

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y notas explicativas resumidas correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO AL 31 DE MARZO DE 2016

(Miles de euros)	Nota	31 de marzo de 2016 (*)	31 de diciembre de 2015		Nota	31 de marzo de 2016 (*)	31 de diciembre de 2015
ACTIVO				PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
				Capital	10	82.590	82.590
				Prima de emisión	10	777.666	777.666
				Aportaciones de socios	10	540	540
				Acciones propias	10	(1.409)	(1.088)
				Reservas		12	46
Activos intangibles		60	59	Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante		(17.629)	(3.970)
Inmovilizado material	6	67.281	64.200	Reservas en sociedades consolidadas		101.182	21.102
Inversiones inmobiliarias	7	1.395.380	1.360.613	Resultado del periodo		11.228	66.681
Instrumentos de patrimonio		350	350	Ajustes por cambio de valor	10	(17.673)	(3.701)
Activos financieros no corrientes	8	40.522	38.173	Socios externos	10	79.425	78.582
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	12	8.269	8.024				
ACTIVO NO CORRIENTE		1.511.862	1.471.419	PATRIMONIO NETO		1.015.932	1.018.448
				Provisiones a largo plazo		881	878
				Deudas con entidades de crédito	11	588.833	535.656
				Derivados de cobertura	11	27.269	12.527
				Otros pasivos financieros no corrientes	11	22.119	21.645
				Pasivos por impuesto diferido	12	53.826	53.544
				Periodificaciones a largo plazo		8.417	8.573
				PASIVO NO CORRIENTE		701.345	632.823
				Deudas con entidades de crédito	11	18.550	13.995
				Derivados de cobertura	11	8.064	6.175
Existencias		1.684	1.786	Otros pasivos financieros corrientes	11	22.258	26.482
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	31.867	22.407	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	21.127	15.510
Créditos con Administraciones Públicas	12	7.464	5.489	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	11	402	330
Otros activos financieros corrientes	8	60.593	206	Deudas con Administraciones públicas	12	6.879	6.743
Periodificaciones a corto plazo		1.057	803	Anticipos de clientes	11	1.060	1.402
Efectivo y equivalentes al efectivo	9	181.962	220.690	Periodificaciones a corto plazo		872	892
ACTIVO CORRIENTE		284.627	251.381	PASIVO CORRIENTE		79.212	71.529
TOTAL ACTIVO		1.796.489	1.722.800	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.796.489	1.722.800

(*) No auditado

Las Notas adjuntas 1 a 17 descritas forman parte integrante del estado de situación financiera intermedio correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO INTERMEDIO DEL PERIODO
DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2016

(Miles de euros)	Nota	Marzo de 2016 (*)	Marzo de 2015 (*)
Ingresos por arrendamientos	13.1	27.117	5.248
Prestación de servicios	13.2	2.560	-
Otros ingresos de explotación		432	136
Aprovisionamientos		(689)	-
Gastos de personal	13.3	(1.292)	(23)
Otros gastos de explotación	13.4	(8.996)	(3.856)
Amortizaciones		(287)	(2)
Excesos de provisiones		91	-
Resultado operativo		18.936	1.503
Otros resultados		17	-
Resultados netos por venta de activos		82	-
Resultado de explotación		19.035	1.503
Ingresos financieros		61	42
Gastos financieros	13.6	(4.814)	(815)
Diferencias de cambio		1	-
Resultado financiero		(4.752)	(773)
Resultado antes de impuestos		14.283	730
Impuesto sobre las ganancias	12	(61)	(109)
Resultado consolidado neto de actividades continuadas		14.222	621
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		11.228	606
Resultado neto atribuible a socios externos		2.994	15
Resultado básico por acción (Euros)	4	0,14	0,011
Resultado diluido por acción (Euros)	4	0,14	0,011
Otro resultado global			
Resultado consolidado neto		14.222	621
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto			
Ganancia/(pérdida) neta de las coberturas de flujos de efectivo		(17.560)	(1.341)
Transferencias al resultado global			
Resultados por instrumentos financieros de cobertura		1.437	66
Total ingresos y gastos reconocidos o Total resultado global		(1.901)	(654)
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		4.052	(669)
Resultado global atribuible a socios externos		(2.151)	15

(*) No auditado

Las Notas adjuntas 1 a 17 descritas forman parte integrante del estado de resultado global consolidado intermedio correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES

TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2016

(Miles de euros)	Nota	Capital	Prima de emisión	Aportación de Socios	Resultados negativos de ejercicios anteriores Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Reservas	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Acciones Propias	Cobertura de flujos de efectivo	Socios externos	Total patrimonio neto
Saldo al 31 de diciembre de 2014		55.060	478.074	540	-	-	(47)	17.132	-	(658)	10.137	560.238
Total de ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	-	-	-	606	-	(1.275)	15	(654)
Saldo al 31 de marzo de 2015 (*)		55.060	478.074	540	-	-	(47)	17.738	-	(1.933)	10.152	559.584
Total de ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	-	-	-	66.075	-	(1.768)	6.681	70.988
Distribución de resultados	10	-	-	-	(3.970)	21.102	-	(17.132)	-	-	-	-
Costes de transacción	10	-	(10.121)	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.121)
Aumento de capital	10	27.530	309.713	-	-	-	-	-	-	-	-	337.243
Otros movimientos	10	-	-	-	-	-	14	-	-	-	-	14
Combinación de negocios	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.850	31.850
Operaciones con socios externos	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.899	29.899
Cartera valores propios	10	-	-	-	-	-	79	-	(1.088)	-	-	(1.009)
Saldo al 31 de diciembre de 2015		82.590	777.666	540	(3.970)	21.102	46	66.681	(1.088)	(3.701)	78.582	1.018.448
Total de ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	11.228	-	(13.972)	843	(1.901)
Distribución de resultados	10	-	-	-	(13.659)	80.340	-	(66.681)	-	-	-	-
Otros movimientos	10	-	-	-	-	(260)	(7)	-	-	-	-	(267)
Cartera valores propios	10	-	-	-	-	-	(27)	-	(321)	-	-	(348)
Saldo al 31 de marzo de 2016 (*)		82.590	777.666	540	(17.629)	101.182	12	11.228	(1.409)	(17.673)	79.425	1.015.932

(*) No auditado

Las Notas adjuntas 1 a 17 descritas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado intermedio correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO
DE 2016

(Miles de euros)	Nota	Marzo 2016 (*)	Marzo 2015 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		14.283	730
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		287	2
Corrección valorativa por deterioro (+)		-	-
Variación de provisiones (+/-)		(91)	-
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)	7	(82)	-
Ingresos financieros (-)		(61)	(42)
Gasto financiero (+)	13.6	4.814	815
Diferencias de cambio (+/-)		(1)	-
Resultado ajustado		19.149	1.505
Cobro de intereses (+)		61	74
Pago de intereses (-)		(3.300)	(225)
Aumento / Disminución en el activo y pasivo corriente			
(Aumento) / Disminución de cuentas por cobrar		(9.459)	890
(Aumento) / Disminución de otros activos corrientes		(2.311)	(1.018)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar		4.166	(34)
Aumento / Disminución de otros pasivos corrientes		(3.789)	(965)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(1.966)	40
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		2.551	267
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en (-)			
Inversiones inmobiliarias	7	(35.688)	(84.763)
Inmovilizado material	6	(3.364)	-
Otros activos financieros	8	(60.305)	-
		(99.357)	(84.763)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias	7	616	-
Otros activos financieros		-	2.000
		616	2.000
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(98.741)	(82.763)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio propio			
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	10	(348)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros			
Emisión de deuda con entidades de crédito (+)	11	58.500	54.739
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(690)	(212)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		57.462	54.527
4. AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Flujo de caja del periodo de actividades continuadas		(38.728)	(27.969)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo de actividades continuadas		220.690	204.201
Efectivo o equivalentes al final del periodo		181.962	176.232

(*) No auditado

Las Notas adjuntas 1 a 17 descritas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado intermedio correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas resumidas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2016.

1. Introducción e información general corporativa

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

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

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

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

Con fecha 1 de abril de 2014, se constituye la sociedad Hispania Real, S.A. (actualmente denominada Hispania Real SOCIMI, S.A.U., en adelante Hispania Real) siendo la Sociedad Dominante accionista única de la misma a la fecha de preparación de

los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. El 7 de mayo de 2014 se solicitó la incorporación de dicha sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014.

Con fecha 8 de julio de 2014, la Sociedad Dominante adquiere el 90% de las participaciones sociales de la sociedad Oncisa, S.L., siendo la denominación social actual que ostenta la de Hispania Fides, S.L. (en adelante Hispania Fides).

Con fecha 2 de junio de 2015 la sociedad filial Hispania Real adquiere el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Hespérides Bay, S.L.U. (en adelante Hespérides Bay). Con fecha 24 de septiembre de 2015 se solicitó la incorporación de dicha sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2015.

Con fecha 26 de junio de 2015 se constituyen las sociedades Hospitia, S.L.U. y Dunas Bay Resorts, S.L.U. (actualmente denominada Hispania Hotel Management, S.L.U, en adelante Hispania Hotel Management), siendo la sociedad filial Hispania Real socia única de las mismas a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Con fecha 16 de julio de 2015 la sociedad filial Hospitia, S.L.U. adquiere el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Leading Hospitality, S.L., sociedad en concurso voluntario de acreedores desde el 9 de febrero de 2015.

Con fecha 14 de abril de 2015 el entonces accionista único de Bay Hotels & Leisure, S.A. (en adelante BAY), Barceló Corporación Empresarial, S.A. junto con otras sociedades dependientes de ésta (entidades Barceló) firmaron un contrato de inversión con la sociedad Hispania Real como inversor en virtud del cual las entidades Barceló debían aportar determinados inmuebles y negocios hoteleros a BAY a través de diferentes operaciones societarias con el objeto de una vez completadas y cumplidas determinadas condiciones, dar entrada a Hispania Real como accionista principal de BAY (en adelante Contrato de Inversión).

Con fecha 15 de octubre de 2015 la sociedad filial Hispania Real, adquirió a las entidades Barceló una participación del 80,5% en el capital social de BAY. El 9 de diciembre de 2015 se acuerda ampliar el capital social de BAY en el importe de 32.850 miles de euros mediante la creación de 32.849.500 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias. El tipo de emisión de las nuevas acciones emitidas fue de 2,956 euros por acción, correspondiendo un euro a valor nominal y 1,956 a prima de emisión. A través de esta operación Hispania Real y entidades Barceló han fijado sus participaciones en BAY en un 76% y 24%. Adicionalmente, con fecha 10 de diciembre de 2015 BAY ha adquirido a las entidades Barceló la totalidad de las participaciones sociales representativas del capital social de Bay Hotels Canarias, S.L.U. ("BHC", anteriormente Barceló Hotels Canarias, S.L.) y la totalidad de las acciones representativas del capital social de Poblados de Vacaciones, S.A. ("PDV"). Con fecha 17 de septiembre de 2015, la sociedad dependiente BAY solicitó su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2015. Adicionalmente, con fecha 21 de marzo de 2016 las sociedades PDV y BHC solicitan su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2016.

El día 19 de noviembre de 2015 la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales de Eco Resort San Blas, S.L. (en adelante Eco Resort), sociedad propietaria del Hotel Sandos San Blas Nature Resort & Golf (en adelante Hotel San Blas).

Con fecha 2 de febrero de 2016, la sociedad dependiente Hispania Real adquiere el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Club de Tenis Maspalomas, S.L.U., propietaria de un terreno en Fuerteventura.

Estas sociedades y la Sociedad Dominante forman el perímetro de consolidación a 31 de marzo de 2016.

El detalle de las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación a 31 de marzo de 2016 y las características principales de las mismas es el siguiente:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio	Actividad	Directa	Indirecta	Método de Consolidación	Moneda Funcional
Hispania Real SOCIMI, S.A.U.	Hispania Activos Inmobiliarios, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	Global	euro
Hispania Fides, S.L.	Hispania Activos Inmobiliarios, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	90%	-	Global	euro
Eco Resort San Blas, S.L.U	Hispania Activos Inmobiliarios, S.A	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	Global	euro
Hespérides Bay, S.L.U.	Hispania Real SOCIMI, S.A.U.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	-	100%	Global	euro
Hospitia, S.L.U.	Hispania Real SOCIMI, SAU.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	-	100%	Global	euro
Hispania Hotel Management, S.L.U.	Hispania Real SOCIMI, S.A.U.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Explotación en régimen de arrendamiento, de industria o gestión, y la administración de establecimientos dedicados a la hostelería.	-	100%	Global	euro
Bay Hotels & Leisure, S.A.	Hispania Real SOCIMI, S.A.U.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	-	76%	Global	euro
Leading Hospitality, S.L.U.	Hospitia, S.L.U.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Prestación de servicios de alojamiento, hospedaje, restauración y todos los derivados de la hostelería	-	100%	Global	euro
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	Bay Hotels & Leisure, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	-	76%	Global	euro
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	Bay Hotels & Leisure, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	-	76%	Global	euro
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	Hispania Real SOCIMI, S.A.U.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Explotación y administración de establecimientos dedicados a la hostelería y actividades deportivas relacionadas	-	100%	Global	euro

El detalle de las sociedades que formaban parte del perímetro de consolidación a 31 de marzo de 2015 y las características principales de las mismas es el siguiente:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio	Actividad	Directa	Indirecta	Método de Consolidación	Moneda Funcional
Hispania Real SOCIMI, S.A.U.	Hispania Activos Inmobiliarios, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	Global	euro
Hispania Fides, S.L.	Hispania Activos Inmobiliarios, S.A.	Calle Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	90%	-	Global	euro

Con fecha 2 de marzo de 2016, los Administradores de la Sociedad Dominante así como el Administrador Único de la sociedad dependiente Hispania Real SOCIMI, S.A.U, acordaron la aprobación y suscripción del proyecto común de fusión relativo a la fusión entre la Sociedad Dominante como sociedad absorbente, e Hispania Real SOCIMI, S.A.U como sociedad absorbida. Esta fusión se enmarca dentro del proceso de racionalización de la estructura corporativa del Grupo Hispania derivado del acogimiento por parte de la Sociedad al régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), que junto con el Proyecto Común de Fusión ha sido aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2016. Dado que la Sociedad Dominante es titular íntegra y directamente de la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de Hispania Real, se hace constar expresamente la aplicabilidad del régimen especial establecido en el artículo 49.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales. En consecuencia, las acciones de Hispania Real serán anuladas sin que se produzca canje alguno y sin que la Sociedad Dominante aumente su capital social. La fusión se acogerá al régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre del Impuesto de Sociedades y tendrá efecto contable a partir del 1 de enero de 2016.

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados queda pendiente de inscripción en el Registro Mercantil este proyecto de fusión.

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

Con fecha 21 de febrero de 2014 la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión con Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A. (en adelante, la Gestora) con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria del Grupo por un periodo inicial de seis años, por lo que a fecha de cierre del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015, el Grupo no tenía personal. Como consecuencia de las modificaciones del perímetro de consolidación mencionadas anteriormente, el Grupo a la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados tenía personal, relacionado fundamentalmente con la explotación de dos activos en gestión hotelera.

El Contrato de Gestión regula las operaciones y objetivos del Grupo fijándose un periodo de inversión inicial en el cual se encuentra, que finaliza el día que se hayan invertido todos los fondos obtenidos en las ampliaciones de capital realizadas desde la cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, o a los tres años desde esa fecha. Una vez finalizado el periodo de inversión la Gestora deberá haber preparado y presentado al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante una estrategia para la cartera de activos dirigida a maximizar el valor de los accionistas, (“estrategia de puesta en valor”), que puede conllevar la desinversión de la cartera de activos del Grupo y la devolución de valor a los accionistas dentro de los seis años siguientes a la fecha de negociación, o por el contrario, la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de activos del Grupo más allá de la citada fecha. En el caso que la estrategia de puesta en valor propuesta contemplara la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de activos del Grupo, la Sociedad Dominante y la Gestora negociarán de

buena fe la novación de determinados términos y condiciones del Contrato de Gestión, y tan pronto como resulte razonablemente posible, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante convocará a la Junta General a fin de que los accionistas puedan pronunciarse sobre la estrategia de puesta en valor propuesta y sobre los términos de la novación del Contrato de Gestión.

El Grupo pretende reunir a través de los servicios de la Gestora una cartera de activos inmobiliarios de calidad invirtiendo principalmente en propiedades de uso residencial, oficinas y hoteles en España. Aunque la Gestora tiene un grado considerable de discreción a la hora de materializar la política de inversiones del Grupo, el contrato de gestión establece ciertos parámetros dentro de los cuales la Gestora ha acordado operar. De esta forma, hay determinadas situaciones en la que la Gestora necesitará la aprobación previa bien de la Comisión Ejecutiva, bien del Consejo de Administración o bien de la Junta General de Accionistas.

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas explicativas resumidas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 5 de mayo de 2016.

2. Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

a) Bases de presentación

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. y Sociedades Dependientes para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las entidades integradas en el Grupo Hispania, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 9 de mayo de 2016.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea emitidas por la Comisión de Regulación de la Unión Europea (en adelante NIIF-UE), aplicando los principios de consolidación y normas de valoración descritos en la Nota 2 f) y Nota 4 respectivamente, de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que mostraban la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2015, de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos presentan la

imagen fiel de la situación del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (Sociedad Dominante) y su Sociedades Dependientes a 31 de marzo de 2016 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al mismo periodo.

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 han sido elaborados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea emitidas por la Comisión de Regulación de la Unión Europea (en adelante NIIF-UE) y que sean de obligado cumplimiento para los ejercicios iniciados con posterioridad al 1 de enero de 2016 y en particular con lo dispuesto en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 sobre Información Financiera Intermedia, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores (CNMV).

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la Información Financiera Intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2015.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos consolidados del Grupo a 31 de marzo de 2016, pueden diferir de los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE. Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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

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

c) Moneda funcional

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se presentan en la moneda funcional del Grupo, euros, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

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

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Se han realizado estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el estado de situación financiera consolidado intermedio (Nota 12)
- El valor de mercado del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias (Nota 6 y 7)
- Cumplimiento de los requisitos del Régimen fiscal de SOCIMI en las sociedades dependientes que han adoptado dicho régimen (Nota 1).
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja), lo que se haría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado de resultado global consolidado.

e) Comparación de la información

La comparación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados está referida a los periodos finalizados el 31 de marzo de 2016 y 2015, excepto el estado de situación financiera consolidado intermedio y el estado de cambios en el patrimonio neto consolidados intermedio que compara el de 31 de marzo de 2016 con el de 31 de diciembre de 2015.

Las principales variaciones del perímetro de consolidación se recogen en el detalle incluido en la Nota 1.

Adicionalmente habrá de tenerse en cuenta el hecho de que el Grupo se encuentra inmerso en plena fase de desarrollo de sus inversiones para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Estas circunstancias deben tenerse en cuenta para una adecuada interpretación de los presentes Estados Financieros Resumidos Consolidados.

f) Estacionalidad de las transacciones

El Grupo tiene como actividad principal la gestión de inmuebles de inversión y la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. En consecuencia, se estima que no existe una estacionalidad significativa en las transacciones del Grupo salvo por la derivada del proceso de inversión en el que se encuentra inmerso.

3. Aplicación del Resultado de la Sociedad Dominante

Dado el objeto de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha realizado ninguna propuesta de aplicación de resultados a 31 de marzo de 2016, al tratarse de un periodo intermedio.

4. Resultado por acción

Resultado por acción:

Las ganancias por acción se calculan dividiendo el beneficio del periodo atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número de acciones ordinarias en circulación al final del periodo, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción es:

	31 de marzo de 2016 (*)	31 de marzo de 2015 (*)
Beneficio del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	11.228	606
Nº de acciones en circulación (miles)	82.475	55.060
Ganancias por acción (euros)	0,14	0,01

(*) No auditado

Básico:

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del periodo atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al final del periodo, excluidas las acciones propias.

	31 de marzo de 2016 (*)	31 de marzo de 2015 (*)
Beneficio del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	11.228	606
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles)	82.477	55.060
Ganancias por acción (euros)	0,14	0,01

(*) No auditado

Diluido:

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

5. Información financiera por segmentos

Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de marzo de 2016 y que se ha utilizado por la Dirección de la Gestora del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

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

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

Todas las actividades del Grupo se realizan en España.

Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

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

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles, la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias si la hubiera.

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

El siguiente cuadro presenta la información sobre los ingresos y gastos de los segmentos operativos del Grupo correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 y al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015.

Miles de euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Ingresos y gastos						
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios	4.469	1.449	21.199	2.560	-	29.677
Otros ingresos de explotación	156	150	119	7	-	432
Gastos de explotación	(1.276)	(653)	(1.310)	(3.146)	(4.501)	(10.886)
Otros resultados	-	-	17	-	-	17
Resultado neto por venta de activos y amortización	-	82	-	(283)	(4)	(205)
Ingresos financieros	-	-	-	-	61	61
Gastos financieros	(1.194)	(571)	(2.978)	(14)	(57)	(4.814)
Diferencias de cambio	-	-	-	1	-	1
Impuesto sobre las ganancias	(53)	-	(5)	(3)	-	(61)
Total a 31 de marzo de 2016	2.102	457	17.042	(879)	(4.500)	14.222

Miles de euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Ingresos y gastos						
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios	2.690	798	1.760	-	-	5.248
Otros ingresos de explotación	44	92	-	-	-	136
Gastos de explotación	(660)	(396)	(584)	-	(2.239)	(3.879)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-
Resultado neto por venta de activos y amortización	-	-	-	-	(2)	(2)
Ingresos financieros	-	-	-	-	42	42
Gastos financieros	(140)	(338)	(91)	-	(246)	(815)
Impuesto sobre las ganancias	(53)	-	(56)	-	-	(109)
Total a 31 de marzo de 2015	1.881	156	1.029	-	(2.445)	621

El siguiente cuadro presenta la información sobre los activos y pasivos de los segmentos operativos del Grupo al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 respectivamente:

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Activos						
Activos intangibles	-	-	60	-	-	60
Inmovilizado material (Nota 6)	-	-	-	67.281	-	67.281
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	409.517	191.434	794.429	-	-	1.395.380
Activos financieros no corrientes	3.342	466	33.649	147	2.918	40.522
Otros activos no corrientes	-	-	350	-	-	350
Activos por impuesto diferido	5.172	-	1.327	1.762	8	8.269
Existencias	474	-	339	176	695	1.684
Deudores comerciales y otros activos corrientes	5.471	-	25.216	1.895	250.361	282.943
Total a 31 de marzo de 2016	423.976	191.900	855.370	71.261	253.982	1.796.489

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Activos						
Activos intangibles	-	-	59	-	-	59
Inmovilizado material (Nota 6)	-	-	-	64.200	-	64.200
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	404.714	175.150	780.749	-	-	1.360.613
Activos financieros no corrientes	3.177	465	31.773	190	2.568	38.173
Otros activos no corrientes	-	-	350	-	-	350
Activos por impuesto diferido	5.049	-	1.205	1.762	8	8.024
Existencias	370	-	1.028	185	203	1.786
Deudores comerciales y otros activos corrientes	1.841	119	19.812	1.244	226.579	249.595
Total a 31 de diciembre de 2015	415.151	175.734	834.976	67.581	229.358	1.722.800

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Pasivos						
Provisiones a largo plazo	-	-	145	736	-	881
Pasivos financieros no corrientes	14.414	2.277	5.369	59	-	22.119
Periodificaciones a corto y largo plazo	60	-	9.229	-	-	9.289
Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo	177.881	70.726	351.663	7.113	-	607.383
Derivados de cobertura	8.258	572	26.503	-	-	35.333
Pasivos por impuesto diferido	6.737	-	42.882	4.207	-	53.826
Pasivos financieros corrientes	1.594	-	20.338	326	-	22.258
Pasivos operativos	1.879	2.614	3.129	8.264	13.582	29.468
Total a 31 de marzo de 2016	210.823	76.189	459.258	20.705	13.582	780.557

Miles de Euros	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Otros	Total Grupo
Pasivos						
Provisiones a largo plazo	-	-	142	736	-	878
Pasivos financieros no corrientes	14.092	1.750	5.776	27	-	21.645
Periodificaciones a corto y largo plazo	80	-	9.385	-	-	9.465
Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo	175.404	71.262	295.873	7.112	-	549.651
Derivados de cobertura	2.357	1.252	15.093	-	-	18.702
Pasivos por impuesto diferido	7.106	-	42.235	4.203	-	53.544
Pasivos financieros corrientes	1.369	-	23.856	1.257	-	26.482
Pasivos operativos	1.896	1.354	1.750	6.513	12.472	23.985
Total a 31 de diciembre de 2015	202.304	75.618	394.110	19.848	12.472	704.352

6. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de euros		
	Hoteles en gestión		Inmovilizado material neto
	Coste	Amortización Acumulada	
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	-	-
Adquisiciones provenientes de combinación de negocios	36.100	-	36.100
Trasposos	28.100	-	28.100
Saldo al 31 de diciembre de 2015	64.200	-	64.200
Adquisiciones y altas de activos	3.364	-	3.364
Dotación amortización	-	(283)	(283)
Saldo a 31 de marzo de 2016	67.564	(283)	67.281

Principales movimientos en 2016:

Durante el primer trimestre del ejercicio 2016 el Grupo ha adquirido 41 fincas registrales pertenecientes al edificio que actualmente está siendo explotado por la sociedad Leading Hospitality, S.L.U. con el nombre comercial de Hotel Holiday Inn Bernabéu, por importe de 3.291 miles de euros incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados al mismo.

Principales movimientos del ejercicio 2015:

El 16 de julio de 2015 la sociedad filial Hospitia, S.L.U. adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Leading Hospitality, S.L. por importe de 12.926 miles de euros, sociedad propietaria de ciertos activos (entre los mismos el Hotel Holiday Inn Bernabéu) cuyo valor de mercado a dicha fecha era de 36.100 miles de euros.

El 3 de noviembre de 2015 la sociedad filial Hispania Hotel Management comenzó a gestionar el Hotel Guadalmina SPA & Golf Resort (en adelante Hotel Guadalmina), por lo que las inversiones inmobiliarias asociadas a dicho hotel se traspasaron a

inmovilizado material por el valor razonable de las mismas a dicha fecha por importe de 28.100 miles de euros.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 16, el Grupo determina el valor razonable de su inmovilizado. Dicho valor razonable calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente (CB Richard Ellis Valuation) ascendió a 64.200 miles de euros al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015. Este valor razonable se obtuvo considerando las valoraciones realizadas a cierre de diciembre de 2015. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el valor razonable del inmovilizado a 31 de marzo de 2016 no difiere significativamente del valor de tasación calculado al cierre del ejercicio 2015 más las adiciones realizadas, y por dicho motivo a 31 de marzo de 2016 el Grupo no ha contratado a expertos independientes la realización de valoraciones actualizadas a dicha fecha.

La valoración realizada a 31 de diciembre de 2015 se hizo de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chatered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los estándares internacionales de Valoración (IVS). La metodología utilizada así como las yields consideradas a dicha fecha se describe en la Nota 4.3 de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2015.

Otra información

Al 31 de marzo de 2016 el Grupo mantiene inmuebles con un valor neto contable de 36.100 miles de euros (36.100 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), incluidos en el epígrafe “Inmovilizado Material”, que se encuentran en garantía de préstamos y créditos hipotecarios por importe de 6.600 miles de euros a 31 de marzo de 2016 (6.601 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de euros				
	Oficinas	Viviendas	Hoteles	Hoteles en gestión	Saldo final
Saldo al 31 de diciembre de 2014	229.250	99.300	93.815	-	422.365
Adquisiciones provenientes de combinación de negocios	-	-	547.581	-	547.581
Adquisición y altas de Activos	156.178	66.441	141.182	-	363.801
Revalorización de Activos	19.286	9.409	26.271	-	54.966
Trasposos	-	-	(28.100)	-	(28.100)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	404.714	175.150	780.749	-	1.360.613
Adquisición y altas de Activos	4.803	17.312	13.680	-	35.795
Bajas de Activos	-	(1.028)	-	-	(1.028)
Saldo a 31 de marzo de 2016	409.517	191.434	794.429	-	1.395.380

Principales movimientos en 2016:

Las principales adquisiciones y altas de activos, durante el periodo de tres meses del ejercicio 2016, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, han sido los siguientes:

- Con fecha 2 de febrero de 2016, el Grupo adquiere un terreno en el término municipal de Corralejo (Fuerteventura) por valor de 12.000 miles de euros, a través de la adquisición de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.
- Con fecha 18 de marzo de 2016, el Grupo adquiere un complejo residencial de 91 viviendas y 146 plazas de garaje ubicado en la zona noroeste de Madrid, por importe de 16.085 miles de euros.

Adicionalmente durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 se han realizado actuaciones de inversión sobre los activos propiedad del Grupo para su mejora y reposicionamiento en el mercado, por importe de 7.216 miles de euros, siendo las principales las incurridas en el Hotel Meliá Jardines del Teide y en el Edificio Torre 30 (anteriormente conocido por edificio NCR) por importe de 1.317 y 3.054 miles de euros respectivamente.

Asimismo durante el periodo se han vendido 11 viviendas del complejo residencial situado en Majadahonda (Madrid) por un precio total de 1.152 miles de euros. Los costes asociados a la venta ascendieron a 42 miles de euros, obteniendo así el Grupo un beneficio final por la venta de las mismas de 82 miles de euros.

Principales movimientos del ejercicio 2015:

Las principales variaciones del ejercicio 2015 correspondieron a las combinaciones de negocios descritas en la Nota 15 de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2015.

Adicionalmente, las principales adiciones realizadas durante el ejercicio 2015 correspondientes a adquisiciones de activos, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, fueron las siguientes:

- Con fecha 1 de enero de 2015 la Sociedad Dominante adquirió la propiedad del mobiliario y enseres del Hotel Meliá Jardines del Teide, por importe de 1.000 miles de euros.
- Con fecha 14 de enero de 2015 el Grupo adquirió el Hotel Vincci Málaga de 105 habitaciones, localizado junto al paseo marítimo de la ciudad de Málaga, por importe de 10.369 miles de euros. Adicionalmente la Sociedad Dominante adquiere en la misma fecha la propiedad del mobiliario del mencionado hotel por un importe de 280 miles de euros.
- Con fecha 27 de marzo de 2015 el Grupo adquirió dos de las tres fases de un conjunto residencial en el barrio de Sanchinarro de Madrid, por un importe de 44.780 miles de euros. La operación culmina el 11 de junio de 2015 con la adquisición de la última de las tres fases que compone el complejo residencial por un importe de 17.067 miles de euros.
- Con fecha 27 de marzo de 2015 el Grupo adquirió un edificio de oficinas situado en la Calle Príncipe de Vergara, número 108 de Madrid por importe de 25.451 miles de euros.
- Con fecha 17 de junio de 2015 el Grupo adquirió dos hoteles en la isla de Fuerteventura, el Gran Hotel Atlantis Bahía Real y el Suite Hotel Atlantis Fuerteventura Resort, situados ambos en Corralejo, en el municipio de la Oliva por un importe conjunto de 106.199 miles de euros. Respecto a los acuerdos cerrados con el vendedor para la compra de dichos activos, estos contemplaban diversos esquemas de incentivos en función de los resultados obtenidos por el operador en la explotación de los hoteles. El Grupo registró a 31 de diciembre de 2015 como mayor valor del activo dichos esquemas de incentivo, así como los costes asociados a la transacción, por importe de 15.500 miles de euros. Adicionalmente el 16 de julio de 2015 se adquirieron tres fincas y mobiliario que también conforman el hotel Suite Hotel Atlantis Fuerteventura Resort, por importe de 2.410 miles de euros.
- Con fecha 25 de junio de 2015 el Grupo adquirió dos edificios de oficinas en Madrid, el edificio Foster Wheeler, situado en el Parque empresarial de Madrid-las Rozas por importe de 23.768 miles de euros, y el edificio Cristalia en el Parque Empresarial Cristalia por importe de 31.861 miles de euros.

- Con fecha 30 de septiembre de 2015 la Sociedad adquirió un edificio de oficinas situado en la calle Suero de Quiñones de Madrid por importe de 17.939 miles de euros.
- Con fecha 6 de octubre de 2015 la Sociedad adquirió un edificio de oficinas en la Calle Granada de Barcelona, por un importe de 8.256 miles de euros.
- Con fecha 15 de diciembre de 2015, la Sociedad adquirió tres edificios de oficinas, el Edificio Altamar Urbana, situado en Alcobendas por importe de 12.484 miles de euros, el edificio Cristal, situado en Barberá del Vallés por importe de 10.148 miles de euros, y el edificio América, situado en Madrid por un importe de 18.806 miles de euros.

Asimismo, durante el año 2015 se realizaron actuaciones de inversión sobre los activos propiedad del Grupo para su mejora y reposicionamiento en el mercado, por importe de 16.708 miles de euros, siendo las principales las incurridas en el Complejo Residencial Isla del Cielo y en el Hotel Meliá Jardines del Teide por un importe de 2.864 y 4.706 miles de euros respectivamente.

Otra Información

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

La mayoría de las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. A 31 de marzo de 2016 el Grupo tiene pendiente de cobro, principalmente, la renta variable derivada del arrendamiento de ciertos activos durante el ejercicio 2015 por importe de 8.759 miles de euros que se espera cobrar de acuerdo a los contratos de arrendamiento durante el segundo trimestre de 2016, la renta variable correspondiente al primer trimestre del ejercicio 2016 por importe de 11.743 miles de euros que se espera cobrar en un plazo inferior a 12 meses, así como, la linealización de la renta fija del primer trimestre de 2016 por importe de 2.258 miles de euros.

Al 31 de marzo de 2016 el Grupo mantiene inmuebles con un valor contable de 1.291.265 miles de euros (1.284.010 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), incluidos en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias”, que se encuentran en garantía de préstamos y créditos hipotecarios por importe de 612.342 miles de euros a dicha fecha (554.531 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

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

A 31 de marzo de 2016 el Grupo mantiene compromisos de inversión en las inversiones inmobiliarias por importe de 14,1 millones de euros (18,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2015).

A 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 no se han capitalizado gastos financieros.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. Al 31 de diciembre de 2015 y de acuerdo con NIC 40 el Grupo actualizó el valor razonable de

sus inversiones inmobiliarias, tomando como referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (CB Richard Ellis Valuation) a dicha fecha. La metodología utilizada para determinar el valor de mercado, así como el detalle de las yields consideradas, se describe en la Nota 4.3 de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 31 de marzo de 2016 no difiere significativamente del valor de tasación calculado al cierre del ejercicio 2015 más las adiciones realizadas, y por dicho motivo a 31 de marzo de 2016 el Grupo no ha contratado a expertos independientes la realización de valoraciones actualizadas a dicha fecha modificando únicamente el valor razonable de los activos en las inversiones realizadas durante los primeros tres meses del ejercicio.

8. Activos financieros corrientes y no corrientes

Activos financieros no corrientes

A 31 de marzo de 2016, el epígrafe “Activos financieros no corrientes” recoge fundamentalmente (i) garantías recibidas por parte de las entidades Barceló relativas a la mayoría de los pasivos por impuestos diferidos reconocidos en las combinaciones de negocio de adquisición de los hoteles que ostentan las sociedades BAY, BHC y PDV por importe de 28.438 miles de euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2015), y (ii) cantidades depositadas ante los correspondientes Organismos Públicos en relación a las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento formalizados por el Grupo por importe de 9.462 miles de euros (7.113 miles de euros a 31 diciembre de 2015).

Activos financieros corrientes

Bajo el epígrafe de “Otros activos financieros corrientes” se recoge fundamentalmente los derechos de crédito que el Grupo ostenta frente a la sociedad Dunas Hotels & Resorts, S.L y que fueron adquiridos por la Sociedad Dominante el 31 de marzo de 2016 por un importe 60.305 miles de euros a través de la transmisión por parte de ciertas entidades financieras de los mismos, y como parte de la operación que se encuadra dentro del Contrato Marco de Inversión que se había firmado con anterioridad al cierre de 31 de diciembre de 2015 y que fue novado el mismo día de esta adquisición de deuda. Estos derechos de crédito tienen otorgadas garantías hipotecarias sobre cuatro hoteles que a la fecha de los presentes estados financieros son propiedad de Dunas Hotels & Resorts, S.L. El Contrato Marco de Inversión mencionado se encuentra sujeto a la finalización del proceso de reestructuración y concursal en el que actualmente se encuentra incurso la sociedad Dunas Hotels & Resorts, S.L.

9. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 181.962 miles de euros y 220.690 miles de euros incluyendo un depósito de 609 miles de euros y 50.000 miles de euros respectivamente de vencimiento a corto plazo y convertible en efectivo a la sola disposición del Grupo.

El Grupo mantiene acuerdos de pignoración sobre las cuentas corrientes relacionados con contratos de financiación, de cuyo saldo podrá disponer y utilizar en el curso

ordinario de la actividad salvo que se hubiera notificado el vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas.

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

10. Patrimonio Neto

Capital Social y prima de emisión

Al 31 de diciembre de 2014, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 55.060.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas (la totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta).

Con fecha 27 de abril de 2015 se acordó ampliar el capital social de la Sociedad Dominante en el importe de 27.530 miles de euros mediante la creación de 27.530.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, que se suscribieron y desembolsaron íntegramente con exclusión del derecho de suscripción preferente.

El 28 de abril de 2015 finalizó la operación de aumento de capital social y adjudicación de acciones, al precio establecido de 12,25 euros por acción, por un importe total de 337.243 miles de euros, correspondiéndose con 1 euro de valor nominal y 11,25 euros de prima de emisión, produciéndose así la admisión a negociación de las nuevas acciones el 29 de abril de 2015. Los gastos de dicha emisión ascendieron a un total de 10.121 miles de euros.

El folleto informativo relativo a la Oferta de Suscripción y Admisión a Negociación de las acciones mencionadas fue aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores e inscrito en sus registros oficiales con fecha 23 de abril de 2015.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2015, el capital social estaba representado por 82.590.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 31 de marzo de 2016 no se han producido variaciones en el capital social ni prima de emisión respecto al 31 de diciembre de 2015.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a los registros internos del Grupo, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, al 31 de marzo de 2016 como al 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

31 de marzo de 2016

Nombre y denominación social del accionista:	% de participación		
	Directas	Indirectas	Total
Soros Fund Management LLC	-	16,673	16,673
Paulson & co. Inc.	-	9,855	9,855
FMR LLC	-	9,948	9,948
Cohen & Steers, Inc.	-	3,289	3,289
Tamerlane, s.a.r.l.	5,449	-	5,449
BW Gestao de Investimentos Ltda.	-	3,645	3,645
CBRE Clarion Securities, LLC	-	3,554	3,554
Apg Asset Management N.V.	4,218	-	4,218

31 de diciembre de 2015

Nombre y denominación social del accionista:	% de participación		
	Directas	Indirectas	Total
Soros Fund Management LLC	-	16,673	16,673
Paulson & co. Inc.	-	9,855	9,855
FMR LLC	-	9,948	9,948
Fidelity Investment Trust	6,418	-	6,418
Cohen & Steers, Inc.	-	3,289	3,289
Tamerlane, s.a.r.l.	5,449	-	5,449
BW Gestao de Investimentos Ltda.	-	3,645	3,645
CBRE Clarion Securities, LLC	-	3,554	3,554
Apg Asset Management N.V.	4,218	-	4,218

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

Reserva Legal

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

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

Aportaciones de Socios

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

Acciones propias de la Sociedad Dominante

Con fecha 30 de junio de 2015 la Sociedad Dominante suscribió un contrato de liquidez con la entidad Beka Finance, S.V., S.A. con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones. A 31 de marzo de 2016 la Sociedad Dominante posee 114.750 acciones propias (81.978 acciones propias a 31 de diciembre de 2015) por un importe total que asciende a 1.409 miles de euros (1.088 miles de euros a 31 de diciembre de 2015). Las operaciones de compraventa de dichas acciones propias han supuesto a 31 de marzo de 2016 unas pérdidas de 27 miles de euros (a 31 de marzo de 2015 la Sociedad Dominante no poseía acciones propias, sin embargo, el resultado que obtuvo a 31 de diciembre de 2015 ascendió a un beneficio de 79 miles de euros).

Socios Externos

El detalle del epígrafe de “Socios externos” al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Hispania Fides, S.L. (*)	Bay Hotels & Leisure, S.A (**)	Total
Saldo al 31 de diciembre 2014	10.137	-	10.137
Resultado del ejercicio	(81)	6.777	6.696
Combinación de negocios	-	31.850	31.850
Otras operaciones con socios externos	-	29.899	29.899
Saldo a 31 de diciembre de 2015	10.056	68.526	78.582
Resultado del periodo	14	2.980	2.994
Por Instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	(180)	(1.971)	(2.151)
Saldo a 31 de marzo de 2016	9.890	69.535	79.425

(*) Participada en un 10% por Corporación Empresarial Once, S.A.

(**) Participada en un 24% por Barceló Hoteles Mediterráneo S.L.

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge el importe del valor razonable de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas de flujo de efectivo.

11. Pasivos financieros

La composición de los pasivos financieros al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	588.833	535.656	22.119	21.645	610.952	557.301
Derivados de cobertura	-	-	27.269	12.527	27.269	12.527
	588.833	535.656	49.388	34.172	638.221	569.828
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	18.550	13.995	44.847	43.724	63.397	57.719
Derivados de cobertura	-	-	8.064	6.175	8.064	6.175
	18.550	13.995	52.911	49.899	71.461	63.894
	607.383	549.651	102.299	84.071	709.682	633.722

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

	Miles de Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	588.833	535.656	-	-	588.833	535.656
Derivados de cobertura	-	-	27.269	12.527	27.269	12.527
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	22.119	21.645	22.119	21.645
	588.833	535.656	49.388	34.172	638.221	569.828
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	18.550	13.995	-	-	18.550	13.995
Derivados de cobertura	-	-	8.064	6.175	8.064	6.175
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	22.258	26.482	22.258	26.482
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	21.127	15.510	21.127	15.510
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	-	402	330	402	330
Anticipos de clientes	-	-	1.060	1.402	1.060	1.402
	18.550	13.995	52.911	49.899	71.461	63.894
	607.383	549.651	102.299	84.071	709.682	633.722

11.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito por vencimientos al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2016	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	17.267	19.750	25.160	25.789	29.328	502.146	602.173	619.440	
Intereses con terceros	1.283	-	-	-	-	-	-	1.283	
Gasto de formalización de deudas	-	(3.273)	(1.593)	(1.543)	(1.482)	(5.449)	(13.340)	(13.340)	
Total a 31 de marzo de 2016	18.550	16.477	23.567	24.246	27.846	496.697	588.833	607.383	

Ejercicio 2015	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 a 31 de diciembre de 2015	13.995	14.142	20.532	22.002	23.929	455.051	535.656	549.651	

Préstamos e intereses con terceros

El detalle de los diferentes préstamos formalizados por el Grupo a 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 por tipología de activo es el siguiente:

Ejercicio 2016		Miles de euros				
Sociedad	Activo	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Gastos financieros devengados	Gastos financieros por intereses de derivados
Hispania Real	Oficinas	115.764	114.883	881	493	199
Hispania Real	Residencial	71.920	69.508	2.412	390	127
Hispania Real	Hoteles	44.667	44.246	421	206	75
Hispania Fides	Oficinas	65.000	65.000	-	246	133
Hesperides Bay	Hoteles	59.500	58.150	1.350	252	84
Subgrupo Bay	Hoteles	234.000	229.541	4.459	1.194	771
Eco Resort	Hoteles	21.490	20.845	645	81	48
Leading Hospitality	Hoteles	6.601	-	6.601	21	n/a
Leading Hospitality	Préstamos no hipotecarios y líneas de crédito	498	-	498	-	n/a
		619.440	602.173	17.267	2.883	1.437
Intereses pendientes de pago		1.283	-	1.283	-	-
Gastos de formalización de deudas		(13.340)	(13.340)	-	419	-
Total		607.383	588.833	18.550	3.302	1.437

Ejercicio 2015		Miles de euros				
Sociedad	Activo	Importe pendiente de pago	Largo plazo	Corto plazo	Gastos financieros devengados	Gastos financieros por intereses de derivados
Hispania Real	Oficinas	113.446	112.677	769	842	254
Hispania Real	Residencial	72.417	70.811	1.606	1.329	340
Hispania Real	Hoteles	47.178	46.712	466	764	196
Hispania Fides	Oficinas	65.000	65.000	-	352	41
Hesperides Bay	Hoteles	1.000	-	1.000	2	1
Subgrupo Bay	Hoteles	234.000	231.780	2.220	487	290
Eco Resort	Hoteles	21.490	20.845	645	8	n/a
Leading Hospitality	Hoteles	6.601	-	6.601	-	n/a
Leading Hospitality	Préstamos no hipotecarios y líneas de crédito	498	-	498	-	n/a
		561.630	547.825	13.805	3.784	1.122
Intereses pendientes de pago		499	-	499	-	-
Gastos de formalización de deudas		(12.478)	(12.169)	(309)	745	-
Total		549.651	535.656	13.995	4.529	1.122

A 31 de marzo de 2016 el Grupo mantenía diversas líneas de crédito disponibles por un importe total de 15.000 miles de euros (11.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), de las cuales no se ha dispuesto importe alguno al cierre del periodo (tampoco se había dispuesto de las mismas al cierre del ejercicio 2015).

Las principales operaciones de financiación del Grupo en el periodo 2016 han sido las siguientes:

Préstamo Hespérides Bay

Con fecha 25 de noviembre de 2015, la sociedad del Grupo Hespérides Bay formalizó con Banco Sabadell un préstamo con garantía hipotecaria por importe total de 67,5 millones de euros, con vencimiento el 30 de noviembre de 2030. A 31 de diciembre de 2015, el Grupo había dispuesto de un millón de euros. Durante el primer trimestre de 2016 el Grupo ha dispuesto de 58,5 millones de euros adicionales, quedando a 31 de marzo de 2016 pendientes de disponer los 8 millones de euros restantes.

Las principales operaciones de financiación del Grupo en el ejercicio 2015 fueron las siguientes:

Préstamos Subgrupo BAY

El 31 de julio de 2015, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A (banco agente), Banco de Santander, S.A. y Caixabank, S.A. concedieron una financiación sindicada a BAY por un importe de 116 millones de euros.

Dicha financiación está estructurada en dos tramos. El tramo A destinado a la amortización de la deuda de BAY con las entidades Barceló y los gastos relacionados con la financiación por importe de 64 millones de euros y el tramo B cuya finalidad es

financiar parcialmente el pago de la opción de venta o compra del 100% de las acciones de las sociedades BHC y PDV. El Grupo dispuso de los importes íntegros del tramo A con fecha 15 de octubre de 2015 y del tramo B con fecha 10 de diciembre de 2015.

El 31 de julio de 2015, las mismas entidades de crédito concedieron una financiación sindicada a PDV y a BHC por un importe máximo de 118 millones de euros y de forma indistinta. Con fecha 10 de diciembre de 2015, PDV dispuso de un importe de 13 millones de euros y BHC el importe restante de 105 millones de euros.

La duración de ambas financiaciones es de 10 años, siendo la primera cuota a amortizar el 25 de octubre de 2016. El 61,27% del principal de los préstamos se amortiza en la última cuota (julio 2025) mientras que el 38,73% restante se debe amortizar en 35 cuotas trimestrales de importe creciente. Relacionados con estas financiaciones las Sociedades del Grupo suscribieron contratos de cobertura del tipo de interés por el 100% de la deuda.

Préstamo Hispania Fides

Con fecha 4 de diciembre de 2015, Hispania Fides formalizó con ING Bank un préstamo con garantía hipotecaria sobre determinadas inversiones inmobiliarias que a 31 de diciembre de 2015 eran propiedad de la misma por importe de 65.000 miles de euros.

La duración de esta financiación es de 7 años, sin amortizaciones parciales. Relacionados con estas financiaciones Hispania Fides ha suscrito contratos de cobertura de tipo de interés por el 100% de la deuda.

Préstamo Hespérides BAY

Con fecha 25 de noviembre de 2015, Hespérides Bay formalizó con Banco de Sabadell un préstamo con garantía hipotecaria por un importe total de 67.5 millones de euros, con vencimiento el 30 noviembre de 2030. A 31 de diciembre de 2015, la sociedad del Grupo había dispuesto de un millón de euros.

Préstamos Hispania Real

A lo largo del ejercicio 2015, Hispania Real formalizó con distintas entidades financieras préstamos con garantía hipotecaria por importe de 233.041 miles de euros para la financiación de la adquisición de activos residenciales, de oficina y hoteleros.

Determinados préstamos con entidades financieras establecen ciertos ratios financieros que el Grupo ha de cumplir durante la vigencia de los mismos, y en caso de incumplimiento, los prestamistas podrían solicitar la amortización anticipada del principal. Al cierre del periodo de tres meses del ejercicio 2016, el Grupo cumple los ratios financieros y/o obligaciones asociados a los préstamos recibidos, sin que se prevea el incumplimiento de ninguno de ellos en el corto plazo. Al cierre del ejercicio 2015 el Grupo también cumplía con mencionados ratios y obligaciones.

Gastos de formalización de deudas

A 31 de marzo de 2016 los gastos por formalización de deudas pendientes de imputar al estado del resultado global consolidado asciende a 13.340 miles de euros (12.478 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

El gasto financiero devengado al 31 de marzo de 2016 por la amortización de los costes de formalización de deudas del Grupo ha ascendido a 419 miles de euros (745 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

Garantías concedidas

El Grupo está sujeto a la presentación de determinadas garantías dentro de su actividad normal y de financiación de sus operaciones, sin que se estime que de las garantías presentadas pueda derivarse ningún pasivo adicional en las presentes cuentas anuales consolidadas.

11.2 Derivados y otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
A largo plazo		
Fianzas y depósitos recibidos derivados de los contratos de arrendamiento	9.685	9.551
Otros depósitos a largo plazo	2.434	2.094
Deudas a largo plazo	10.000	10.000
Derivados de cobertura	27.269	12.527
	49.388	34.172
A corto plazo		
Fianzas y depósitos recibidos derivados de los contratos de arrendamiento	1.563	1.209
Deuda a corto plazo	3.758	8.486
Acreedores varios	38.064	32.297
Remuneraciones pendientes de pago	402	330
Anticipos de clientes	1.060	1.402
Derivados de cobertura	8.064	6.175
	52.911	49.899

Deudas a largo plazo

En este epígrafe se encuentra registrado el préstamo suscrito entre la Corporación Empresarial Once, S.A. y la sociedad filial Hispania Fides el 7 de julio del 2014, en virtud del cual las partes convienen que el prestamista conceda una financiación a largo plazo a la sociedad por importe de 10.000 miles de euros. La fecha de vencimiento se ha fijado en 60 meses desde fecha de disposición del préstamo, esto es, el 7 de julio de 2019. El importe del préstamo devengará intereses desde la fecha de disposición hasta la fecha de vencimiento, a un tipo de interés fijo anual.

Derivados de cobertura

A l 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle de los instrumentos de cobertura de flujos de efectivo por riesgo de tipo de interés es el siguiente:

Sociedad	Activo	Spread	Tipo de Interés Variable	Nocional		Valor razonable	
				31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Hispania Real	Oficinas	(*)	EUR 3m	115.764	116.041	(3.659)	(1.390)
Hispania Real	Residencial	(*)	EUR 3m	69.801	69.801	(1.783)	(1.226)
Hispania Real	Hoteles	(*)	EUR 3m	44.667	45.032	(1.436)	(570)
Hispania Fides	Oficinas	(*)	EUR 3m	65.000	65.000	(2.691)	(896)
Hespérides Bay	Hoteles	(*)	EUR 3m	59.500	59.500	(1.400)	72
Subgrupo Bay	Hoteles	(*)	EUR 3m	234.000	182.000	(22.531)	(14.196)
Eco Resort San Blas	Hoteles	(*)	EUR 3m	21.490	-	(957)	-
				610.222	537.374	(34.457)	(18.205)

(*) Los spreads de los derivados se sitúan en un rango entre el 0,366% y el 1,910%

Acreeedores Varios

Bajo esta categoría se recoge fundamentalmente el incentivo pendiente de pago de la compra de los dos hoteles situados en Fuerteventura (Gran Hotel Atlantis Bahía Real y Suite Atlantis Fuerteventura Resorts) por importe de 15.500 miles de euros (ver Nota 7) (15.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2015). Este epígrafe también recoge la deuda pendiente de pago a Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A.U por importe de 3.072 miles de euros por la comisión de gestión (3.030 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

Adicionalmente, incluye los pasivos corrientes que mantiene con acreedores varios la sociedad del Grupo Leading Hospitality la cual se encuentra en concurso voluntario de acreedores desde el pasado 9 de febrero de 2015, que ascienden al 31 de marzo de 2016 a 6.815 miles de euros (5.944 miles de euros a 31 de diciembre de 2015). El concurso de acreedores de la mencionada sociedad sigue pendiente de aprobación del convenio de acreedores a la fecha de formulación de los presentes estados financieros.

12. Situación Fiscal

El impuesto sobre sociedades del periodo se calcula sobre la base imponible del periodo, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultados integral consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. Los activos y pasivos del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calculan utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha de cierre del estado de situación financiera intermedio consolidado.

El detalle de los saldos con administraciones públicas del estado de situación financiera consolidado adjunto es el siguiente:

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
	Miles de Euros	
Activos por impuesto diferido	8.269	8.024
Otros Créditos con Administraciones Públicas	7.464	5.489
Impuesto sobre Valor Añadido	6.991	4.499
Activo por impuesto corriente	-	16
Retenciones y pagos a cuenta	473	974
Total Saldos Deudores	15.733	13.513
Pasivos por impuestos diferidos	53.826	53.544
Otras Deudas con Administraciones públicas	6.879	6.743
Hacienda Pública Acreedora por impuestos	4.276	4.088
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas	1.250	1.267
Seguridad Social Acreedora	1.317	1.388
Otros	36	-
Total Saldos Acreedores	60.705	60.287

Impuesto de sociedades

El detalle del epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” del estado de resultado global para los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015:

	31 de marzo de 2016	
	Miles de Euros	
	Estado del resultado	Patrimonio neto
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-
Variación por impuestos anticipados y diferidos		
Reconocimiento de Bases imponibles negativas y otras diferencias temporales	-	-
Diferencias valor contable y fiscal de inversiones inmobiliarias	61	-
Impuesto sobre las ganancias	61	-

	31 de marzo de 2015	
	Miles de euros	
	Estado del resultado	Patrimonio neto
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-
Variación por impuestos anticipados y diferidos		
Reconocimiento de Bases imponibles negativas y otras diferencias temporales	-	-
Diferencias valor contable y fiscal de inversiones inmobiliarias	109	-
Impuesto sobre las ganancias	109	109

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es el siguiente:

	31 de marzo de 2016	31 de marzo de 2015
Miles de euros	Estado del resultado	Estado del resultado
Resultado antes de impuestos	14.283	730
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 25% en 2016, 28% en 2015)	3.571	204
Rentas afectas al régimen de SOCIMI	(3.274)	(88)
Bases imponibles y diferencias temporarias no activadas	643	362
Ajustes de consolidación sin impacto fiscal	(879)	(369)
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	61	109

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

(Miles de euros)	Saldo al 31 de diciembre de 2015	Por estado de resultados	Otros	Saldo al 31 de marzo de 2016
Activos diferidos				
Bases imponible negativas y deducciones reconocidas	8.024	-	245	8.269
Pasivos diferidos				
Revalorizaciones de activos	(53.544)	(61)	(221)	(53.826)
Total	(45.520)	(61)	24	(45.557)

(Miles de euros)	Saldo a 31 de diciembre de 2014	Altas por combinación de negocios	Por estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre de 2015
Activos diferidos				
Bases imponible negativas y deducciones reconocidas	13.210	2.967	(8.513)	8.024
Pasivos diferidos				
Revalorizaciones de activos	(4.913)	(46.123)	(2.508)	(53.544)
Total	8.297	(43.156)	(10.661)	(45.520)

Los activos por impuestos diferidos corresponden a las bases imponibles o deducciones que el Grupo espera recuperar en un plazo razonable de tiempo y a aquellas diferencias temporarias de activos que permitan compensar las diferencias temporarias de pasivo que surjan por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a valor de mercado en caso de que estas se materializasen.

En la combinación de negocios de la Sociedad BAY que se produjo en el ejercicio 2015 se difirió el efecto fiscal de las ventas de los hoteles de Pueblo Ibiza, Hamilton y Ponent Playa. Por lo tanto, para estos tres hoteles el valor fiscal (valor histórico) difiere del valor contable (valor razonable). El impuesto diferido de pasivo por importe de 4.788 miles de euros se corresponde con el 25% de esta diferencia.

En este sentido, es importante indicar que en el Contrato de Inversión firmado por las entidades Barceló e Hispania, se establece que BHM pagará el 100% de los impuestos diferidos que el Grupo pague por la venta de alguno de estos tres hoteles, siempre que la venta se produzca antes del 1 de noviembre de 2026 o la fecha en que hayan transcurrido 5 años desde la fecha en que las acciones de la Sociedad hayan sido admitidas a cotización en un mercado regulado. Asimismo, el contrato de inversión establece que la diferencia temporaria que ha originado este impuesto diferido de pasivo desaparecería si BHM vendiese las acciones de BAY recibidas a cambio de los hoteles aportados antes de que BAY venda los inmuebles.

Adicionalmente, el Grupo ha registrado como pasivos por impuestos diferidos la diferencia entre el valor contable y de mercado de las inversiones inmobiliarias adquiridas en la compra de BHC y PDV registrando los mismos al 25% de esta diferencia, Al igual que con los diferidos surgidos en la adquisición de BAY el Contrato

de Inversión firmado por las entidades Barceló e Hispania, se establece que las entidades Barceló asumirán el 75% de los impuestos diferidos que el Grupo pague por la venta de alguno los hoteles adquiridos en esta combinación , siempre que la venta se produzca antes del 1 de noviembre de 2026 o la fecha en que hayan transcurrido 5 años desde la fecha en que las acciones de la Sociedad hayan sido admitidas a cotización en un mercado regulado.

Estas garantías otorgadas junto con otros compromisos suscritos en la venta han sido registradas por un importe de 28.438 miles de euros como una mayor cuenta a cobrar con las entidades Barceló en la medida que se espera que el Grupo realice los pasivos garantizados en el plazo acordado.

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar de la Sociedad Dominante, es el siguiente:

(Miles de euros)		
Periodo de generación	2016	2015
2014	18.546	18.546
2015	14.535	14.535
2016 (a 31 de marzo)	884	-
	33.965	33.081

Las bases imponibles pendientes de compensar por el resto de sociedades del Grupo y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

(Miles de euros)			
Sociedad	Periodo de generación	2016	2015
Sociedades del Grupo	2007	53	53
	2008	1.831	1.831
	2009	9.546	9.546
	2010	2.775	2.775
	2011	1.763	1.763
	2012	16.418	16.418
	2013	4.698	4.698
	2014	27.897	27.897
	2015	11.556	11.556
	2016 (a 31 de marzo)	3.200	-
		79.737	76.537

13. Ingresos y gastos

13.1 Ingresos por arrendamientos

El importe registrado bajo este epígrafe a 31 de marzo de 2016 y 31 de marzo de 2015 corresponde a los ingresos por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad se centra, básicamente, en Madrid, Barcelona, Málaga y Tenerife, siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

	31 de marzo de 2016	31 de marzo de 2015
Actividades	Miles de Euros	
Arrendamientos de Edificios de Oficinas	4.469	2.690
Arrendamiento de Viviendas	1.449	798
Arrendamiento de Hoteles	21.199	1.760
Total	27.117	5.248

	31 de marzo de 2016	31 de marzo de 2015
Mercados Geográficos	Miles de Euros	
Cataluña	2.222	1.756
Comunidad de Madrid	4.218	2.234
Andalucía	1.384	591
Canarias	16.292	667
Baleares	3.001	-
Total	27.117	5.248

Los ingresos por arrendamiento de hoteles a 31 de marzo de 2016 provienen principalmente de contratos de arrendamiento con el Grupo Barceló, por importe de 15.651 miles de euros. Al 31 de marzo de 2015 no existían hoteles arrendados al Grupo Barceló debido a que los mismos fueron formalizados por las sociedades del Grupo BHC, PDV y BAY, las cuales entraron a formar parte del perímetro en los meses de octubre y diciembre de 2015 tal y como se explica en la Nota 15 de las cuentas anuales consolidadas de dicho ejercicio.

13.2 Prestación de servicios

El importe de 2.560 miles de euros de prestación de servicios corresponde a ingresos devengados en 2016 por servicios de hostelería y gestión hotelera. A 31 de marzo de 2015 el Grupo no realizaba esta actividad.

13.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	31 de marzo de 2016	31 de marzo de 2015
	Miles de euros	
Sueldos y Salarios	(991)	(18)
Seguridad Social a cargo de la empresa	(301)	(5)
Total	(1.292)	(23)

El personal del Grupo corresponde principalmente al dedicado a la explotación hotelera de los activos en gestión directa por el Grupo los cuales han sido clasificados como inmovilizado material (ver Nota 6).

13.4 Otros Gastos de explotación

Los gastos de explotación corresponden principalmente a la comisión de gestión de Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A por importe de 3.072 miles de euros a 31 de marzo de 2016 (1.736 miles de euros a 31 de marzo de 2015) y a los gastos por el Impuesto de Bienes Inmuebles que ha devengado en el ejercicio 2016 cada uno de los activos que son propiedad del Grupo, por importe de 1.638 miles de euros (635 miles de euros a 31 de marzo de 2015).

13.5. Transacciones con partes vinculadas

El Grupo mantiene transacciones con partes vinculadas referentes a la comisión de gestión de Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A. por importe de 3.072 miles de euros (1.736 miles de euros a 31 de marzo de 2015) y a los servicios de gestión con Azzam Gestión Inmobiliaria, S.L. por importe de 115 miles de euros (no existían gastos relativos a servicios prestados por esta sociedad a 31 de marzo de 2015) y que se encuentran pendientes de pago por un importe de 3.072 miles de euros y 72 miles de euros respectivamente al 31 de marzo de 2016 (1.736 miles de euros a 31 de marzo de 2015).

Adicionalmente, bajo el epígrafe “activos financieros no corrientes” se encuentra registrado la cantidad de 2.556 miles de euros como un crédito a favor de la entidad vinculada Azora Altus, S.L.

13.6. Gasto financiero

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	31 de marzo de 2016	31 de marzo de 2015
	Miles de euros	
Gasto de formalización de préstamos (Nota 11.1)	419	62
Intereses de deudas (Nota 11.1)	4.320	507
Otros	75	246
Total	4.814	815

13.7 Resultado por Sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados del periodo ha sido la siguiente:

	Miles de euros	
	31 de marzo de 2016	31 de marzo de 2015
Hispania Activos Inmobiliarios S.A.	(3.499)	(2.563)
Hispania Real SOCIMI, S.A.U	2.706	3.036
Hispania Fides, S.L.	136	148
Hesperides Bay, S.L.U	2.652	-
Eco Resort San Blas, S.L.U	376	-
Hospitia, S.L.U	(129)	-
Hispania Hotel Management, S.L.U.	(361)	-
Bay Hotels & Leisure, S.A.	6.231	-
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	531	-
Bay Hotels Canarias, S.L.U	5.657	-
Leading Hospitality, S.L.U.	(76)	-
Club de Tenis Maspalomas, S.L.U.	(2)	-
Total	14.222	621

14. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la alta dirección

Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el periodo de tres meses del ejercicio 2016 y el periodo de tres meses del periodo terminado el 31 de marzo de 2015 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 111 miles de euros y 111 miles de euros respectivamente. El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

Remuneraciones percibidas por los miembros del Consejo	Miles de euros	
	31 de marzo de 2016	31 de marzo de 2015
Retribución Consejeros 1)	78	78
Retribución adicional Comisión Ejecutiva 1)	13	13
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control 1)	13	13
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones 1)	8	8
Total	111	111

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

A 31 de marzo de 2016 y 2015 no existían anticipos ni créditos concedidos a los administradores solidarios, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

15. Políticas de gestión del riesgo

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera el Grupo, 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:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. Cada sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos de rentas. Adicionalmente, el Grupo mantiene efectivo y depósitos a corto plazo (Nota 9) con entidades financieras de alto nivel crediticio.
- Riesgo de liquidez: A la fecha se considera este riesgo como no significativo al encontrarse el en una fase de inversión y disponer de liquidez suficiente para hacer frente a los compromisos ya adquiridos.
- Riesgo de mercado: Uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos del Grupo. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de los mismos ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento y la selección de clientes.
- Riesgo de tipo de interés: A 31 de marzo de 2016, el Grupo dispone de financiación externa a tipo variable referenciada al Euribor (ver Nota 11). Al 31 de marzo de 2016 el importe dispuesto de dicha financiación ascendía a 619.440 miles de euros (561.630 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), para los cuales existen instrumentos de cobertura de flujos de efectivo que cubrirían en parte el riesgo de interés para un nocional de 610.222 miles de euros (537.374 miles de euros a 31 de diciembre de 2015). Así pues, siempre que se

mantuviesen los mismos niveles de disposición a la fecha mencionada, una variación del 1% en el correspondiente tipo de interés de referencia, implicaría una variación anual del gasto financiero en el mismo sentido y por importe de 92 miles de euros (247 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

Jerarquía de valor razonable

Todos los instrumentos financieros medidos a valor razonable se clasifican en los siguientes niveles de acuerdo a los inputs utilizados en su valoración:

- Nivel 1. Uso de precios cotizados de activos o pasivos idénticos en mercados activos (sin ajustar)
- Nivel 2. Uso de inputs (que no sean precios cotizados del nivel anterior) observables directa o indirectamente
- Nivel 3. Uso de inputs no observables

	Miles de euros			
	31/03/2016	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Inmovilizado material	67.281	-	-	67.281
Inversiones Inmobiliarias	1.395.380	-	-	1.395.380
Pasivos financieros				
Derivados de cobertura	34.457	-	34.457	-

	Miles de euros			
	31/12/2015	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Inmovilizado material	64.200	-	-	64.200
Inversiones Inmobiliarias	1.360.613	-	-	1.360.613
Pasivos financieros				
Derivados de cobertura	18.349	-	18.349	-

El Grupo no tiene instrumentos financieros cuyo valor razonable no pueda ser medido ni se han producido traspasos entre los distintos niveles de la jerarquía de instrumentos financieros medidos a valor razonable en los tres primeros meses del año en curso.

16. Otra Información

16.1 Estructura del personal

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
31 de marzo de 2016				
Directivos	-	-	-	-
Mandos intermedios	-	-	-	-
Administrativos	16	17	33	32
Personas de producción	83	50	133	107
Total	99	67	166	139

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
31 de diciembre de 2015				
Directivos	-	-	-	1
Mandos intermedios	-	-	-	1
Administrativos	16	14	30	36
Personas de producción	71	35	106	125
Total	87	49	136	163

Tal y como se indica en la Nota 13.3 el personal del Grupo corresponde principalmente al dedicado a la explotación hotelera de los activos en gestión directa por el Grupo los cuales han sido clasificados como inmovilizado material (Ver Nota 6)

17. Hechos Posteriores

Con fecha 5 de mayo de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante aprobó el Proyecto Común de Fusión descrito en la Nota 1, así como el acogimiento al régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs).

Asimismo, en la misma Junta General de Accionistas se aprobó distribuir parcialmente la reserva de prima de emisión de la Sociedad por un importe bruto total de 10.400.000 euros

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al primer trimestre del ejercicio 2016

1. Entorno macroeconómico y análisis por sector de actividad

La economía española avanzó un 0,8% durante el primer trimestre del año, según datos de la Contabilidad Nacional Trimestral publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Este crecimiento del 0,8% iguala los registrados en los dos trimestres previos (tercer y cuarto trimestre de 2015) y se sitúa dos décimas por debajo del 1% conseguido entre abril y junio de 2015, el periodo en el que la actividad creció a mayor ritmo desde que la economía española inició la recuperación. La tasa interanual del PIB, por su parte, se situó en el 3,4% en el primer trimestre del año, una décima menos que en el trimestre anterior.

El Banco de España ha constatado en su último boletín estadístico que "los indicadores de actividad de la economía de mercado apuntan a una modesta ralentización" situándose sus previsiones en un crecimiento del PIB en un 0,6% en el segundo y en el tercer trimestre de este año y un 0,5% en el último.

En cuanto al mercado laboral, el Banco de España considera que "los indicadores de empleo mantuvieron, al final del primer trimestre, un tono positivo, con un avance interanual de los afiliados a la Seguridad Social, aunque ligeramente por debajo del observado en los meses previos".

El Banco de España ha rebajado una décima su previsión de crecimiento del PIB para 2016, hasta el 2,7%, por la revisión a la baja del crecimiento mundial, la apreciación del euro y el descenso de las cotizaciones bursátiles.

Mercado de Oficinas

El mercado de oficinas en Barcelona ha experimentado el crecimiento del número de operaciones. Entre enero y marzo de este año se han cerrado un total de 98 actuaciones, en línea con la media de los últimos cuatro trimestres. Se trata de una cifra notablemente superior a los 55-75 contratos que se firmaban de media en el periodo 2007-2014.

El 72% de la superficie contratada se ubicó en el centro de negocios (CBD) y otras zonas centrales, y sólo un 11% se localizó en zonas periféricas. Las empresas eligen situarse en el centro de Barcelona frente a escenarios de rápido crecimiento de las rentas, y así, también se incrementa la superficie media, pasando de 405 m² en el último trimestre de 2015 a 620 m² en los tres primeros meses del año.

La contratación de superficie de oficinas en Madrid se situó en los 103.000 m² en los tres primeros meses de 2016. Después de que este mercado alcanzara en 2015 sus mejores registros de actividad desde el inicio de la crisis, el volumen de metros cuadrados alquilados del primer tramo de 2016 se acercó a los 118.000 m² de hace un año. Destaca la capacidad de crecimiento orgánica del mercado de oficinas, debido a que no se han producido grandes operaciones entre enero y marzo de 2016,

La renta media de alquiler en Madrid se mantiene al alza y se incrementó el 8% en términos interanuales, debido a que aumenta la escasez de espacios disponibles de calidad, lo cual presiona las rentas de los nuevos contratos que buscan oficinas que dispongan de certificación energética, según BNP Paribas Real Estate.

Mercado Residencial

El mercado residencial durante el primer trimestre ha continuado la senda del crecimiento iniciada en 2014 y continuada durante 2015. La absorción del stock disponible en las zonas más consolidadas y el crecimiento de la demanda apoyada en las favorables condiciones de financiación han fomentado el crecimiento expansivo visto en 2015.

Las transacciones de segunda mano continúan siendo las más activas, aunque la actividad de promoción ha continuado la recuperación iniciada en 2015. Esta actividad se focaliza principalmente en mercados con una mayor actividad económica donde la oferta disponible es residual.

Por último, cabe destacar la incipiente actividad en la compra de vivienda por parte de los extranjeros, que supusieron aproximadamente un 18% del total en 2015.

Mercado Hotelero

El sector turístico continúa durante el primer trimestre de 2016 con la tendencia positiva experimentada durante el año 2015, fortaleciendo su posición como principal motor de la economía española.

Esta tendencia se refleja en la evolución del número de pernoctaciones en establecimientos hoteleros durante el primer trimestre de 2016 que han aumentado un 13,3% respecto al mismo periodo del año anterior.

El principal destino elegido por los viajeros no residentes durante el primer trimestre de 2016 han sido las Islas Canarias, registrando un total de aproximadamente el 49% del total de pernoctaciones. En esta comunidad, las pernoctaciones de extranjeros han crecido un 8% respecto al mismo periodo del año anterior, destacando el crecimiento del 20% en el número de turistas de Gran Bretaña que han llegado a las Islas Canarias en este periodo.

En términos de ocupación, el sector hotelero ha tenido un comportamiento sólido con un incremento de cuatro puntos porcentuales durante el primer trimestre de 2016 en comparación con el mismo periodo del año anterior. Las Islas Canarias presentan el mayor grado de ocupación por habitaciones durante el primer trimestre de 2016 con un promedio del 87%.

El ADR del sector también se ha incrementado durante el primer trimestre de 2016 en +4% en comparación con el mismo periodo del año anterior. En las Islas Canarias, el crecimiento ha sido superior, alcanzando +6% en dicho periodo.

2. Estructura organizativa y funcionamiento del Grupo

El Grupo está gestionado externamente en base al contrato firmado en 2014 con la sociedad Azora Gestión SGIIC, S.A.

3. Evolución de la actividad del Grupo

Hispania comienza el ejercicio 2016 con unos resultados que empiezan a mostrar por primera vez la rentabilidad de su cartera, la cifra de negocio a marzo de 2016 alcanza 29,7 millones de euros, un 62,9% superior al cuarto trimestre del 2015, y un 465% superior al primer trimestre de 2015.

El NOI total asciende a 23,7 millones de euros, 533% superior al primer trimestre de 2015, y el EBITDA consolidado de 19,2 millones de euros es un 1.177% superior al primer trimestre de 2015 siendo el resultado neto consolidado de 14,2 millones de euros frente a los 0,6 millones de euros del mismo periodo del año anterior.

Estos resultados anualizados supondrán una rentabilidad neta de 6,2% sobre el GAV a final del primer trimestre de 2016 calculado según metodología EPRA.

En cuanto a la actividad inversora Hispania realizó las siguientes transacciones:

En enero Hispania adquirió una parcela colindante al Gran Hotel Atlantis Bahía Real, con el fin realizar un proyecto de ampliación del hotel, por un precio de compra de 12 millones de euros.

En el mes de marzo se formalizó la adquisición de un complejo residencial situado en Madrid, cuyo precio de adquisición asciende a 16 millones de euros (sin considerar costes de transacción).

Finalmente también en marzo, Hispania ha adquirido el total de la deuda hipotecaria asociada a los 4 hoteles ubicados en Gran Canaria, propiedad de Dunas Hotels & Resort. Esta adquisición forma parte de la transacción global para adquirir los 4 activos y supondrá una inversión total de 75 millones de euros (incluida la compra de la deuda), una vez esté ejecutada en su totalidad.

Tras estas adquisiciones, a cierre del primer trimestre Hispania cuenta con un portfolio de 60 activos con un valor bruto de 1.463,3 millones de euros.

En cuanto a la actividad de comercialización Hispania ha continuado realizando un gran esfuerzo durante el primer trimestre del ejercicio, lo que ha derivado en una ocupación total del portfolio de oficinas del 81%.

La superficie neta contratada en Madrid ha sido de 5.918 m², (5,2% del portolio de Madrid) con incrementos entre otros en los edificios de Cristalia Play, Murano, y Príncipe de Vergara 108.

La superficie neta en Barcelona ha sido de 186 m² (0,5% sobre la superficie de Barcelona)

En cuanto a las inversiones por reformas a lo largo del primer trimestre de 2016 se ha invertido un total de 7,2 millones de euros en reposicionamiento, destacando las reformas de:

1,5 millones de euros en el portfolio de hoteles
4,6 millones de euros en el portfolio de oficinas
1,2 millones de euros en el portfolio de residencial.

A cierre del primer trimestre la inversión total de Hispania, acumulada desde su salida a Bolsa, es de 1.335 millones de euros y el valor neto de los activos según recomendaciones de EPRA asciende a 973,0 millones de euros, lo que equivale a 11,8€/acción.

Finalmente cabe destacar que durante el primer trimestre de 2016 se ha obtenido financiación total por valor de 62,5 millones de euros, elevando la deuda financiera total del Grupo a 629,4 millones de euros, lo que representa un Loan to Value neto del 27% a final del periodo.

4. Evolución previsible del mercado y del Grupo

Mercado Hotelero

Las previsiones para lo que resta del año 2016 siguen siendo muy positivas, donde se espera una temporada de verano muy sólida. El entorno político internacional, centrado principalmente en las economías desarrolladas entre las que se encuentran los principales emisores de turistas a España, beneficiará la demanda vacacional por parte de extranjeros. Factores que han afectado positivamente a la demanda en 2015, como son el bajo precio del petróleo y la depreciación del euro, seguirán haciéndolo a lo largo del año 2016. Finalmente, la seguridad que ofrece España como destino turístico seguirá haciendo especialmente atractivo nuestro mercado frente a la situación de destinos competidores del Mediterráneo, percibidos de momento con cautela. La demanda nacional seguirá creciendo a lo largo del año 2016, en línea con el proceso de expansión económica y el positivo progreso del empleo y de la capacidad de gasto. Ello redundará en una mejora del comportamiento de la práctica totalidad de los destinos turísticos españoles.

Mercado de Oficinas

En el mercado de Madrid se prevé, para el año 2016, alcanzar unos niveles de contratación próximos a los 595.000 m². El contexto económico positivo y las previsiones del sector empresarial de seguir incrementando el número de empleados a lo largo de los próximos 12 meses a pesar de la incertidumbre política hacen ser optimistas en las previsiones de contratación. No obstante, dicha incertidumbre desde el punto de vista político puede retrasar o posponer la toma de decisiones sobre la contratación de espacios de oficinas.

La tasa de disponibilidad, factor clave dentro de los mercados inmobiliarios, seguirá mostrando una tendencia descendente dada la escasa nueva oferta prevista para 2016 y los niveles de contratación proyectados.

El comportamiento de los precios de alquiler mostrará en el año 2016 una tendencia similar a la reflejada en 2015. Se estima que se registre una mejora generalizada en todas las zonas, siendo más acusada en las zonas del Distrito de Negocios (CDN y RDN), donde los niveles de disponibilidad son ya muy bajos.

Con respecto a la tasa de disponibilidad, teniendo en cuenta el buen comportamiento por parte de la demanda y la baja oferta de nuevos espacios disponibles que se incorporarán al mercado, se estima que continúe ajustándose en todas las zonas.

Mercado Residencial

Los indicadores de la evolución residencial en España parecen indicar una normalización en el mercado apoyado en la positiva previsión de crecimiento económico y la creación de empleos, estimada en 500.000 para 2016.

En cualquier caso, en las zonas de menor demanda donde sigue existiendo una importante oferta disponible, se estima que el ajuste de precios continúe durante 2016 aunque a un ritmo más moderado dado el importante ajuste sufrido desde 2008.

5. Acciones propias

Con fecha 30 de junio de 2015 la Sociedad Dominante suscribió un contrato de liquidez con la entidad Beka Finance, S.V., S.A. con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones. A 31 de marzo de 2016 la Sociedad Dominante posee 114.750 acciones propias (81.978 acciones propias a 31 de diciembre de 2015) por un importe total que asciende a 1.409 miles de euros (1.088 miles de euros a 31 de diciembre de 2015). Las operaciones de compraventa de dichas acciones propias han supuesto a 31 de marzo de 2016 unas pérdidas de 27 miles de euros (a 31 de marzo de 2015 la Sociedad Dominante no poseía acciones propias, sin embargo, el resultado que obtuvo a 31 de diciembre de 2015 ascendió a un beneficio de 79 miles de euros).

6. Hechos posteriores

Con fecha 5 de mayo de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante aprobó el Proyecto Común de Fusión descrito en la Nota 1, así como el acogimiento al régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs).

Asimismo, en la misma Junta General de Accionistas se aprobó distribuir parcialmente la reserva de prima de emisión de la Sociedad por un importe bruto total de 10.400.000 euros

Firma de los Administradores

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. formuló con fecha 9 de mayo de 2016 los estados financieros intermedios resumidos consolidados (estado de situación financiera consolidado, estado de resultado global consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria) y notas explicativas resumidas y el informe de gestión intermedio consolidado correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 extendidas en 48 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por el Secretario del Consejo.

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el informe de gestión intermedio incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. RAFAEL MIRANDA ROBREDO
Presidente del Consejo de Administración
Presidente de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D. JOAQUÍN AYUSO GARCÍA
Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Auditoría

D.JOSÉ PEDRO PÉREZ-LLORCA Y
RODRIGO,
Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión de Auditoría
Presidente de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D.LUÍS ALBERTO MAÑAS ANTÓN.
Vocal del Consejo de Administración
Presidente de la Comisión de Auditoría

D^a. M^a CONCEPCIÓN OSÁCAR
GARAICOECHEA.
Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D. FERNANDO GUMUZIO
ÍNIGUEZ DE ONZOÑO
Vocal del Consejo de Administración
Vocal de la Comisión Ejecutiva