJO

¿Qué hay que negociar en un contrato de franquicia hotelera?

1. Duración del contrato de franquicia hotelera.
2. Asistencia técnica hotelera.
3. Comisión de marca.
4. Comisión de marketing.
5. Comisiones de reservas.

TALLER DE TRABAJO

¿Qué es el asset light hotelero?

1. Alquiler mixto y franquicias de grandes cadenas hoteleras internacionales.
2. ¿La práctica de asset light es una práctica común entre las cadenas hoteleras?
3. ¿Por qué adoptan los hoteles la estrategia de la asset light?
4. ¿Qué es un modelo de negocio de asset light hotelero? ¿Cuáles son las ventajas y desventajas?
Ventajas
Desventajas

TALLER DE TRABAJO.

Hoteles en propiedad: porcentaje sobre los ingresos (basic fee) y sobre el beneficio de explotación (incentivo). Nuevas fórmulas mixtas de riesgo.

1. Lo importante es el poder de marca hotelera. Los gestores con marca operan en nombre del propietario, a su cuenta y riesgo.
2. Sale & lease back hotelero: vender la propiedad pero quedarse con la gestión.



3. Hay dos opciones: contratos de alquiler con un variable sobre los beneficios o contratos de gestión con un mínimo de la inversión, garantizado y avalado.

TALLER DE TRABAJO

¿Cómo calcular la rentabilidad del lease back hotelero?

Valor inmuebles = Renta anual/Rentabilidad exigida

TALLER DE TRABAJO

Del arrendamiento hotelero con opción de compra al lease back inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO.

Rentabilidad de hoteles en régimen de concesión. Concesión hotelera.

TALLER DE TRABAJO.

Mejor ceder la gestión hotelera a un experto.

TALLER DE TRABAJO.

Precauciones en la externalización de servicios hoteleros.

TALLER DE TRABAJO

Principales modelos de gestión hotelera en cifras. Situación española.

- 1. Contratos de alquiler hotelero.**
- 3. Contratos de gestión hotelera (management).**
- 4. Contratos de franquicia hotelera.**

CHECK-LIST

- 1. ¿Propietario independiente o afiliado a una cadena? Ventajas e inconvenientes.**
- 2. Modelos de gestión hotelera.**
 - Gestión y explotación propia.
 - Gestión del propietario.
 - Gestión propia y afiliación hotelera.
 - Gestión propia y franquicia.
 - Explotación por operador hotelero.
 - Arrendamiento
- 4. Tendencia del alquiler a la gestión hotelera. ¿Arrendamiento o gestión hotelera?**
- 5. Ventajas y desventajas para el propietario y el operador hotelero**
- 6. Flexibilización de los modelos de gestión: la tendencia a compartir riesgos entre hoteleros y propietarios**
- 7. La influencia de la entrada de los operadores internacionales en el mercado hotelero español**

PARTE SEGUNDA.

Viabilidad económica de un proyecto hotelero. Plan de negocio de un hotel.

Capítulo 4. Viabilidad económica de un proyecto hotelero.

- 1. ¿Qué es la planificación estratégica en la inversión hotelera? ¿Qué son los estudios de viabilidad de proyectos inmobiliarios y hoteleros? Inversión o venta.**
- 2. Gestión de suelo y puesta en valor de patrimonios inmobiliarios en proyectos hoteleros.**
 - a. Construcción de hoteles.**



b. Venta de hoteles.

Capítulo 5. Plan de negocio de una inversión hotelera.

1. Estudio de Mercado

2. Plan de Negocio y “Master Plan”.

a. Análisis de la Oportunidad.

- Estudio de mercado:

- Tamaño y necesidades de las particiones
- Tendencias futuras

- Análisis de la competencia

- Ubicación de los competidores
- Análisis de otras instalaciones complementarias

b. Plan de Negocio y Unidades de Negocio.

- Valoración de los costes iniciales.

- Visión empresarial.

c. Fase de desarrollo del negocio hotelero.

- Rentabilidad

- Unidades de Negocio en las que participarán socios inversores.

3. Planificación de objetivos (“Master Plan hotelero”).

a. Programa y planificación.

b. Urbanismo y estudio de detalle.

c. Financiación e inversores.

d. Edificación y exploración hotelera.

TALLER DE TRABAJO

Plan de negocio hotelero.

1. Diagnóstico del proyecto hotelero.

2. Análisis del macroentorno (PESTEG)

- Entorno político y legal
- Entorno económico
- Entorno social-cultural y demográfico
- Entorno tecnológico
- Entorno ecológico y medioambiental (contaminación del aire, contaminación acústica).
- Entorno global. Demanda potencial de alojamiento.
- Matriz de Evaluación de los Factores Externos (EFE)

3. Oportunidades y amenazas para el proyecto hotelero.

Oportunidades

Amenazas

4. Análisis del microentorno

- Identificación, evolución y características de la industria hotelera.
- Tasa de ocupación.
- Evaluación de la situación de la industria hotelera
- Amenazas de nuevos competidores y competidores existentes
- Poder de negociación de los clientes
- Poder de negociación de los proveedores
- Disponibilidad de hospedaje sustitutorio para clientes insatisfechos.
- Evaluación global de la industria hotelera.

5. Evaluación interna

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



- a. Identificación de los factores clave del éxito
- b. Perfil competitivo
- c. Matriz de Evaluación de los Factores Internos
 - Fortalezas
 - Debilidades

TALLER DE TRABAJO

Estudios de mercado hotelero.

1. Objetivos

- a. Objetivo general
- b. Objetivos específicos

2. Metodología

- a. Análisis de fuentes secundarias
 - El mercado turístico.
 - Turismo interno
 - Turismo receptor
 - El sector hotelero local
- b. Análisis de fuentes primarias
 - Entrevistas a expertos
 - Investigación cualitativa a empresas de la zona.
 - Selección de mercados (Mercado potencial. Mercado disponible. Mercado meta)

3. Estimación de la demanda

- Incremento de la oferta del mercado disponible
- Proyección de la oferta, demanda y ocupación promedio del mercado disponible
- Proyección de la demanda del proyecto hotelero
- Ocupabilidad estimada

4. Conclusiones

TALLER DE TRABAJO

Planeamiento estratégico hotelero.

1. Visión de un hotel.

2. Valores de un hotel. Servicio al cliente.

3. Objetivos estratégicos

- a. Objetivos de rentabilidad
- b. Objetivos de crecimiento
- c. Objetivos de fidelidad y satisfacción del cliente.
- d. Objetivos de gestión y laborales.

3. Estrategias del proyecto hotelero.

- Fortalezas.
- Debilidades
- Soluciones para garantizar el éxito del proyecto hotelero.

TALLER DE TRABAJO

Análisis de la posición competitiva de un hotel mediante la matriz de Posición Estratégica y Evaluación de la Acción (PEYEA)

1. Matriz de Posición Estratégica y Evaluación de la Acción (PEYEA) del proyecto hotelero.

- Fuerza financiera, ventaja competitiva, estabilidad del entorno y la fuerza de la industria hotelera.



2. Matriz Interna-Externa del proyecto hotelero.
3. Matriz de la Estrategia Principal del proyecto hotelero.
4. Estrategia competitiva del proyecto hotelero.
5. Estrategia de crecimiento del proyecto hotelero.
6. Alineamiento de estrategias con los objetivos estratégicos

TALLER DE TRABAJO

Plan estratégico y análisis FODA de planes funcionales de Marketing, Operaciones, Recursos Humanos y Financiero.

1. Plan de Marketing hotelero.

- a. Descripción del servicio hotelero.
- b. Objetivos del Plan de Marketing
 - Objetivos cuantitativos
 - Objetivos cualitativos
- c. Estrategia de marketing
 1. Estrategia de segmentación
 2. Estrategia de posicionamiento.
 3. Estrategias de interacción de marketing.
 - Servicios hoteleros
 - Conocer el medio por el que ha elegido el hotel.
 - Precio
 - Estrategias promocionales.
 - Publicidad
 - Presupuesto de Marketing

2. Plan de Operaciones para el funcionamiento del hotel. Objetivos y estrategia de Operaciones.

- a. Objetivos generales del Plan de Operaciones
- b. Objetivos específicos
- c. Estrategias de Operaciones
- d. Diseño del servicio. Diseño y calidad de los procesos.
- e. Calidad. Gestión de Calidad ISO 9001
- f. Diseño de las instalaciones. Control de calidad de todos los servicios del hotel.

3. Estructura organizativa y Plan de Recursos Humanos

- a. Estructura organizativa
 1. Objetivos de personal
 2. Requerimientos de personal
 - Área de habitaciones
 - Área de alimentos y bebidas
 - Área de servicios y mantenimiento
 - Área de ventas y marketing
 - Área de administración y recursos humanos
 - Área de informática y telecomunicaciones
 3. Perfiles de personal
- b. Estrategia de administración de recursos humanos
- c. Presupuesto del Plan de RR.HH.

4. Plan Financiero del proyecto hotelero.

- a. Presupuestos y análisis del punto de equilibrio
- b. Estados financieros y flujo de caja
- c. Flujo de caja financiero y económico



- d. Estructura de financiación
- e. Análisis de sensibilidad y simulación financiera
- f. Planes de contingencia

TALLER DE TRABAJO

Métodos de valoración de un hotel (niveles de ocupación, segmento de mercado, expectativas, etc.).

TALLER DE TRABAJO

Caso real. Subasta judicial de un hotel en funcionamiento como unidad productiva.

- 1. Cuatro estrellas que cuenta con contrato en vigor de gestión hotelera.**
- 2. Contingencias laborales y administrativas por ruido (contaminación acústica).**

PARTE TERCERA

Rentabilidad hotelera. Rendimiento financiero de un hotel en plena actividad.

Capítulo 6. ¿Cómo medimos la rentabilidad financiera de un hotel?

- 1. ¿Cuál es el precio adecuado de una habitación de hotel? Revenue Management (RM).**
- 2. Ingreso por habitación disponible (Revenue Per Available Room – RevPAR).**
 - a. RevPAR, un método para valorar el rendimiento financiero de un hotel.
 - b. Las dos formas de calcular el RevPAR.
 - c. ¿Es rentable alquilar una habitación de hotel por debajo del RevPAR?

TALLER DE TRABAJO

Revenue Management hotelero.

- 1. Los orígenes. Marriott International fue la primera compañía hotelera en adoptar prácticas de gestión de ingresos.**
- 2. La segmentación en el negocio hotelero.**
 3. Anticiparse al futuro hotelero.
- 4. Fijación de precios por habitación. La clave del negocio hotelero.**
 - Mejor tarifa disponible / Best Available Rate (BAR)
 - Fijación de precios dinámicos / Dynamic Pricing
 - Fijación de precios abiertos / Open pricing
- 5. La distribución por canales de venta y estrategia de revenue management (gestión de ingresos).**

TALLER DE TRABAJO

Revenue Management y el indicador RevPAR para hoteles.

- 1. El Revenue Management hotelero.**
- 2. ¿Qué es el RevPAR hotelero?**
- 3. ¿Cómo calcular el RevPAR hotelero?**

TALLER DE TRABAJO

¿Cómo incrementar el RevPar hotelero (ingreso por habitación de hotel disponible)?

- 1. Tarifas o de segmentaciones de mercado.**



2. Benchmarking de la industria hotelera.
3. Suplementos adicionales.
4. Introducir nuevos niveles de tipos de habitación
5. Aumentar las tarifas en distintos segmentos de mercado.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico y ejemplo de cálculo del RevPAR hotelero.

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico de RevPAR de un hotel.

TALLER DE TRABAJO

Solamente el RevPAR no es suficiente para conocer el rendimiento de un hotel.

1. El TRevPAR (beneficio total por habitación disponible -Total Revenue per Available Room, TRevPAR).
2. ARPAP (beneficio ajustable por habitación disponible (Adjusted Revenue Per Available Room, ARPAP).

TALLER DE TRABAJO

Métodos de cálculo de las técnicas del Revenue Management hotelero.

1. REVPAR
2. TREVPAR
3. GOPPAR
4. REVPAG
5. TREVPAG
6. GOPPAG
7. REVPASH
8. REVPAM

TALLER DE TRABAJO.

El Revenue Management y Yield Management en la Gestión hotelera.

1. ¿Qué es el revenue management hotelero?
2. El Yield Management hotelero, herramienta de gestión hotelera para intentar comercializar el máximo de habitaciones posibles.
 - a. Canales de distribución de un hotel
 - b. Tarifación en tiempo real
3. El revenue manager

TALLER DE TRABAJO

La Gestión hotelera y la garantía del beneficio. GOP (Gross Operating Profit).

1. Fórmulas de gestión, franquicia o híbridas.



2. En los contratos de alquiler, es el operador el que asume el riesgo; en los de gestión, no.

3. Solución: mínimo garantizado: si el hotel no consigue un GOP (Gross Operating Profit) estipulado.

TALLER DE TRABAJO.

Contabilidad de Costes en hoteles.

1. El método del coste completo (full costing)

- Concepto del método del coste completo por secciones.
- Ventajas e inconvenientes.

2. El método del coste variable (direct costing). “Uniform System Of Accounts For the Lodging Industry” (U.S.A.L.I.)

- Concepto del del sistema U.S.A.L.I.
- Ventajas e inconvenientes del U.S.A.L.I.

3. ¿Es aplicable la técnica contable de hospitales (Sistema de grupos de diagnóstico relacionado G.R.D.)?

- Concepto del sistema G.R.D.
- Aplicación al producto de restauración de los hoteles.
- Ventajas e inconvenientes de la aplicación.

4. Sistema de costes basado en las actividades al sector hotelero (activity based costing A.B.C.)

TALLER DE TRABAJO

La adopción de un Sistema de Gestión de calidad en la actividad de Hoteles.

TALLER DE TRABAJO

Indicadores estadísticos del Revenue Management e indicadores de rentabilidad del sector hotelero.

Encuesta de Ocupación Hotelera

Índice de Precios Hoteleros (IPH)

La estacionalidad a través de los indicadores en el RevPAR y ADR (Grado de ocupación)

TALLER DE TRABAJO

Esquemas del Revenue management como sistema de mejora de la gestión comercial hotelera.

Oferta y demanda hotelera.

Curva de demanda hotelera.

Número de habitaciones del hotel.

Elasticidad de la demanda y efecto en los precios por habitación.

Marketing estratégico hotelero y creación de demanda.

Distribución de producto hotelero.

Definición y segmentación del producto hotelero.

Estrategias overbooking hotelero.

Automatización de la información de un hotel.

PARTE CUARTA.

La gestión hotelera. El contrato de gestión hotelera.

Capítulo 7. La profesionalización del sector: del propietario gestor a la empresa de gestión hotelera.

1. El contrato de gestión hotelera en el sistema de estructuración de los hoteles.



2. La naturaleza del contrato de gestión hotelera.
3. Plazo del contrato de gestión hotelera.
4. El propietario del hotel. Obligaciones.
5. El gestor hotelero. Obligaciones.
6. Supuestos de incumplimiento del propietario o del gestor hotelero.

TALLER DE TRABAJO

Los contratos de gestión hotelera. El contrato de gestión o management hotelero.

TALLER DE TRABAJO.

Formas de explotación de los establecimientos de alojamiento turístico: el contrato de gestión hotelera.

TALLER DE TRABAJO

El precontrato y negociación de la gestión hotelera.

1. La formalización del contrato,
2. Responsabilidades, derechos y obligaciones derivadas de los contratos de gestión hotelera.

TALLER DE TRABAJO.

Claves para controlar riesgos en el contrato de gestión hotelera.

1. Reestructuración de los préstamos de un hotel con contratos de explotación. Plan de negocio.
2. Distribución de los riesgos entre operador y propietario.
 - a. Márgenes de gestión (bottom-line)
 - b. Incentive management fee.
 - c. Owners priority
 - d. Covenant de Loan to Value (LTV)
 - e. Cláusula de nondisturbance.

TALLER DE TRABAJO.

Claves para controlar riesgos en el contrato de arrendamiento hotelero.

1. Impago de la renta pactada en el contrato de arrendamiento hotelero.
2. Abandono de la gestión del activo por parte del operador y responsabilidad del propietario. Owners priority.
3. Renta mínima garantizada más un porcentaje de renta variable.

TALLER DE TRABAJO

¿Quién corre con el riesgo en el contrato de gestión hotelera?

TALLER DE TRABAJO.

Las notificaciones de desperfectos en la gestión hotelera y su examen por expertos independientes. El caso de la Toja.

TALLER DE TRABAJO

¿Cómo debe actuar el gestor hotelero frente a las reclamaciones abusivas de turistas británicos?



1. Los touroperadores (TTOO) se eximen de toda responsabilidad.

2. Precauciones del gestor hotelero en caso de reclamaciones.

TALLER DE TRABAJO

¿Privatizar la gestión hotelera de monumentos históricos?

CHECK-LIST

- ¿Qué es un contrato de gestión o management hotelero?
- Claves de la negociación de los contratos de gestión hotelera
- Desarrolle las ventajas de contrato de gestión hotelera.
- Indique las obligaciones del gestor hotelero.
- Descripción de las precauciones y tipos de remuneración en porcentajes del contrato de gestión hotelera.
- Redacte una cláusula de protección al propietario que decidiera ceder el establecimiento a terceros en management o arrendamiento y análisis de los posibles derechos de su gestor hotelero.
- ¿Cuál es el importe del fondo que se suele calcular según el número de habitaciones o fijando una cantidad fija por habitación?
- ¿Cuáles son las remuneración usuales es una retribución mixta por la gestión de un hotel?
- ¿Cómo dejar indemne al gestor de las consecuencias perjudiciales que la gestión le pueda haber ocasionado?
- Responsabilidades, derechos y obligaciones derivadas de los contratos de gestión hotelera. Posición del propietario y el operador.
- Cláusulas entre propietarios y operadores
- ¿Qué información debe ser objeto de intercambio antes de la formalización del contrato?
- Responsabilidades precontractuales de propietario y operador
- Garantías de flexibilidad para posibles cambios de operador o renegociación de condiciones
- Garantías en caso de resolución del contrato con causa y sin causa. Supuestos de extinción del contrato.
- El precio y fórmulas para su cálculo. Base de cálculo: beneficio o cifra de negocio
- Cláusulas de remuneración del gestor. Tarifa Base (Management Fee). Tarifa de Incentivos (Incentive Fee).
- Tarifa de Servicios de Grupo (Group Services Fee). Tarifa de Resolución anticipada (Termination Fee). Tarifa de Servicios de pre-apertura (Pre-opening Fee)
- Estimación de gastos varios (marketing, reservas, gastos del gestor, fondo para FF&E, etc.)
- Delimitación en caso de incumplimientos del presupuesto.
- Límites presupuestarios: parámetros de actuación de la cadena hotelera

FORMULARIO.

Modelo de Contrato de gestión hotelera.

Modelo 1

PRIMERA.– Objeto del contrato: la gestión del hotel.

SEGUNDA.– Descripción de las actividades: Administración y dirección del hotel.

TERCERA.– Objetivos de la gestión (económica, comercial, productiva, etc).

CUARTA.– Duración y extinción.

QUINTA.– Retribución a la gestora (porcentaje de facturación).

SEXTA.– Responsabilidad de la Gestora y rendición de cuentas.

Modelo 2

TALLER DE TRABAJO

Caso real de pliego de cláusulas particulares del contrato de arrendamiento de industria del hotel

Pliego de Cláusulas Particulares de Contrato de Arrendamiento

Índice

Capítulo I: disposiciones generales

Antecedentes

Consideraciones generales

Inmueble objeto del contrato de arrendamiento



Objeto
Legislación aplicable y naturaleza del contrato
Legislación aplicable
Naturaleza del contrato
Régimen jurídico del contrato
Jurisdicción competente
Órgano de contratación plazo y duración del arrendamiento plan de transición
Capítulo II: Procedimiento y forma de adjudicación del contrato
Procedimiento y forma de adjudicación del contrato documentación disponible para los candidatos
documentación contractual y cláusula general de contradicción licitadores
Capacidad y solvencia de las empresas
Clases de licitadores y forma de presentación de las ofertas
Lugar, plazo y requisitos de presentación de las propuestas
Lugar y plazo de presentación de las proposiciones
Requisitos de la documentación
Constitución de garantías contenido de las proposiciones
Sobre a: documentación general
Sobre b: propuesta técnica
Sobre c: propuesta económica
Valoración de las proposiciones
Oferta técnica
Oferta económica
Recepción de documentación valoración de las ofertas
Pliego de cláusulas particulares del contrato de arrendamiento del hotel
Adjudicación, formalización y publicidad del contrato
clasificación de las ofertas, adjudicación del contrato y notificación de la adjudicación formalización
del contrato abono de anuncios de licitación devolución de documentación presentada por los licitadores
Capítulo III: Ejecución del contrato
Licencias, autorizaciones y tributos inicio del arrendamiento subrogación de personal y bienes adscritos al
hotel
Subrogación de personal
Bienes adscritos al hotel
Obligación esencial del contrato
Fondo de reposición
Obras de conservación, reparación y mantenimiento inspección general de la explotación control de la
gestión comisión de seguimiento del contrato
Capítulo IV: derechos y obligaciones de las partes
Derechos
Obligaciones
Derechos de la arrendataria
Obligaciones de la arrendataria
Obligaciones de la arrendataria
Mantenimiento de la categoría del hotel
Mantenimiento de la marca comercial de explotación del hotel
Riesgo y ventura seguros
Capítulo V: régimen económico del contrato
Precio o renta del arrendamiento
Sistema de pagos por la arrendataria
Revisión de la renta
Intereses de demora
Capítulo VI
Subarriendo y cesión del contrato
Subarriendo del hotel



Cesión del contrato por la arrendataria
Venta del hotel por la arrendadora
Pliego de cláusulas particulares del contrato de arrendamiento del hotel
Capítulo VII Extinción del contrato
Causas de extinción
Cumplimiento del contrato
Verificación del cumplimiento
Modificación de la plantilla
Intervención previa
Resolución del contrato
Causas de resolución
Efectos de la resolución
Reversión del hotel
Anexo I- Relación contratos centro de negocios y galería comercial
Anexo II- Modelo de constitución de garantía
Anexo III- Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar
Anexo IV- Compromiso de subrogación
Anexo V- Relación de personal y características básicas del personal en cuyas relaciones laborales deberá subrogarse la arrendataria
Anexo VI- Memoria económica
Anexo VII- Modelo oferta económica

TALLER DE TRABAJO

Caso real. Formulario de contratación por procedimiento abierto de la prestación de servicios para gestión y comercialización del hotel.

Objeto gestión y comercialización del establecimiento hostelero.

Órgano de contratación

Procedimiento de adjudicación

Duración del contrato.

Tipo de licitación o canon.

Garantías de la contratación y obligaciones del contratista.

Capacidad para contratar

Presentación y contenido de las proposiciones

Criterios de valoración de las ofertas.

Apertura de ofertas y calificación de las proposiciones

Toma de decisión y requerimiento de documentación

Adjudicación y formalización del contrato y notificación a los licitadores.

Devolución de documentación a los licitadores.

Derechos y obligaciones específicas del contratista.

Derechos y obligaciones

Causas de resolución de la concesión.

Sucesión del contratista



Responsabilidad y seguros

Subcontratación.

Desalojo y entrega a la sociedad al fin del contrato.

Gastos a cargo del adjudicatario

Jurisdicción competente.

Declaración responsable de tener capacidad para contratar

CHECK-LIST

Analice y mejore el modelo adjunto de contrato de gestión hotelera

- 1. Concepto, función económica y regulación aplicable.**
- 2. Sujetos: el titular del hotel gestionado y la cadena hotelera**
- 3. Obligaciones de las partes**
- 4. Duración del contrato: plazo inicial y prórrogas**
- 5. Extinción del contrato: transcurso del plazo, desistimiento, renuncia y resolución por incumplimiento**

Capítulo 8. 'Condo-hoteles'.

Régimen legal de los condohoteles: el condominio o coparticipación en los establecimientos de alojamiento turístico.

Andalucía

Baleares.

Canarias

Cataluña.

- La gestión unitaria del establecimiento turístico y el principio de unidad de explotación.
- Preservar el uso turístico.
- Sanciones compartidas en el condominio hotelero.
- Defensa del tercero y del consumidor y usuario.

Comunidad Valenciana

TALLER DE TRABAJO.

'Condo-hoteles'. Financiarse vendiendo habitaciones.

TALLER DE TRABAJO.

'Condohotel'. Todo lo que debe regular el contrato de "condohotel".

- 1. Derechos y obligaciones de los nuevos propietarios en régimen de condohotel.**
- 2. Zonas comunes no vinculadas a la gestora.**
- 3. Falta de mantenimiento de la gestora y problema de los vicios ocultos.**
- 4. Duración del contrato de gestión explotación hotelera en el condohotel.**
- 5. ¿Cuándo se puede rescindir el contrato de explotación en el condohotel?**



6. Due diligence o precauciones antes de reconvertir un hotel en “condohotel”

TALLER DE TRABAJO.

'Condohotel'. ¿Qué contrato firmar? Los problemas del vacío legal.

TALLER DE TRABAJO.

Precauciones en la cesión del condohotel o arrendamiento del condohotel a la gestora hotelera?

1. El cesionario debe tener todas las licencias hoteleras.
2. Renta mixta en función de la rentabilidad de la explotación del condohotel.
3. “Hoja de privilegios” del condohotel.
4. Derechos del consumidor y contrato de adhesión a favor del gestor hotelero.
5. Título de constitución y estatutos a favor del gestor hotelero.
6. Precauciones estatutarias para que la finalización del arrendamiento no perjudique a la explotación hotelera.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas de Condohotel. Gestión por medio de propiedad horizontal y fiscalidad del Condohotel.

CHECK-LIST

1. ¿Qué es la compraventa de una unidad condohotel?
2. Ventajas del Condohotel.
3. ¿Qué ventajas ofrece el condohotel a una gestora hotelera?
4. ¿Qué es la cesión del condohotel o arrendamiento del condohotel a la gestora hotelera?
5. ¿Se puede vender un condohotel sobre plano?
6. ¿Cuáles son las ventajas de rentabilidad y fiscalidad para los propietarios de un condohotel?
7. ¿Cuáles son las ventajas de rentabilidad y fiscalidad para los propietarios de un condohotel?

PARTE QUINTA.

El futuro: arquitectura hotelera y planeamiento urbanístico a favor del turismo de calidad.

Capítulo 9. Situación actual del planeamiento turístico respecto a hoteles. Planeamiento urbano y productos turísticos. Concepción urbanística del negocio hotelero.

Capítulo 10. Arquitectura y turismo hotelero.

TALLER DE TRABAJO.

El desarrollo turístico hotelero entorno a puertos deportivos y campos de golf.

TALLER DE TRABAJO.

El desarrollo urbanísticos para hoteles. Supuesto en Costa Brava. Las dificultades en la revisión de los diferentes planeamientos locales.

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico en base a la ordenación territorial en el Plan Insular de Tenerife. Calidad y menor



densidad.

ANEXO 1

Datos prácticos para iniciar una actividad hotelera de turismo rural, turismo de actividades deportivas en zonas rurales y turismo cultural (zonas de Patrimonio histórico).

ANEXO 2

Planes de dinamización turística. Casos reales en Canarias y Galicia.

ANEXO 3.

Plan Nacional e Integral de Turismo 2012-2015

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La organización de un hotel y las posibles estructuraciones.**
- **Licencias para la apertura de un hotel.**
- **Modos de gestionar un hotel. Diferencias entre el contrato de franquicia, de arrendamiento, de gestión y de dirección o "management".**
- **Diferencias entre una gestión hotelera individual y mediante franquicia hotelera.**
- **La inversión inmobiliaria en hoteles.**
- **Gestión inmobiliaria de hoteles. Property & facility management.**
- **Viabilidad económica de un proyecto hotelero. Plan de negocio de un hotel.**
- **Plan de negocio de una inversión hotelera.**
- **Métodos de valoración de un hotel (niveles de ocupación, segmento de mercado, expectativas, etc.).**
- **Rentabilidad hotelera. Rendimiento financiero de un hotel en plena actividad.**
- **Revenue Management hotelero.**
- **Contabilidad de Costes en hoteles.**
- **La adopción de un Sistema de Gestión de calidad en la actividad de Hoteles.**
- **La gestión hotelera. El contrato de gestión hotelera.**
- **Claves para controlar riesgos en el contrato de gestión hotelera.**
- **Régimen legal de los condohoteles: el condominio o coparticipación en los establecimientos de alojamiento turístico.**
- **Arquitectura y turismo hotelero.**



PARTE PRIMERA.

Un hotel paso a paso.

Capítulo 1. Primer paso: Licencias para la apertura de un hotel.

