



INFORME SOBRE OPERACIONES VINCULADAS 2018

GRUPO HISPANIA

Diciembre 2018

1.- Introducción

El Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (en adelante, Hispania o la Sociedad) ha aprobado la Política de tratamiento de conflictos de intereses y operaciones vinculadas, cuyos principios y directrices son de aplicación a la Sociedad y a sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo Hispania o el Grupo), en las actividades desarrolladas por el mismo.

El Grupo Hispania entiende por operación vinculada toda operación o transacción que realice o pueda realizar, de manera directa o indirecta, la Sociedad con sus consejeros, directivos, empleados o personas vinculadas a los mismos según lo previsto en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 18 de Ley de Impuesto sobre Sociedades.

2.- Medidas de prevención y gestión de operaciones vinculadas

El Grupo tratara de evitar las situaciones de conflicto de interés y operaciones vinculadas.

El Artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración de Hispania dispone que:

1. Sin perjuicio de las autorizaciones que puedan, en su caso, ser necesarias de acuerdo con la normativa vigente, el Consejo de Administración conocerá, y, en su caso, aprobará las operaciones que la Sociedad realice, directa o indirectamente, con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo de Administración, o con personas a ellos vinculadas
2. Esa aprobación del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en los siguientes supuestos:
 - a. cuando se trate de operaciones ordinarias hechas en condiciones estándar y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad;
 - b. cuando se trate de operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:
 - i. que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
 - ii. que se realicen a precios o tarifas establecidas con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y
 - iii. que su cuantía no supere el uno (1) por ciento de los ingresos anuales de la Sociedad.

3. El Consejo deberá aprobar las operaciones previstas en el apartado 1, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría; y, los Consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausentarán de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.
4. Las operaciones referidas en los apartados anteriores se valorarán desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, y se informarán en la documentación pública periódica de la Sociedad que venga exigida, en los términos previstos en la Ley.

Por otra parte, en coherencia con el Artículo 32.3 y el Artículos 37.5 (s) y (t) del Reglamento del Consejo de Administración, entre las funciones de la Comisión de Auditoría se recoge la supervisión del cumplimiento de la normativa respecto a las Operaciones Vinculadas. En particular, la Comisión de Auditoría:

1. Informará, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre las operaciones con partes vinculadas que se produzcan en el Grupo; y
2. Velará por que se comunique al mercado la información sobre las operaciones vinculadas, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004

3.- Detalle operaciones vinculadas en el ejercicio 2018

3.1 Operaciones vinculadas en el ejercicio 2018 de la Sociedad

Tal y como se indica en las Cuentas Anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha realizado todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado.

A continuación se detallan las partes vinculadas con las que Hispania ha realizado transacciones durante el ejercicio 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación:

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

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

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

El detalle de las transacciones realizadas a 31 de diciembre de 2018 con entidades vinculadas es el siguiente:

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

3.2 Operaciones vinculadas en el ejercicio 2018 del Grupo

El Grupo ha realizado todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado.

El Grupo ha mantenido transacciones con partes vinculadas referentes a la comisión de gestión fija y variables de Azora Gestión, S.G.I.I.C. por importe de 12.581 miles de euros y 95.833 miles de euros respectivamente, los cuales han sido totalmente pagados a cierre del ejercicio. Adicionalmente existe un importe registrado al cierre del ejercicio de 21.926 miles de euros referentes al importe por terminación anticipada del contrato de gestión que el Grupo mantenía con Azora Gestión, S.G.I.I.C.

Adicionalmente, el Grupo ha mantenido transacciones correspondientes a los servicios de gestión con los nuevos gestores, en virtud de los contratos firmados en fecha 8 de noviembre de 2018 por importe de 715 miles de euros y que se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018.

4.- Referencia a los conflictos de interés

De acuerdo con la Política de tratamiento de conflictos de interés y operaciones vinculadas del Grupo, toda operativa vinculada se considera un conflicto de interés.

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, con carácter general, de conformidad con lo estipulado en el Artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los consejeros deberán comunicar al Consejo de Administración de Hispania cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Esta previsión legal se desarrolla en el artículo 24.1 del Reglamento del Consejo de Hispania que establece que el consejero procurara evitar las situaciones que puedan suponer un conflicto de interés entre la Sociedad y el consejero o sus personas vinculadas y, en todo caso, el consejero deberá comunicar, cuando tuviese conocimiento de los mismos, la existencia de conflictos de interés al Consejo y abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente.

Cuando se materializa una de estas situaciones, la Comisión de Auditoría tiene entre sus funciones la de analizar y emitir un informe al respecto y los consejeros afectados no deberán asistir ni intervenir en las deliberaciones y votaciones sobre la cuestión que genera el conflicto de interés. Los votos de los consejeros afectados por el conflicto se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de los votos que sea necesaria.

Tal y como se indica en las Cuentas Anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, durante el ejercicio 2018 se produjo 1 ocasión en la que dos de los consejeros se abstuvieron de intervenir y votar en la deliberación de asuntos en las sesiones del Consejo de Administración o de sus Comisiones. Dicha abstención se ha debido a asuntos relacionados con la potencial operación de venta de los activos de oficinas.