Madrid, 27 de febrero de 2018

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A. ("**BAY**" o la "**Sociedad**"), de conformidad con lo previsto en el Artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, en al artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), comunica la siguiente información financiera correspondiente al cierre del ejercicio 2017:

- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente
- Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente
- Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad

Resaltar que si bien los administradores de la Sociedad formularon las mencionadas cuentas anuales consolidadas e individuales el pasado 21 de febrero de 2018, las mismas no fueron firmadas por el administrador D. Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño al no estar presente físicamente debido a exigencias profesionales ineludibles, habiendo delegado su representación y voto en Dª. Concepción Osácar Garaicoechea para la reunión de dicho Consejo de Administración.

Adicionalmente, informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde su publicación en el Documento Informativo de Incorporación al MAB el pasado julio de 2017.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.bayhotels.es).

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

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

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Domicilio Social: C/Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 Madrid -Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1ª, Madrid 9 de Marzo de 1.989. A member firm of Ernst & Young Global Limited.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

1. Reconocimiento de ingresos por rentas variables

Descripción

La Sociedad realiza estimaciones significativas en la valoración de determinadas operaciones económicas y/o transacciones, por ejemplo, para determinar los ingresos por arrendamiento provenientes de rentas variables en función de los resultados de explotación de los activos asociados, la linealización por incentivos y rentas escalonadas.

Hemos considerado dichas estimaciones y valoraciones como una cuestión clave de nuestra auditoría ya que, dada la cuantía de los activos afectados, cambios en las hipótesis podrían tener un impacto material sobre las cuentas anuales.

Respuesta de auditoría

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

- Entendimiento de las políticas y procedimientos de reconocimiento de ingresos que afectan a las rentas variables y otros ajustes por la linealización de rentas variables, prestando especial atención a aquellos procedimientos realizados por la Dirección para identificar todos los contratos con rentas variables.

- Realización de test de transacciones y procedimientos de revisión analíticos sustantivos consistentes en un revisión de la evolución de los ingresos comparándola con nuestras expectativas.

- Obtención de los cálculos realizados por la Dirección de aquellas rentas por arrendamiento que se registren de forma lineal a lo largo de la duración del contrato de arrendamiento y/o que incorporen rentas variables.

- Revisión para una muestra de los mencionados cálculos de si se encuentran de acuerdo a los términos indicados en el contrato y que se han realizado los adecuados registros contables derivados de los mismos.

- Revisión analítica de los saldos de balance registrados como periodificaciones y saldos a cobrar por la estimación de rentas variables comparándolos con nuestras expectativas y análisis de la correcta valoración y registro de las mismas.

- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria adjunta de conformidad con la normativa vigente.

2. Valoración de participaciones en empresas del grupo

Descripción

Tal y como se indica en las notas 4.3 y 6 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2017 con participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 235.824 miles de euros.

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

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

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

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

Respuesta de auditoría

- La revisión del análisis realizado por la Sociedad en la identificación de los indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas.

- Para el análisis de las plusvalías tácitas utilizadas por la Sociedad, la revisión de los modelos de valoración utilizados por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por éstos, el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos de caja proyectados, los comparables utilizados, en su caso, la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos, así como la revisión de los análisis de sensibilidad realizados por el experto independiente.

- Revisión de los flujos de caja proyectados con los contratos de arrendamiento vigentes, con rentas de mercado en aquellos que se encuentran desocupados total o parcialmente.

- La revisión de los desgloses e información incluidos en la memoria requeridos por la normativa contable.

3. Cumplimiento del Régimen Fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad ha optado por aplicar el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) desde el 1 de enero de 2016.

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

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

Respuesta de auditoría

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

- Hemos mantenido diferentes reuniones con los asesores fiscales de la Sociedad con el fin de obtener un entendimiento y valorar la razonabilidad, desde un punto de vista fiscal, de la estructura societaria de la Sociedad, actividad operativa, así como la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal de SOCIMI.

- Revisión, incorporando a nuestros especialistas fiscales, de la normativa fiscal y mercantil vigente y la evaluación del grado de cumplimiento de la misma por parte de cada sociedad del Grupo acogida al régimen fiscal especial SOCIMI.

- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria adjunta requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/02621
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

David Ruiz - Roso Moyano
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 18336)

26 de febrero de 2018

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2017

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A.
Balance de situación al 31 de diciembre de 2017

(Miles de Euros) ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
				Fondos Propios		**317.769**	**271.462**
				Capital	**9**	**93.385**	**93.385**
Inversiones inmobiliarias	**5**	**302.060**	**259.172**	Capital escriturado		93.385	93.385
Terrenos		116.060	97.787	**Prima de emisión**	**9**	**169.501**	**169.538**
Construcciones e instalaciones técnicas		186.000	161.385	**Reservas**	**9**	**5.031**	**1.252**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**6**	**235.824**	**194.039**	Legal y estatutarias		4.463	684
Instrumentos de patrimonio		235.824	191.895	Otras reservas		568	568
Créditos a empresas		-	2.144	**Acciones y participaciones en patrimonio propias**	**9**	**(2.145)**	**-**
Inversiones financieras a largo plazo	**7**	**2.163**	**3.329**	**Resultado del periodo**	**3**	**51.997**	**37.789**
Créditos a empresas vinculadas		-	1.386	**Dividendo a cuenta**	**3.1**	**-**	**(30.502)**
Otros activos financieros		2.163	1.943	**Ajustes por cambio de valor**	**9.1**	**(4.779)**	**(6.918)**
Periodificaciones a largo plazo		**4.001**	**-**	Operaciones de cobertura		(4.779)	(6.918)
ACTIVO NO CORRIENTE		**544.048**	**456.540**	**PATRIMONIO NETO**		**312.990**	**264.544**
				Deudas a largo plazo		**146.892**	**150.545**
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	10.1	136.221	128.758
Existencias		**22**	**585**	Derivados de cobertura	10.2	8.207	11.611
Anticipos a proveedores		22	585	Otros pasivos financieros no corrientes	10.2	2.464	10.176
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**22.043**	**14.536**	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	**12.5**	**88.061**	**42.212**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	17.591	14.311	**Pasivos por impuesto diferido**	**11**	**-**	**1.386**
Clientes, empresas del grupo y asociadas	7	133	130	**Periodificaciones a largo plazo**	**5.1**	**7.343**	**7.957**
Deudores varios	7	337	74	**PASIVO NO CORRIENTE**		**242.296**	**202.100**
Personal		-	1	**Deudas a corto plazo**		**25.087**	**14.194**
Activos por impuesto corriente	11	4	6	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	10.1	5.978	5.179
Otros créditos con Administraciones Públicas	11	3.978	14	Derivados	10.2	3.124	3.223
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		**-**	**11**	Otros pasivos financieros corrientes	10.2	15.985	5.792
Créditos a empresas		-	11	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	**12.5**	**1.191**	**870**
Inversiones financieras a corto plazo	**7**	**5.000**	**-**	**Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**1.572**	**874**
Créditos a empresas		5.000	-	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	10.2	7	5
Periodificaciones a corto plazo		**490**	**89**	Acreedores varios	10.2	1.481	471
Efectivo y equivalentes al efectivo	**8**	**12.145**	**11.513**	Deudas con Administraciones Públicas	11	84	398
Tesorería		12.145	11.513	**Periodificaciones a corto plazo**	**5.1**	**612**	**692**
ACTIVO CORRIENTE		**39.700**	**26.734**	**PASIVO CORRIENTE**		**28.462**	**16.630**
TOTAL ACTIVO		**583.748**	**483.274**	**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO**		**583.748**	**483.274**

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2017

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016

(Miles de Euros)	Nota	2017	2016
Importe neto de la cifra de negocios	**12.1**	**65.716**	**53.117**
Ingresos por arrendamientos		39.513	33.857
Ingresos por dividendos		26.195	19.217
Ingresos por intereses		8	43
Aprovisionamientos		**-**	**16**
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-	16
Otros ingresos de explotación		**982**	**798**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		982	798
Gastos de personal	**12.2**	**(59)**	**(75)**
Sueldos, salarios y asimilados		(45)	(56)
Cargas sociales		(14)	(19)
Otros gastos de explotación	**12.3**	**(6.781)**	**(4.168)**
Servicios exteriores		(4.496)	(2.006)
Tributos		(2.285)	(2.162)
Amortización del inmovilizado	**5**	**(6.788)**	**(6.063)**
Excesos de provisiones		**-**	**3**
Otros resultados	**7**	**3.615**	**1**
Resultado de explotación		**56.685**	**43.629**
Ingresos financieros		**1**	**5**
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1	5
Gastos financieros	**12.4**	**(6.075)**	**(5.845)**
Por deudas con empresas del asociadas y vinculadas		(1.548)	(808)
Por deudas con terceros		(4.527)	(5.037)
Resultado financiero		**(6.074)**	**(5.840)**
Resultado antes de impuestos		**50.611**	**37.789**
Impuesto sobre las ganancias	**11**	**1.386**	**-**
Resultado del ejercicio		**51.997**	**37.789**

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2017

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

(Miles de euros)	Nota	2017	2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)		**51.997**	**37.789**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto Por Cobertura de Flujos de Efectivo	**9.1**	685	(4.867)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		**685**	**(4.867)**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancia Por Cobertura de Flujos de Efectivo	**9.1**	1.454	2.010
Total ingresos y gastos imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		**1.454**	**2.010**
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III)		**54.136**	**34.932**

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

(Miles de euros)	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Reservas (Nota 9)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Acciones y part. en patrimonio propias	Ajustes por cambios de valor (Nota 9.1)	Dividendo a cuenta (Nota 3.1)	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**82.910**	**149.071**	**(114)**	**(3)**	**-**	**(4.061)**	**-**	**6.841**	**234.644**
Total de ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	(2.857)	-	37.789	34.932
Aumento de capital	10.475	20.467	-	-	-	-	-	-	30.963
Otras Reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(30.502)	-	(30.502)
Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	1.366	3	-	-	-	(6.841)	(5.493)
									-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**93.385**	**169.538**	**1.252**	**-**	**-**	**(6.918)**	**(30.502)**	**37.789**	**264.544**
Total de ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	2.139	-	51.997	54.371
Otros movimientos	-	(37)	-	-	-	-	-	-	(37)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(3.508)	-	(3.508)
Distribución de resultados	-	-	3.779	-	-	-	34.010	(37.789)	-
Cartera valores propios	-	-	-	-	(2.145)	-	-	-	(2.145)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**93.385**	**169.501**	**5.031**	**-**	**(2.145)**	**(4.779)**	**-**	**51.997**	**312.990**

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2017

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016

Miles de euros	Notas	2017	2016
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**3**	**50.611**	**37.789**
Ajustes del resultado		**(16.958)**	**(7.361)**
Amortización del inmovilizado (+)	5	6.788	6.063
Ingresos por dividendos de empresas del Grupo (-)	6	(26.195)	(19.217)
Ingresos por intereses de deudas a empresas del Grupo (-)		(9)	(43)
Variación de provisiones (+/-)		-	(4)
Ingresos financieros (-)		(1)	(5)
Gastos financieros (+)	12.4	6.075	5.845
Otros resultados (-)	7	(3.616)	-
Cambios en el capital corriente		**(7.248)**	**(4.956)**
(Incremento)/Decremento en Existencias		563	(580)
(Incremento)/Decremento en Deudores y otras cuentas a cobrar		(3.780)	(4.947)
(Incremento)/Decremento en Otros activos corrientes		(3.628)	1.587
Incremento/(Decremento) en Acreedores y otras cuentas a pagar		560	(603)
Incremento/(Decremento) en Otros pasivos corrientes		(256)	234
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(707)	(647)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**11.355**	**13.824**
Cobros de dividendos de empresas del Grupo (+)		26.195	19.217
Pagos de intereses (-)		(7.083)	(5.440)
Cobros de intereses (+)		9	47
Otros pagos (cobros) (-/+)		(7.766)	
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**37.761**	**39.296**
Pagos por inversiones (-)		**(85.451)**	**(39.469)**
Empresas del grupo y asociadas	6	(31.285)	(38.078)
Inversiones inmobiliarias	5	(49.676)	(1.391)
Otros activos		(4.490)	-
Flujos de efectivo de actividades de inversión		**(85.451)**	**(39.469)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(2.145)**	**7.410**
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	9	(2.145)	-
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	9	-	7.410
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			**27.079**
Emisión		59.556	31.339
Deudas con entidades de crédito (+)	10.1	12.920	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	12.5	46.636	23.802
Otras deudas con empresas vinculadas (+)		-	7.537
Devolución y amortización de		(5.581)	(4.260)
Deudas con entidades de crédito (-)		(4.819)	(1.080)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		(762)	(183)
Otras deudas (-)		-	(2.997)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	**9**	**(3.508)**	**(35.975)**
Dividendos		(3.508)	(35.975)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**48.322**	**(1.486)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**632**	**(1.659)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**8**	**11.513**	**13.172**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**8**	**12.145**	**11.513**

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2017

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad o BAY) es una sociedad anónima que se constituyó el 27 de junio de 2014, domiciliada en calle Serrano, 30 2º Izqda, Madrid. La Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante "SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere al artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

e) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Estas actividades se realizan únicamente en España.

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

Todas las operaciones societarias fueron aprobadas por las Juntas Generales de Accionistas de las sociedades intervinientes con fecha 11 de junio de 2015 y elevadas a público con fecha 13

de julio de 2015. Las operaciones societarias que se realizaron en el ejercicio 2015 se detallan en la correspondiente memoria del ejercicio 2015.

En dicho contrato también se establecía, entre otras cuestiones, que BAY arrendará los inmuebles hoteleros adquiridos a sociedades del Grupo Barceló, el otorgamiento de una opción de venta a favor de las entidades Barceló del 100% del capital social de las sociedades BAY Hotels Canarias, S.L.U. (anteriormente Barceló Hotels Canarias, S.L.U.) (en adelante BHC) y Poblados de Vacaciones, S.A.U. (en adelante PDV) y de una opción de compra a favor de BAY de estas mismas acciones, así como los objetivos de financiación bancaria a obtener por la Sociedad.

Con fecha 15 de octubre de 2015 se completaron y cumplieron las condiciones acordadas y se procedió a la venta del 80,5% de las acciones de la Sociedad a Hispania.

El 9 de diciembre de 2015 se acordó 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 estas operaciones Hispania y Grupo Barceló fijaron sus participaciones en la Sociedad en un 76% y 24%, respectivamente.

Las acciones representativas del capital social de BAY cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 24 de julio de 2017. La Comisión de Supervisión del MAB adoptó como precio de referencia para la fijación del primer precio, el precio señalado por el Consejo de Administración de la Sociedad, 5,29 euros, tomando en consideración el informe de valoración incluido en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado.

El 22 de diciembre de 2017, los hasta entonces accionistas principales de la Sociedad, (Grupo Barceló e Hispania), formalizaron el contrato de compraventa de acciones de la Sociedad, por el cual Hispania adquiere 22.314.828 acciones de BAY. De esta forma pasa a tener el 99,56% de participación en el capital social de la Sociedad.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 43 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas por no ser sociedad dominante última de un grupo de sociedades, ni ser la sociedad de mayor activo a la fecha de primera consolidación en relación con el grupo de sociedades al que pertenece. La Sociedad está integrada en el grupo de empresas que encabeza Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (en adelante el Grupo) con domicilio social en Calle Serrano, 30 Madrid, la cual, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas, que serán formuladas en tiempo y forma y depositadas, junto con el correspondiente informe de auditoría, en el Registro Mercantil en los plazos establecidos legalmente.

Las cuentas anuales del Grupo y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2016 fueron formuladas el 27 de febrero de 2017 y se depositaron en el Registro Mercantil.

No obstante, la Sociedad presentará voluntariamente Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 en el Registro Mercantil.

Con fecha 15 de octubre de 2015 la Sociedad 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.

La Sociedad pretende reunir a través de los servicios de la Gestora, una cartera de activos inmobiliarios de calidad invirtiendo, principalmente, en propiedades de uso hotelero en España. Aunque la Gestora tiene un grado considerable de discreción a la hora de materializar la política de inversiones de la Sociedad, 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.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 el cual fue modificado por el Real Decreto 602/2016 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad.

c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

d) Régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) de acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012.

e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

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

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

- La valoración y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- La valoración y el deterioro de las inversiones en Instrumentos de Patrimonio (Nota 4.3).
- El valor razonable de los instrumentos financieros derivados (Nota 4.3 y 10.2)
- Cumplimiento del Régimen fiscal de SOCIMI (Nota 4.8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, las correspondientes al 31 de diciembre de 2016. En las notas explicativas también se incluye información cuantitativa, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Miles de Euros)	**2017**
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	51.997
Distribución	
Dividendo a cuenta (ver Nota 17)	42.801
Dividendo	3.997
A Reserva legal	5.199

3.1 Dividendo a cuenta

El 21 de octubre de 2016, el Consejo de Administración, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del ejercicio 2016 por importe de 24.787 miles de euros que fue distribuido a los accionistas de la siguiente manera:

(Miles de Euros)	**2016**
Barceló Hotels Mediterráneo S.L.	5.949
Hipania Activos inmobiliarios SOCIMI, S.A.	18.838
Total	**24.787**

El estado contable provisional formulado por los Administradores que puso de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo fue el siguiente:

(Miles de euros)	
Tesorería disponible al 30 de septiembre de 2016	**29.672**
Previsión de cobros hasta la fecha de pago del dividendo	
Operaciones de explotación	15.123
Previsión de pagos hasta la fecha de pago del dividendo	
Operaciones de explotación	(10.902)
Operaciones de financiación y de inversión	(2.895)
Previsión de liquidez antes del pago del dividendo	**30.998**
Pago del dividendo	(24.787)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo a cuenta	**6.211**
Previsión de cobros después del pago del dividendo	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	49.602
Previsión de pagos después del pago del dividendo	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	(28.478)
Operaciones no corrientes	(22.584)
Previsión de liquidez a octubre de 2017	**4.751**

Asimismo, el 15 de diciembre de 2016 el Consejo de Administración, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del ejercicio 2016 de 5.715 miles de euros que fue distribuido a los accionistas de la siguiente manera:

(Miles de Euros)	**2016**
Barcelo Hotels Mediterráneo S.L.	1.372
Hipania Activos inmobiliarios SOCIMI, S.A.	4.343
Total	**5.715**

El estado contable provisional formulado por los Administradores que puso de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo fue siguiente:

(Miles de euros)	
Tesorería disponible al 30 de noviembre de 2016	**15.274**
Previsión de cobros hasta la fecha de pago del dividendo	
Operaciones de explotación	1.548
Previsión de pagos hasta la fecha de pago del dividendo	
Operaciones de explotación	(4.314)
Operaciones de financiación y de inversión	(137)
Previsión de liquidez antes del pago del dividendo	**12.371**
Pago del dividendo	(5.715)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo a cuenta	**6.656**
Previsión de cobros después del pago del dividendo	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	59.109
Previsión de pagos después del pago del dividendo	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	(29.112)
Operaciones no corrientes	(36.591)
Previsión de liquidez a diciembre de 2017	**62**

Estos dividendos se pagaron el 21 de octubre de 2016 y el 19 de diciembre de 2016 respectivamente.

Durante el ejercicio 2017 no se han repartido dividendos a cuenta del ejercicio (ver Nota 17).

3.2 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (Nota 9).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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

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

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

- Construcciones: de 30 a 60 años
- Instalaciones técnicas: de 10 a 20 años

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

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante los ejercicios 2017 y 2016 es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las Inversiones inmobiliarias utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

El detalle de las yields netas de salida consideradas, para los ejercicios terminados el 31 de diciembre 2017 y 2016, es el siguiente:

Yields netas de salida (%)	31 de diciembre de 2017
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida-Renta Fija)	6% - 6,50%
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida-Renta Variable)	7,25% - 7,75%

Yields netas de salida (%)	31 de diciembre de 2016
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida-Renta Fija)	6%-8%
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida-Renta Variable)	7,50-8,50%

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

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield netas de salida	**Miles de Euros**		
	Valoración	**Disminución de un cuarto de punto**	**Aumento de un cuarto de punto**
Ejercicio 2017			
Hoteles	506.230	20.074	(18.567)
Ejercicio 2016			
Hoteles	395.720	15.735	(14.450)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta	**Miles de Euros**		
	Valoración	**Disminución de 10%**	**Aumento de 10%**
Ejercicio 2017			
Hoteles	506.230	(62.530)	62.489
Ejercicio 2016			
Hoteles	395.720	(50.620)	50.730

Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las

circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.2 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

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

4.3 Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación

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

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

- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquéllas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

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

Instrumentos financieros derivados

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

- Cobertura de flujos de caja: Las variaciones positivas o negativas de la valoración de la parte eficiente de las operaciones con tratamiento de contabilización de coberturas se imputan, netas de impuestos, directamente en el patrimonio neto hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo este momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Contabilización de instrumentos no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores de la Sociedad han estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados, sin que de la misma se haya desprendido impacto significativo al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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

4.4 Deudores

Los saldos de clientes son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurran circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

4.6 Corriente / no corriente

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

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

4.7 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

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

4.8 Impuestos sobre beneficios

La Sociedad optó por aplicar, desde 1 de enero de 2015, el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (*SOCIMI**s***), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 18 de septiembre de 2015.

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

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

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

a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.

b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.

c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los *Inmuebles Aptos*); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, *Participaciones Aptas*, y conjuntamente con los *Inmuebles Aptos*, los *Activos Aptos*). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.

e) Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.

f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

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

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

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

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables a los tipos impositivos a los que se espera realizar la mencionada diferencia (Nota 11). Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido a mismo a efectos fiscales.

4.9 Ingresos y gastos

Criterio general

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

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

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. En este sentido los gastos directos de operaciones relacionadas con propiedades de inversión que han generado ingresos por rentas que en 2017 ascienden a 445 miles de euros (461 miles de euros en 2016).

Intereses recibidos

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. La Sociedad, atendiendo a lo recogido en la consulta del BOICAC 79, relacionada con el registro de determinados ingresos (dividendos, ingresos de préstamos a sociedades vinculadas, etc.) para las sociedades cuyo objeto social es la tenencia de participaciones financieras, refleja, los ingresos por dividendos procedentes de las participaciones mantenidas en las sociedades dependientes, como mayor importe del epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.10 Transacciones con vinculadas

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

4.11 Estado de flujos de efectivo (método indirecto)

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Ejercicio 2017	**(Miles de euros)**			
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Coste				
Terrenos	97.787	18.273	-	116.060
Construcciones y otros	170.624	31.403	-	202.027
Total coste	**268.411**	**49.676**	**-**	**318.087**
Amortización acumulada	(9.239)	(6.788)	-	(16.027)
Total amortización acumulada	**(9.239)**	**(6.788)**	**-**	**(16.027)**
Total inversiones inmobiliarias	**259.172**	**42.888**	**-**	**302.060**

Ejercicio 2016	(Miles de euros)			
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Coste				
Terrenos	80.171	17.616	-	97.787
Construcciones y otros	135.015	35.609	-	170.624
Total coste	**215.186**	**53.225**	**-**	**268.411**
Amortización acumulada	(3.176)	(6.063)	-	(9.239)
Total amortización acumulada	**(3.176)**	**(6.063)**	**-**	**(9.239)**
Total inversiones inmobiliarias	**212.010**	**47.162**	**-**	**259.172**

Movimientos del ejercicio 2017

Las principales adquisiciones y altas de activos del ejercicio 2017, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, han sido las siguientes:

- Con fecha 21 de junio de 2017, la Sociedad ha adquirido el Hotel Fergus Tobago localizado en Palmanova (Mallorca) por valor de 21.262 miles de euros.

- Con fecha 16 de junio de 2017 la Sociedad ha adquirido el Hotel Selomar localizado en Benidorm por un importe de 16.739 miles de euros.

El resto de las altas del ejercicio 2017 corresponden a inversiones de mejora en los activos propiedad de la Sociedad siendo los principales los realizados en los activos Occidental Ibiza, Barceló Isla Cristina por importe de 3.611 miles y 1.450 miles de euros respectivamente.

Movimientos del ejercicio 2016

Las altas del ejercicio 2016 correspondían fundamentalmente con la adquisición del Hotel Meliá Jardines del Teide el 22 de julio de 2016 mediante una aportación no dineraria (ver Nota 9) por parte del accionista mayoritario Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI S.A. a favor de BAY del hotel por un importe de 46.516 miles de euros.

El resto de las altas del ejercicio 2016 correspondían a inversiones de mejora en los activos propiedad de la Sociedad siendo los principales los realizados en los activos Teguise Beach, Varadero y Jandía Playa por importe de 1.679, 1.656 y 992 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad mantiene compromisos de inversión en las Inversiones inmobiliarias por importe de 13 millones y 8.0 millones de euros respectivamente. Asimismo la Sociedad mantiene un compromiso con Grupo Barceló para adquirir el hotel Barceló Marbella por un importe máximo de 19.000 miles de euros más los impuestos indirectos. Dicha compra deberá efectuarse antes del 28 de febrero de 2018.

5.1 Arrendamientos operativos

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
	Miles de Euros	
Hasta un año	19.178	17.433
Entre uno y cinco años	80.985	58.589
Más de cinco años	124.788	127.433
Total	**224.951**	**203.455**

Los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 31 de diciembre de 2017 a 2.139 miles de euros (1.197 miles de euros en 2016).

La Sociedad tiene arrendados la mayor parte de los inmuebles hoteleros y parte de los locales de restauración y zonas deportivas a sociedades del Grupo Barceló por un plazo inicial que finaliza el 31 de diciembre de 2030 más dos posibles prórrogas adicionales de 10 años cada una. El Hotel Meliá Jardines del Teide la Sociedad está arrendado a Grupo Meliá Hotels International, S.A. siendo la duración inicial del arrendamiento de 10 años, a contar desde el 30 de diciembre de 2014 y una prórroga adicional de 5 años. El Hotel Fergus Tobago la Sociedad está arrendado a la cadena Fergus siendo su vencimiento el 31 de diciembre de 2023 con hasta un máximo de cuatro prórrogas.

Las rentas de arrendamiento de los hoteles arrendados al Grupo Barceló y a la cadena Fergus se componen de una parte fija y de una parte variable referenciada al EBITDAR (diferencia resultante entre los ingresos y gastos generados como consecuencia de la actividad del negocio hotelero) obtenido por el hotel arrendado.

Si bien los contratos de arrendamiento con el Grupo Barceló se firmaron el 1 de octubre de 2015, éstos establecen que la renta del ejercicio 2015 se calculará como si el contrato hubiera entrado en vigor el 1 de enero de 2015. Por este motivo la renta de alquiler devengada entre el 1 de enero de 2015 y la fecha de incorporación de los hoteles a la Sociedad (11 de junio de 2015) se imputa a la cuenta de resultados de forma lineal durante el plazo inicial del contrato (15,5 años). El epígrafe de periodificaciones a corto plazo y largo plazo del pasivo recoge el importe pendiente de imputar a resultados a 31 de diciembre de 2017 por dicho concepto por importe de 7.343 miles de euros a largo plazo (7.957 miles de euros en 2016) y 612 miles de euros a corto plazo (692 miles de euros en 2016). Durante el ejercicio se ha imputado a resultado 613 miles de euros (613 miles de euros en 2016).

El resto de inmuebles propiedad del Grupo son arrendados a terceros con unos plazos que finalizan entre 2015 y 2025 excepto el Hotel Selomar que no se encuentra arrendado. Las rentas de alquiler son fijas y difieren según el activo.

5.2 Otra información

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

Las pólizas de seguro cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias de la compañía por valor neto contable de 274.890 miles de euros en 2017 (259.172 miles de euros en 2016), se encuentran hipotecadas al 31 de diciembre de 2017 como garantía de préstamos y créditos hipotecarios por importe de 145.030 miles de euros (136.922 miles de euros en 2016) (Nota 10.1).

A 31 de diciembre de 2017 el Hotel Selomar no se encuentra arrendado por estar finalizándose obras de mejora en el mismo. A 31 de diciembre de 2016 todos los activos de la Sociedad se encontraban íntegramente arrendados.

6. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El saldo de las cuentas de los epígrafes de Inversiones en empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre es la siguiente:

(Miles de euros)	**2017**	**2016**
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		
Instrumentos de patrimonio	235.824	191.895
Créditos a empresas (Nota 12.5)	-	2.144
	235.824	**194.039**
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		
Créditos a empresas (Nota 12.5)	-	11
	-	**11**
Total	**235.824**	**194.050**

La totalidad de las empresas del Grupo y asociadas se dedican a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Instrumentos de patrimonio a largo plazo

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

(Miles de euros)	**Saldo inicial**	**Altas o Dotaciones**	**Bajas**	**Saldo final**
Ejercicio 2017				
Instrumentos de patrimonio a largo plazo				
Coste	191.895	44.156	(227)	235.824
Total coste	**191.895**	**44.156**	**(227)**	**235.824**
Deterioro	-	-	-	-
Total deterioro	**-**	**-**	**-**	**-**
Total neto	**191.895**	**44.156**	**(227)**	**235.824**

(Miles de euros)	Saldo inicial	Altas o Dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2016				
Instrumentos de patrimonio a largo plazo				
Coste	152.899	38.996	-	191.895
Total coste	**152.899**	**38.996**	**-**	**191.895**
Deterioro	-	-	-	-
Total deterioro	**-**	**-**	**-**	**-**
Total neto	**152.899**	**38.996**	**-**	**191.895**

Operaciones 2017

Con fecha 28 de junio de 2017 BAY adquiere la totalidad de las acciones de la sociedad Armadores de Puerto Rico, S.A.U. (en adelante Armadores) por un importe de 6.186 miles de euros. Esta sociedad es propietaria de un terreno en Lanzarote sobre el cual está prevista la construcción de un hotel. Desde la fecha de adquisición de las acciones de Armadores, la Sociedad ha realizado aportaciones de fondos a la misma por importe de 230 miles de euros.

Asimismo, el 13 de noviembre de 2017 BAY adquiere la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad Eco Resort San Blas, S.L.U (en adelante Eco Resort) por importe total ajustado de 26.870 miles de euros. Esta sociedad es propietaria del Hotel Sandos San Blas Nature Resort & Golf (en adelante Hotel Sandos) operado por Hoteles Costamar. El 5 de septiembre de 2016 la Sociedad Eco Resort se acogió al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2016.

Con fecha 22 de diciembre 2017 la Sociedad ha realizado una aportación de fondos a BHC por importe de 10.500 miles de euros en relación a los derechos de la edificabilidad remanente de la Caleta de Fuste. Dicho importe fue abonado por la Sociedad al Grupo Barceló como liquidación y valoración a la cláusula prevista en el art. 9.2 del Contrato de Inversión.

El resto de altas del ejercicio en los instrumentos de patrimonio, corresponden a los ajustes al precio de Oasis Resort, S.L.U. (en adelante, Oasis) y Later Deroser, S.L.U. (en adelante, Later) adquiridas en el ejercicio 2016.

Operaciones 2016

Con fecha 18 y 21 de julio de 2016, se acordó la compraventa del 100% de las participaciones sociales de las Sociedades Later Deroser, S.L.U. (en adelante, Later) e inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U. (en adelante, Oasis) por un importe de 8.434 miles de euros y 27.956 miles de euros respectivamente. Asimismo, en el momento de la compra de Later, BAY adquirió un total de 2.488 miles de euros en concepto de deuda bancaria que posteriormente fueron aportadas a Later.

Estas operaciones supusieron un aumento de 38.878 miles de euros en los instrumentos de patrimonio, y se encontraban completamente desembolsados excepto en un importe de 914 miles de euros que fueron retenidos como garantías.

El resto de altas del ejercicio en los instrumentos de patrimonio, correspondían al ajuste al precio de BHC y PDV acordado en el Contrato de Inversión.

La información relativa a las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

(Miles de euros)	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2017								
BHC	149.039	100%	1.000	14.977	19.414	14.720	23.314	20.649
PDV	14.478	100%	151	457	1.828	473	2.403	1.657
Later	10.815	100%	3.008	8	724	3.713	863	641
Oasis	28.205	100%	8.356	3.284	2.753	25.095	2.753	3.248
Eco Resort	26.870	100%	14.220	3.113	3.755	34.203	3.993	-
Armadores	6.417	100%	2.700	(66)	(63)	4.637	(62)	-
	235.824							**26.195**

(Miles de euros)	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2016								
BHC	138.539	100%	1.000	14.977	18.543	13.862	22.297	17.705
PDV	14.478	100%	151	457	1.475	29	2.114	1.512
Later	10.922	100%	3.008	8	(164)	3.511	(48)	-
Oasis	27.956	100%	8.356	3.284	670	25.789	1.469	-
	191.895							**19.217**

Créditos a empresas a largo plazo

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad firmó un contrato de préstamo con BHC y PDV por el importe de 2.144 miles de euros que se repartía en 1.888 y 256 miles de euros respectivamente a cada sociedad. La duración del contrato era de 3 años, esto es, hasta 31 de diciembre de 2018 y la amortización del total del préstamo en la fecha de vencimiento.

El 31 de marzo de 2017 el mencionado préstamo ha sido cancelado en su totalidad.

El préstamo devengaba un interés fijo anual y se han registrado en el ejercicio 2017, 9 miles de euros (43 miles de euros) en la cuenta de pérdidas y ganancias (ver nota 12.1).

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, exceptuando las inversiones en empresas del Grupo y Asociadas, al 31 de diciembre es la siguiente:

(Miles de euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	2.163	3.329	2.163	3.329
	2.163	**3.329**	**2.163**	**3.329**
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	23.061	14.515	23.061	14.515
	23.061	**14.515**	**23.061**	**14.515**
Total	**25.224**	**17.844**	**25.224**	**17.844**

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas de balance:

(Miles de euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016
Activos financieros no corrientes				
Créditos a empresas vinculadas (Nota 12.5)	-	1.386	-	1.386
Fianzas	2.163	1.943	2.163	1.943
	2.163	**3.329**	**2.163**	**3.329**
Activos financieros corrientes				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	17.591	110	17.591	110
Clientes, empresas vinculadas (Nota 12.5)	-	14.201	-	14.201
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 12.5)	133	130	133	130
Deudores varios	337	74	337	74
Créditos a empresas	5.000	-	5.000	-
	23.061	**14.515**	**23.061**	**14.515**
Total	**25.224**	**17.844**	**25.224**	**17.844**

7.1 Préstamos y partidas a cobrar

Créditos a empresas

En la aportación no dineraria producida en el ejercicio 2015, las sociedades aportantes de activos a la Sociedad se acogieron al régimen fiscal especial del Capítulo VII del título VII de la Ley de Impuesto de Sociedades pero renunciaron parcialmente al régimen de diferimiento de dos de los cinco hoteles aportados pero no para los tres restantes (Occidental Ibiza, Hamilton y Ponent Playa). Ello significa que la plusvalía generada en el momento de la aportación se difiere al momento de una futura venta de los inmuebles, por lo tanto, para estos tres hoteles el valor fiscal (valor histórico) difería del valor contable (valor razonable), motivo por el cual se encontraba registrado un pasivo por impuesto diferido por importe de 1.386 (ver Nota 11.2).

Asimismo, de acuerdo al Contrato de Inversión (ver Nota 1), a 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tenía registrada la garantía otorgada por BHM por importe de 1.386 miles de euros en virtud de la cual BHM pagaría a la Sociedad el 100% de los impuestos que ésta efectivamente pagase por la venta individual de cualquiera de los hoteles aportados en virtud del régimen fiscal mencionado (Occidental Ibiza, Hamilton y Ponent Playa), siempre que dicha venta tuviera lugar antes del 1 de noviembre de 2026 o la fecha en que hubieran transcurrido cinco años desde la fecha en que las acciones de la Sociedad fueran sido admitidas a cotización en un mercado regulado.

El 22 de diciembre de 2017 se ha novado el Contrato de Inversión de 2015 y se ha producido la transmisión a Hispania de las acciones que poseía el grupo Barceló de la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, grupo Barceló ha puesto de manifiesto la plusvalía generada en el momento de la aportación de los mencionados activos en 2015 y el efecto impositivo correspondiente. Por tanto, la Sociedad ha dado de baja el activo correspondiente a la garantía pendiente de cobro, así como el pasivo por impuesto diferido (ver Nota 11.2).

Adicionalmente, en virtud de la Novación del Contrato de Inversión mencionada la Sociedad va a recibir 5.000 miles de euros del grupo Barceló en concepto de liquidación y valoración de los importes previstos en la cláusula 9.4.2 relativa a los pasivos por impuesto diferido que se generaron en la combinación de negocios de las sociedades BHC y PDV en el ejercicio 2015,

el cual ha sido registrado dentro de este epígrafe. Los efectos en la cuenta de resultados de estas operaciones se detallan en la Nota 11.2.

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El saldo de recogido en este epígrafe se corresponde principalemnte con la factura pendiente de emitir por la renta variable devengada por los hoteles arrendados a sociedades del Grupo Barceló que en el ejercicio anterior se encontraba clasificado dentro del epígrafe de clientes empresas vinculadas.

Fianzas

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

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad por importe de 6.204 miles de euros y 5.941 miles de euros de caja a través de la Sociedad del grupo Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A., mediante el contrato de cashpooling firmado el 13 de diciembre de 2017 por diferentes sociedades del grupo Hispania. (Nota 12.5).

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

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

9. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Constitución

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Sociedad está representado por 93.384.900 acciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos. No se han producido movimientos en el capital social desde el 31 de diciembre de 2016.

Tras la operación detallada en la Nota 1, el detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	31.12.2017	**31.12.2016**
Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.	99,56%	76%
Barceló Hoteles Mediterráneo, S.L.	-	24%
Otros(*)	0,44%	-
	100%	**100%**

(*) El resto de acciones corresponden a acciones propias y acciones en cotización

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.

Ampliaciones de capital

El 19 de julio de 2016, los accionistas de la Sociedad aprobaron las siguientes ampliaciones de capital por aportación no dineraria mediante la emisión de 7.961.304 y 2.514.096 acciones respectivamente de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de 1,956 euros por acción en contraprestación a las mismas de la sociedad recibida:

- Aportación no dineraria del inmueble Hotel Meliá Jardines del Teide, propiedad de Hispania junto con la deuda hipotecaria del mismo y el derivado de cobertura. Como consecuencia de esta operación la Sociedad amplió su capital social en 7.961.304 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión de 15.572.310 euros.
- Aportación dineraria de 2.514.096 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión de 4.917.571 euros a desembolsar íntegramente por BHM, para evitar la dilución de la participación de BHM.

Estas operaciones societarias se elevaron a público el 22 de julio de 2016 y se hallan inscritas en el Registro Mercantil. Los costes de las ampliaciones de capital se registraron como menor importe de prima de emisión.

Durante el ejercicio 2017 no se han producido ampliaciones de capital.

Prima de emisión

Los movimientos habidos en la prima de emisión han sido los siguientes:

(Miles de Euros)	
Saldo a 31 de diciembre de 2015	149.071
Ampliaciones de capital del 22 de julio de 2016	20.467
Saldo a 31 de diciembre de 2016	**169.538**
Movimientos del ejercicio 2017	(37)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	**169.501**

Acciones propias de la Sociedad

Con fecha 1 de junio de 2017 la Sociedad suscribió un contrato de liquidez con la entidad GVC Gaesco Beka, S.V., S.A. con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones.

Las operaciones realizadas desde dicha fecha han sido realizadas directamente por la Sociedad.

La Sociedad mantiene 405.400 acciones propias a 31 de diciembre de 2017 (0 acciones propias a 31 de diciembre de 2016) por un importe total que asciende a 2.145 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Distribución de resultados y gestión del capital

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

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

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

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

9.1 Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

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

El movimiento del saldo de este epígrafe durante el ejercicio es el siguiente:

(Miles de euros)	Cobertura de flujos de efectivo
Saldo a 31 de diciembre de 2015	**(4.061)**
Ingresos y gastos imputados a Patrimonio Neto	(4.867)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 10.2)	2.010
Total a 31 de diciembre de 2016	**(6.918)**
Ingresos y gastos imputados a Patrimonio Neto	685
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 10.2)	1.454
Total a 31 de diciembre de 2017	**(4.779)**

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2017, excepto las deudas con empresas del Grupo y asociadas, es la siguiente:

(Miles de euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	136.221	128.758	90.525	52.388	226.746	181.146
Derivados de cobertura	-	-	8.207	11.611	8.207	11.611
	136.221	**128.758**	**98.732**	**63.999**	**234.953**	**192.757**
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	5.978	5.179	18.664	7.138	24.642	12.317
Derivados de cobertura	-	-	3.124	3.223	3.124	3.223
	5.978	**5.179**	**21.788**	**10.361**	**27.766**	**15.540**
Total	**142.199**	**133.937**	**120.520**	**74.360**	**262.719**	**208.297**

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Miles de euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	-	-	88.061	42.212	88.061	42.212
Deudas a largo plazo	136.221	128.758	10.671	21.787	146.892	150.545
	136.221	**128.758**	**98.732**	**63.999**	**234.953**	**192.757**
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	5.978	5.179	19.109	9.015	25.087	14.194
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	-	-	1.191	870	1.191	870
Acreedores varios	-	-	1.481	471	1.481	471
Proveedores empresas del grupo y asociadas	-	-	7	5	7	5
	5.978	**5.179**	**21.788**	**10.361**	**27.766**	**15.540**
Total	**142.199**	**133.937**	**120.520**	**74.360**	**262.719**	**208.297**

10.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2017	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos con terceros	5.573	5.837	6.817	7.279	8.013	111.511	139.457	145.030
Intereses con terceros	405	-	-	-	-	-	-	405
Gasto de formalización de deudas	-	(935)	(449)	(432)	(414)	(1.006)	(3.236)	(3.236)
Total	**5.978**	**4.902**	**6.368**	**6.847**	**7.599**	**110.505**	**136.221**	**142.199**

Ejercicio 2016	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos con terceros	4.755	5.207	5.447	6.134	6.500	108.879	132.167	136.922
Intereses con terceros	424	-	-	-	-	-	-	424
Gasto de formalización de deudas	-	(883)	(425)	(413)	(398)	(1.290)	(3.409)	(3.409)
Total	**5.179**	**4.324**	**5.022**	**5.721**	**6.102**	**107.589**	**128.758**	**133.937**

Financiación Jardines del Teide

Como parte de la aportación no dineraria descrita en la Nota 9, la Sociedad asumió el préstamo hipotecario por importe de 22.000 miles de euros que existía sobre el activo Jardines del Teide. El mencionado préstamo se encuentra referenciado al Euribor a 3 meses y tiene cuotas de amortización parciales hasta su vencimiento final en marzo de 2027.

Asimismo el 14 de diciembre de 2017, la Sociedad ha formalizado un nuevo préstamo hipotecario por importe de 12.920 miles de euros sobre el activo Jardines del Teide. El mencionado préstamo tiene un tipo de interés fijo hasta el 31 de diciembre de 2017, fecha a partir de la cual estará referenciado al Euribor a 3 meses y amortizaciones parciales hasta su vencimiento final en marzo de 2027.

Financiación sindicada

El 31 de julio de 2015, tres entidades de crédito concedieron una financiación sindicada a la Sociedad por un importe de 116 millones de euros. La duración del préstamo es de 10 años, siendo la primera cuota amortizar el 25 de octubre de 2016 y la última el 25 de julio de 2025. El 61,31% del principal del préstamo se amortiza en la última cuota de julio de 2025 mientras que el 38,69% se debe amortizar en 35 cuotas trimestrales de importe ascendente.

La Sociedad deberá cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato, salvo que se subsane de acuerdo a los términos del contrato de financiación. Al igual que en el ejercicio anterior, a cierre del ejercicio 2017 y 2016 la Sociedad cumple con los mencionados ratios.

Durante el ejercicio 2017 se han amortizado 4.424 miles de euros correspondientes al préstamo sindicado (1.079 miles de euros en 2016).

Asimismo, al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad es garante de las obligaciones y responsabilidades de pago que la sociedad del Grupo, ECO Resort San Blas, S.L.U. tiene contraídas como consecuencia del préstamo hipotecario por importe de 21.490 miles de euros.

El gasto financiero devengado por todos los préstamos a 31 de diciembre de 2017 ascendió a 2.599 miles de euros (2.438 miles de euros en 2016), de los cuales se encuentran pendientes de pago 405 miles de euros al cierre del ejercicio (424 miles de euros en 2016), adicionalmente se imputo a resultados 451 miles de euros correspondientes al coste amortizado de dicho préstamo (484 miles de euros en 2016) y 1.454 miles de euros de los derivados de cobertura que existen sobre los mencionados préstamos (2.010 miles de euros en 2016) (Nota 12.4).

10.2 Derivados y otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

(Miles de euros)	**2017**	**2016**
A largo plazo		
Derivados de cobertura	8.207	11.611
Débitos y partidas a pagar	2.464	10.176
Deudas con empresas del grupo (Nota 12.5)	88.061	42.212
	98.732	**63.999**
A corto plazo		
Derivados de cobertura	3.124	3.223
Otros pasivos financieros	15.985	5.792
Otras deudas con empresas del grupo (Nota 12.5)	1.191	870
Proveedores empresas del grupo	7	5
Acreedores varios	1.481	471
	21.788	**10.361**
Total	**120.520**	**74.360**

Derivados de cobertura

En relación al préstamo sindicado mencionado anteriormente, de acuerdo con las condiciones de la permuta financiera, la Sociedad paga trimestralmente un tipo de interés fijo del 1,91% y recibe un tipo de interés variable del Euribor a un año. La permuta financiera ha sido designada como instrumento de cobertura de flujos de efectivo por el riesgo de tipo de interés del préstamo hipotecario. Las condiciones del instrumento de cobertura y del instrumento cubierto coinciden, por lo que la cobertura es eficaz.

Tal y como se menciona en la Nota 9.1, tras la aportación del hotel Meliá Jardines del Teide, se subrogó la deuda hipotecaria asociada al mismo y por tanto el derivado que tenía asociado. De acuerdo con las condiciones de la permuta financiera, la Sociedad paga trimestralmente un tipo de interés fijo del 0,59% y recibe un tipo de interés variable del Euribor a tres meses.

Los ejercicios en los que se espera que los flujos de efectivo de la permuta financiera ocurran (ya que se liquidan mensualmente) y afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias son los siguientes:

	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						
Ejercicio 2017	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	Total
Derivado de cobertura	2.662	2.353	1.825	1.336	1.030	1.663	8.207	10.869
Total	**2.662**	**2.353**	**1.825**	**1.336**	**1.030**	**1.663**	**8.207**	**10.869**

	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						
Ejercicio 2016	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	Total
Derivado de cobertura	2.748	2.572	2.318	2.014	1.614	3.093	11.611	14.359
Total	**2.748**	**2.572**	**2.318**	**2.014**	**1.614**	**3.093**	**11.611**	**14.359**

La Sociedad ha traspasado durante el ejercicio 2017 desde patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe de 1.454 miles de euros (2.010 miles de euros en 2016) por efecto de la cobertura del tipo de interés (ver Nota 9.1) así como la ineficiencia de las coberturas. Los intereses devengados pendientes de pago ascienden a 462 miles de euros en 2017 (475 miles de euros en 2016).

Débitos y partidas a pagar a largo plazo

Las partidas que componen este epígrafe corresponden fundamentalmente con las fianzas por los inmuebles arrendados por importe de 2.215 miles de euros (1.994 miles de euros en 2016). El periodo de vencimiento de estas fianzas coincide con el vencimiento de los contratos de arrendamiento descritos en la nota 5 siendo en todo caso superior a cinco años.

Asimismo a 31 de diciembre de 2016 se incluían deudas a largo plazo por importe de 7.518 miles de euros con BHM (Nota 12.5) que han sido canceladas durante el ejercicio 2017.

Otros pasivos financieros corrientes

Este epígrafe recoge fundamentalmente deudas a corto plazo correspondientes a inversiones de mejora en los activos propiedad de la Sociedad.

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con administraciones públicas del balance de situación es el siguiente:

	2017	2016
	Miles de Euros	**Miles de Euros**
Créditos con Administraciones Públicas	3.978	14
Activos por Impuesto corriente	4	6
Total Saldos Deudores	**3.982**	**20**
Pasivos por impuesto diferido	-	1.386
Otras deudas con Administraciones Públicas	7	291
H.P. Acreedora por IVA	77	107
Total Saldos Acreedores	**84**	**1.784**

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

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde 2014 (fecha de su constitución) para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI desde el ejercicio 2015 y aplica por tanto el régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI para el período impositivo iniciado el 1 de enero de 2015 y sucesivos. Los Administradores y asesores fiscales de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

11.1 Cálculo del impuesto de sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Miles de euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2017						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas	-	-	52.232	-	-	2.139
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas	-	-	1.386	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	50.846	-	-	2.139
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio	312	-	312	-	-	-
Diferencias permanentes						
Con origen en el ejercicio	1.386	(8)	1.377	-	-	2.139
Base imponible (resultado fiscal)			**49.157**			
Ejercicio 2016						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas	-	-	37.789	-	-	(2.857)
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	37.789	-	-	(2.857)
Diferencias permanentes						
Con origen en el ejercicio	236	-	236	2.857	-	2.857
Base imponible (resultado fiscal)			**37.553**			-

Conforme a lo establecido en el Régimen fiscal SOCIMI, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%, motivo por el que no se ha registrado gasto alguno por Impuesto sobre Sociedades.

11.2 Pasivos por impuesto diferido

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

(Miles de Euros)	Variaciones reflejadas en			
	31 de diciembre de 2016	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	31 de diciembre de 2017
Ejercicio 2017				
Pasivos por impuesto diferido				
Adquisición Inversiones Inmobiliarias	(1.386)	1.386	-	-
	(1.386)	**1.386**	-	-

(Miles de Euros)	Variaciones reflejadas en			
	31 de diciembre de 2015	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	31 de diciembre de 2016
Ejercicio 2016				
Pasivos por impuesto diferido				
Adquisición Inversiones Inmobiliarias	(1.622)	236	-	(1.386)
	(1.622)	**236**	-	**(1.386)**

A través de determinadas operaciones societarias realizadas en 2015, la Sociedad adquirió inmuebles registrados a su valor razonable. Las sociedades aportantes se acogieron al régimen fiscal especial del Capítulo VII del título VII de la Ley de Impuesto de Sociedades pero renunciaron al régimen de diferimiento en las operaciones la segregación detalladas en la mencionada nota, motivo por el cual el valor contable de los activos coincidía con su valor fiscal. En la aportación no dineraria realizada una de las Sociedades, se acogió al régimen fiscal especial del Capítulo VII del título VII de la Ley de Impuesto de Sociedades pero renunció parcialmente al régimen de diferimiento de dos de los cinco hoteles aportados (Hotel Pueblo Menorca y Hotel Cala Viñas) pero no para los tres restantes (Pueblo Ibiza, Hamilton y Ponent Playa). Por lo tanto, para estos tres hoteles el valor fiscal (valor histórico) difería del valor contable (valor razonable). El impuesto diferido de pasivo registrado en 2016 se correspondía con el 25% de esta diferencia.

Tal y como se menciona en la Nota 7.1, el 22 de diciembre de 2017, en la transmisión a Hispania de las participaciones que poseía el Grupo Barceló de la Sociedad, grupo Barceló ha puesto de manifiesto y tributará la plusvalía diferida en la aportación realizada en 2015, esto es, por la diferencia entre el valor contable y valor fiscal de las acciones y su efecto fiscal correspondiente. Por tanto, la Sociedad ha dado de baja el activo correspondiente a la garantía pendiente de cobro, así como el pasivo por impuesto diferido (Ver Nota 7). Esto ha resultado en un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias por la parte del pasivo diferido y un deterioro registrado por la baja del derecho de cobro.

11.3 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre: no existen.

b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley

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

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

b.3) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%: Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 5.199 miles de euros. Beneficios del 2016 propuestos a reservas: 3.779 miles de euros.

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

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

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

c.3) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%: Distribución de dividendos del 2017: 46.798 miles de euros (42.801entregados a cuenta). Distribución de dividendos del 2016: 34.010 miles de euros. (30.502 entregados a cuenta).

d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: no existen.

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

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

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

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

Los dividendos del ejercicio 2016 se aprobaron por la junta general de accionistas el 9 de marzo de 2017.
Los dividendos del 2017 se encuentran pendientes de aprobación por la junta general.

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

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Barceló Cabo de Gata	Hotel en Almería	11 de junio de 2015	SI
Occidental Isla Cristina	Hotel en Huelva	11 de junio de 2015	SI
Occidental Jandía Mar	Hotel en Fuerteventura	11 de junio de 2015	SI
Occidental Jandía Playa	Hotel en Fuerteventura	11 de junio de 2015	SI
Occidental Cala Viñas	Hotel en Mallorca	11 de junio de 2015	SI
Barceló Hamilton	Hotel en Menorca	11 de junio de 2015	SI
Barceló Ponent Playa	Hotel en Mallorca	11 de junio de 2015	SI
Occidental Ibiza	Hotel en Ibiza	11 de junio de 2015	SI
Occidental Menorca	Hotel en Menorca	11 de junio de 2015	SI
Barceló Teguise Beach	Hotel en Lanzarote	24 de julio de 2015	SI
Allegro Isora	Hotel en Tenerife	24 de julio de 2015	SI
Centro Comercial El Castillo I	Centro Comercial en Fuerteventura	11 de junio de 2015	SI
Inmobiliaria El Castillo/ La Marina	Tres bloques de apartamentos en Fuerteventura, Concesión de Puerto Deportivo, Instalaciones de Spa y zona deportiva sitas en Fuerteventura, Inmuebles en Fuerteventura	11 de junio de 2015	SI
Meliá Jardines del Teide	Hotel en Tenerife	22 de julio de 2016	SI
Hotel Fergus Tobago	Hotel en Mallorca	21 de junio de 2017	SI
Hotel Selomar	Hotel en Benidorm	16 de junio de 2017	SI

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

Sociedad	Fecha de adquisición	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	10 de diciembre de 2015	2016
Poblados de Vacaciones, S.A.U.	10 de diciembre de 2015	2016
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.	21 de julio de 2016	2016
Later Deroser, S.L.U.	18 de julio de 2016	2016
Eco Resort San Blas, S.L.U.	13 de noviembre de 2017	2016

h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley: los indicados en los puntos f y g.

i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Debería identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.

11.4 Otra información requerida por la legislación vigente

La ampliación de capital mediante aportación no dineraria del ejercicio 2016 acordada descrita en la Nota 9, le resultó de aplicación el régimen fiscal especial establecido en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, en cumplimiento del artículo 86 de la mencionada ley se detalla a continuación la siguiente información:

a) Período impositivo en el que la entidad transmitente adquirió los bienes transmitidos: la Sociedad Hispania Real adquirió el activo Jardines del Teide en el ejercicio 2014.

b) Último balance cerrado por la entidad transmitente: el último balance cerrado de la entidad transmitente corresponde al del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2015 que coincide con el de sus cuentas anuales que han sido depositadas en el registro mercantil.

d) Relación de bienes adquiridos que se han incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación, expresando ambos valores así como las correcciones valorativas constituidas en los libros de contabilidad de las dos entidades.

(Miles de euros)	Valor en la entidad transmitente (*)	Valor incorporado en BAY
Jardines del Teide	43.821	46.516
Préstamo Hipotecario	(21.649)	(21.992)
Derivado de cobertura	(982)	(982)

(*) Dicho importe corresponde tanto al valor contable como al valor fiscal del activo entregado.

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

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por actividad se detalla a continuación:

Actividades	2017	2016
	Miles de Euros	
Arrendamiento de Hoteles y Centros Comerciales	39.513	33.857
Dividendos (Nota 12.5)	26.195	19.217
Intereses (Nota 12.5)	8	43
Total	**65.716**	**53.117**

Los ingresos por arrendamiento de hoteles y centros comerciales se centran, básicamente, en Andalucía, Canarias e Islas Baleares, siendo su distribución geográfica la siguiente:

Mercados Geográficos	2017	2016
	Miles de Euros	
Andalucía	4.799	4.304
Canarias	21.987	19.149
Islas Baleares	12.726	10.404
Total	**39.513**	**33.857**

La renta fija de los contratos de arrendamiento ha ascendido a 21.566 miles de euros (18.313 miles de euros), siendo el resto del importe el correspondiente a la renta variable.

Los dividendos se corresponden con los ingresos recibidos por dividendos recibidos durante 2017 de las sociedades BHC, PVD, Later y Oasis tal y como se desglosa en la Nota 6.

12.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	2017	2016
	Miles de Euros	
Sueldos, salarios y asimilados	45	56
Cargas sociales	14	19
Total	**59**	**75**

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 2017 y 2016 expresado por categorías y la distribución por sexos al término del ejercicio es el siguiente:

	PLANTILLA TOTAL AL CIERRE DEL EJERCICIO						Nº MEDIO DE EMPLEADOS	
	Hombres		Mujeres		TOTAL			
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Servicio técnico	1	1	-	-	1	1	1	1
Administrativo	-	-	1	1	1	1	1	1
Empleado	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**1**	**1**	**1**	**1**	**2**	**2**	**2**	**2**

Durante el curso del ejercicio 2017 y 2016 ninguna de las personas empleadas presenta un grado de discapacidad igual o superior al 33%.

12.3 Servicios Exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

	2017	2016
Arrendamientos y cánones	295	-
Reparaciones y conservación	279	198
Servicios de profesionales independientes	2.524	857
Primas de seguro	182	109
Suministros	384	363
Otros servicios	832	479
Tributos	2.285	2.162
Total Servicios exteriores y tributos	**6.781**	**4.168**

Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrado por importe de la parte de la comisión de la gestora Azora Gestión, S.G.I.I.C, S.A. 921 miles de euros en el ejercicio 2017 (637 miles de euros en el ejercicio 2016). Los tributos reconocidos corresponden fundamentalmente al IBI devengado por los activos propiedad de la Sociedad.

12.4 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	2017	2016
	Miles de Euros	
Intereses por deudas con empresas del Grupo y vinculadas (Nota 12.5)	1.399	877
Intereses de deudas con entidades de crédito y derivados (Nota 10.1)	4.504	4.932
Otras deudas	172	36
Total	**6.075**	**5.845**

12.5. Transacciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Barceló Corporación Empresarial, S.A.	Sociedad dominante del grupo Barceló- Aportante rama actividad y garante préstamo – Parte Vinculada (*)
Barceló Hotels Mediterráneo, S.L.	Sociedad del Grupo Barceló – Aportante inmuebles y accionista – Parte Vinculada (*)
Grupo Turístico Barceló, S.L.	Sociedad del grupo Barceló- Aportante rama actividad – Parte Vinculada (*)
Barceló Arrendamientos Hoteleros, S.L.	Sociedad del Grupo Barceló – Parte Vinculada (*)
Barceló explotaciones hoteleras Mediterráneo, S.L.	Sociedad arrendataria hoteles – Parte Vinculada (*)
Barceló explotaciones hoteleras Canarias, S.L.	Sociedad arrendataria hoteles – Parte Vinculada (*)
Hotel Barceló Isla Cristina, S.L.	Sociedad arrendataria hoteles – Parte Vinculada (*)
Hotel el Toyo, S.L.	Sociedad arrendataria hoteles – Parte Vinculada (*)
Barceló Gestión Hotelera, S.L.	Sociedad gestora de centros comerciales – Parte Vinculada (*)
Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.	Accionista mayoritario
BAY Hotels Canarias, S.L.U.	Sociedad del Grupo
Poblados de Vacaciones, S.A.U.	Sociedad del Grupo
Later Deroser S.L.U.	Sociedad del Grupo
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort S.L.U.	Sociedad del Grupo
Eco Resort San Blas, S.L.U.	Sociedad del Grupo
Armadores de Puertorico, S.A.U.	Sociedad del Grupo
Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.	Parte Vinculada

(*) Parte vinculada hasta el 22 de diciembre de 2017, ver explicación en Nota 1

Entidades del grupo y vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades del grupo y vinculadas es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Empresas del grupo	**Partes vinculadas**	**Total**
Ejercicio 2017			
Clientes (Nota 7)	133	-	133
Tesorería (Nota 8)	5.941	-	5.941
Deudas a largo plazo	(88.061)	-	(88.061)
Deudas a corto plazo	(1.198)	-	(1.198)

	Miles de Euros		
	Empresas del Grupo	**Partes vinculadas**	**Total**
Ejercicio 2016			
Clientes (Nota 7)	130	14.201	14.331
Créditos a largo plazo (Nota 7 y 8)	2.144	1.622	3.766
Deudas a largo plazo	(42.212)	(9.512)	(51.724)
Deudas a corto plazo	(870)	(5.723)	(6.593)

Las principales operaciones de financiación realizadas con entidades del grupo y vinculadas han sido las siguientes:

Operaciones realizadas en 2017

a) El 31 de marzo de 2017, Hispania concedió a BAY un crédito por importe de 20.000 miles de euros. La duración del mismo era de 2 años y devenga un tipo de interés fijo. El 30 de noviembre de 2017 el crédito ha sido novado fijándose como fecha vencimiento el 31 de diciembre de 2019. Durante el 2017 se han dispuesto 5.000 miles de euros en relación a este crédito.
b) El 20 de junio de 2017, Hispania concedió a BAY un préstamo por importe de 30.000 miles de euros con fecha vencimiento 31 de diciembre de 2018 y tipo de interés variable referenciado al EURIBOR. El 30 de noviembre de 2017 el préstamo ha sido novado fijándose como fecha vencimiento el 31 de diciembre de 2019. A cierre del ejercicio el préstamo se encuentra pendiente de pago en su totalidad.
c) El 13 de noviembre de 2017, Hispania concedió a BAY un préstamo por importe de 11.636 miles de euros con vencimiento 31 de diciembre de 2019 y tipo de interés variable referenciado al EURIBOR. A cierre del ejercicio el préstamo se encuentra pendiente de pago en su totalidad.

Actualización situación de operaciones del 2016

a) El 10 de diciembre de 2015, BHC concedió a BAY un préstamo por importe de 19.355 miles de euros. La duración del mismo es de diez años a contar desde el 25 de julio de 2015 siendo el tipo de interés fijo. A 31 de diciembre de 2017 se encuentran pendientes de pago 18.405 miles de euros (19.168 miles de euros en 2016).
b) El 14 de julio de 2016, BHM e Hispania concedieron a BAY un préstamo por importe de 1.920 miles y 6.080 miles de euros respectivamente. La duración del mismo es de 5 años y devenga un tipo de interés variable referenciado al EURIBOR. El 22 de diciembre de 2017 se ha cancelado el préstamo con BHM y el importe total del préstamo con HAI se encuentra pendiente de pago (6.080 miles de euros en 2017, mismo importe en 2016).

c) El 20 de julio de 2016, BHM e Hispania concedieron a BAY un préstamo por importe de 5.598 miles y 17.727 miles de euros respectivamente. La duración de los mismos es de 5 años y devenga un tipo de interés variable referenciado al EURIBOR. El 22 de diciembre de 2017 se ha cancelado el préstamo con BHM y el importe total del préstamo con Hispania se encuentra pendiente de pago (17.727 miles de euros en 2017, mismo importe en 2016).
d) El 1 de enero de 2016, BAY concedió a BHC y PDV un préstamo por importe de 1.888 miles y 256 miles de euros respectivamente. La duración del préstamo es de 3 años y devenga un tipo de interés fijo. El 17 de marzo de 2017 se han cancelado ambos préstamos anticipadamente.

Los gastos financieros asociados a estas deudas ascienden a 1.399 miles de euros en el ejercicio 2017 (877 miles de euros en el ejercicio 2016) (nota 12.4).

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

	Empresas del Grupo		Partes vinculadas (*)		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ejercicio 2016						
Ingresos por arrendamientos	310	-	33.101	30.340	33.411	30.340
Ingresos por dividendos recibidos	26.195	19.217	-	-	26.195	19.217
Ingresos por intereses recibidos	9	43	-	-	9	43
Otros ingresos	902	-	-	798	902	798
Servicios exteriores	(1.243)	-	(23)	(945)	(1.266)	(945)
Gasto financiero – Intereses	(1.399)	(808)	(1.535)	(69)	(2.934)	(877)

(*) A los efectos de las transacciones realizadas durante el ejercicio con entidades vinculadas, se ha considerado al grupo Barceló como parte vinculada ya que su vinculación fue hasta el 22 de diciembre de 2017, prácticamente la totalidad del ejercicio 2017.

13. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LOS MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN

Retribución del Consejo de Administración

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Consejo de Administración no ha devengado remuneración alguna.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a su Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existían anticipos ni créditos concedidos al Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de este a título de garantía.

Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad. Los Consejeros deben comunicar al Consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el interés se refiere a una operación, el consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo.

Durante el ejercicio 2017 no se han producido situaciones de conflicto. Durante el ejercicio 2016 se produjo 1 ocasión en la que alguno de los consejeros se abstuvo de intervenir y votar en la deliberación de asuntos en las sesiones del Consejo de Administración o de sus accionistas.

Con fecha 22 de diciembre de 2017 los Consejeros Raúl González Rodriguez y Vicente-David Fenollar Molina presentaron su dimisión.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto de interés con la Sociedad.

Durante el ejercicio 2017 y 2016 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio, ya que las mismas han sido satisfechas por la Sociedad del Grupo, Hispania.

14. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera la Sociedad, 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 de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y con la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos de rentas.

- Riesgo de liquidez: a la fecha se considera este riesgo como no significativo al disponer la Sociedad de liquidez suficiente para hacer frente a los compromisos ya adquiridos. La Sociedad se encuentra financiada con deuda a largo plazo y presenta un fondo de maniobra positivo a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

- Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro de la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de los mismos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Honorarios de auditoria

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas son:

	2017	2016
	Miles de Euros	
Servicios de auditoría	86	51
Otros servicios relacionados	18	2
Otros servicios de verificación	40	
Servicios de asesoramiento	40	
Total	**184**	**53**

16. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

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

	2017	2016
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	56	35
Ratio de operaciones pagadas	94%	98%
Ratio de operaciones pendientes de pago	6%	2%
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	11.342	4.078
Total pagos pendientes	706	99

17. HECHOS POSTERIORES

El 29 de enero de 2018, el Consejo de Administración, considerando la previsión de resultados para el ejercicio 2017, aprobó un dividendo a cuenta del ejercicio 2017 por importe de 42.801 miles de euros.

El estado contable provisional formulado por los Administradores que puso de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo fue el siguiente:

(Miles de euros)	
Tesorería disponible al 31 de diciembre de 2017	6.204
Previsión de cobros enero de 2018	
Operaciones de explotación	21.109
Operaciones de financiación y de inversión	20.058
Previsión de pagos enero de 2018	
Operaciones de explotación	(1.378)
Operaciones de financiación y de inversión	(2.665)
Previsión de liquidez febrero de 2018, antes del pago del dividendo	43.328
Pago del dividendo, neto de retención	(42.801)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo	527
Previsión de cobros después del pago del dividendo a cuenta	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	65.099
Operaciones no corrientes	
Previsión de pagos después del pago del dividendo a cuenta	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	(26.051)
Operaciones no corrientes	(39.275)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo a cuenta	**299**

El dividendo ha sido pagado el 2 y el 7 de febrero de 2018.

Adicionalmente el 31 de enero de 2018, la Sociedad del Grupo Hispania, Hespérides Bay, S.L., ha concedido a BAY un crédito hasta el límite máximo de 23.000 miles de euros con vencimiento 31 de diciembre de 2019 y devenga un tipo de interés fijo. A 31 de enero de 2018 se han puesto a disposición de BAY 23.000 miles de euros.

Del préstamo concedido por parte de HAI a BAY mencionado en la Nota 12.5 se ha dispuesto un importe de 12.000 miles de euros con fecha 1 de febrero de 2018.

Con fecha 7 de febrero de 2018, el Consejo de Administración de BAY, a la vista de la reducida liquidez y limitado número de accionistas minoritarios resultante, y tras la adquisición por parte de Hispania de la participación accionarial antes mantenida en la Sociedad por el grupo Barceló, (representativos a cierre del ejercicio 2017 de menos del 0,00254% del capital), acordó iniciar el estudio de las alternativas disponibles para obtener la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del M.A.B., incluyendo en particular la posibilidad de solicitar una exclusión directa de este mercado o, en su defecto, la posibilidad de acometer una fusión con Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

Como complemento a la anterior decisión, el Consejo de Administración de BAY acordó asimismo introducir una orden sostenida de compra en el mercado, a un precio de siete euros con setenta y cinco céntimos de euro (7,75 euros) por acción, dirigida a todos los accionistas de BAY distintos de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

Al 20 de febrero de 2018 se ha ejecutado la compra del 100% de las acciones en manos de accionistas minoritarios a través de GVC Gaesco Beka, S.V., S.A., alcanzando Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. el 100% de la propiedad de BAY.

Asimismo, con fecha 21 de febrero de 2018 se ha aprobado en el Consejo de Adminsitración la potencial pignoración de acciones y participaciones de las filiales de la Sociedad en el marco de la financiación de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. y, en particular, autorización para la suscripción, en su caso, como obligado, garante y contraparte del derivado, de los acuerdos a suscribir en el marco de la operación de financiación por importe aproximado

de 520.000.000 € a formalizar por Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A., como financiada, la Sociedad, Bay Hotels Canarias, S.L.U. y Sahara Propco, S.L.U., como garantes y obligados, y diversas de entidades bancarias, como entidades financiadoras.

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al 31 de diciembre de 2017

1. Entorno macroeconómico y análisis por sector de actividad

La Comisión Europea (CE) ha elevado la tasa de crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) de España para el ejercicio 2018 al 2,6%, tras registrar en 2017 un crecimiento interanual del 3,1%. Ha revisado al alza sus previsiones respecto a España tras observar un crecimiento interanual del 0,8% en el tercer trimestre de 2017 y del 0,7% en el cuarto trimestre, crecimiento proveniente del consumo privado, la inversión en equipos y las exportaciones. Para el año 2019, la Comisión Europea espera que el crecimiento sea del 2,1% anual, a la espera de cómo puedan solucionarse los acontecimientos en Cataluña.

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

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

La revisión al alza de las previsiones para España se contextualiza en una expansión sólida y duradera en la Unión Europea, cuyas tasas de crecimiento, tanto de la zona del euro y de la UE, han rebasado las expectativas. Se prevé que estos buenos resultados continúen durante 2018 y 2019, con unas tasas de crecimiento del 2,3% y el 2,0% en la zona del euro y en la UE, respectivamente.

En este contexto, España continuará siendo uno de los principales motores de crecimiento en la UE, junto con Alemania que crecerá un 2,3% en 2018 y un 2,1% en 2019; Francia, que lo hará un 2% este año y un 1,8% en 2019; Países Bajos que incrementará su PIB un 2,9% en 2018 y un 2,5% en 2019, e Italia que se elevará un 1,5% y un 1,2%, respectivamente.

Finalmente, desde la Comisión Europea creen que la inflación media en España se situará en torno al 1,6% en 2018.

Mercado Hotelero

Durante el ejercicio 2017 el PIB Turístico ha registrado un crecimiento de 4,4%, encadenando ocho años de crecimientos superiores a los registrados por el PIB español. Este sector representa más del 11,5%, del PIB español con 134 mil millones de euros según el informe global de Exceltur 2017. Consecuentemente el sector turismo se sitúa como el principal impulsor del crecimiento económico y la generación de empleo en España.

El buen año turístico 2017 se traduce en una mejora en los resultados de las empresas turísticas españolas del 6,3% respecto al ejercicio 2016, según la encuesta de clima turístico empresarial de Exceltur.

Por otro lado, según un informe de Irea la inversión hotelera ha alcanzado los 3.900 millones de euros superando con creces la inversión acometida en el 2016 de 2.184 millones de euros.

Los turistas que llegaron a España durante el ejercicio 2017 han aumentado en un 9% frente al año 2016, alcanzando un total de casi 82 millones de turistas. De entre los 82 millones de turistas que llegaron a España durante dicho periodo, un 87% lo hicieron por motivos de ocio y vacaciones. Respecto a la forma de organización del viaje, el 71% de los turistas optan por no adquirir paquetes turísticos, siguiendo el nuevo paradigma de la industria por la cual el turista final prefiere contratar los diferentes elementos de su viaje por separado (vuelos, alojamiento, etc).

Adicionalmente cabe destacar el crecimiento del gasto total del turista extranjero durante el 2017 que ha registrado un 12% superando los 86.800 millones de euros. En términos de gasto medio por persona se alcanzó 1.062 euros lo que representa un incremento del 3,3%.

Durante el año 2017 se ha registrado un importante incremento de turistas provenientes de América, incrementando la diversidad de la procedencia del turismo en España. Cabe destacar que a pesar del referéndum de Reino Unido, los turistas británicos han registrado un crecimiento del 6% frente al año 2016 así como un incremento del 8% en el gasto total comparado con el ejercicio anterior. Por otro lado, el resto de los mercados siguen registrando notables aumentos como el mercado suizo con un crecimiento del 21%, el nórdico con un 14%, o el mercado ruso con un 14%. Alemania continúa siendo uno de los principales destinos emisores de turismo en España con incrementos del 6% y casi 12 millones de turistas.

Durante el periodo se ha registrado una cierta recuperación de los destinos competidores del Mediterráneo, principalmente por la recuperación del turismo procedente de países asiáticos de su entorno y del Este de Europa. En Turquía, la recuperación de Rusia representa un 55% de la recuperación total gracias al levantamiento de las restricciones impuestas a turistas rusos en 2016. Los países de Europa Central (principales emisores de turismo a España) siguen registrando una caída en el número de turistas como Alemania (-8%), o Reino Unido (-3%) (Datos Instituto Nacional de Turquía).

Según los últimos datos reportados por el INE del año 2017, se ha observado un crecimiento de RevPar del 6% en los hoteles de Canarias y del 8% en Baleares. Estos crecimientos de la rentabilidad en los hoteles vacacionales, especialmente de costa vienen derivados principalmente por un aumento en los precios, que han registrado un crecimiento del 7% en Canarias y del 6% en Baleares comparado con el año 2016.

2. Estructura organizativa y funcionamiento de la Sociedad

La Sociedad está gestionada externamente en base al contrato firmado en 2015 con la sociedad Azora Gestión SGIIC, S.A.

3. Evolución de la actividad de la Sociedad

Principales operaciones societarias

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha realizado las siguientes adquisiciones de sociedades:

- Con fecha 28 de junio de 2017 la Sociedad adquiere la totalidad de las acciones de la entidad Armadores de Puerto Rico, S.A.U. por un importe de 6.186 miles de euros. Esta sociedad es propietaria de un terreno en Lanzarote sobre el cual está prevista la construcción de un hotel.

- Con fecha 13 de noviembre de 2017 la Sociedad adquiere la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad Eco Resort San Blas, S.L.U (en adelante Eco Resort) por importe de 26.870 miles de euros. Esta sociedad es propietaria del Hotel Sandos San Blas Nature Resort & Golf operado por la Hoteles Costamar.

El 22 de diciembre de 2017 los hasta el momento accionistas principales de la Sociedad (Grupo Barceló e Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.) formalizaron el contrato de compraventa de acciones de la Sociedad, por el cual Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. adquiere 22.314.828 acciones de la Sociedad, y de esta forma pasa a tener el 99,56% de participación en su capital social.

Los principales aspectos a destacar en los Estados Financieros al cierre del ejercicio 2017 son:

- El nominal pendiente de pago por las financiaciones con entidades de crédito asciende aproximadamente a 145 millones de euros, con un vencimiento medio de 7 años.

- El Grupo ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 51 millones de euros.

  Este resultado es consecuencia del beneficio obtenido en la gestión de los activos inmobiliarios del Grupo, así como de:

Los gastos de explotación corresponden a los gastos de gestión y funcionamiento de los activos inmobiliarios así como a los propios del funcionamiento del Grupo, incluida la comisión de gestión a favor de Azora Gestión SGIIC, S.A.

Los impactos agregados por un importe total de 3.615 miles de euros derivados de la novación del contrato de inversión firmado en 2015 entre grupo Barceló e Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. en el marco de la operación de compra por parte de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. de las acciones que grupo Barceló ostentaba de la Sociedad Dominante.

El resultado financiero asciende a -6.074 miles de euros, proviene de los gastos de financiación de la Sociedad.

4. Evolución previsible del mercado y de la Sociedad

Mercado Hotelero

Según el informe de Exceltur de 2017, se estima que el ejercicio 2018 continúe con su tendencia alcista. A pesar del potencial impacto derivado del conflicto institucional en Cataluña y la ligera recuperación de los destinos competidores del Mediterráneo Oriental, la demanda turística internacional en España seguirá creciendo durante el próximo año en un contexto de fortalecimiento de las economías europeas, de mejora de la economía de los mercados de larga distancia (Norteamérica, Latinoamérica y Asia) y de elevada conectividad aérea.

Se estima para 2018 un nuevo crecimiento del PIB Turístico del 3,3%, de nuevo superando el previsto para la economía española con 2,4%. Este crecimiento de casi 100 puntos básicos sobre

la economía española supondría el noveno año consecutivo en el que el PIB Turístico supera al crecimiento económico español.

Además, se prevé un positivo escenario económico para los hogares y empresas españolas lo que beneficiará el consumo turístico de los españoles en sus desplazamientos. La mayoría de los empresarios turísticos españoles esperan volver a mejorar sus resultados y ventas durante el año 2018, con creación de empleo y recuperación de precios, aunque a ritmos más moderados que los del año 2017.

Evolución de la Sociedad

Se espera que la Sociedad continúe con la adecuada implementación del plan de inversiones para el reposicionamiento y mejora de los activos aún pendientes de ejecución durante el 2018, así como la consolidación de los activos reformados durante años anteriores de cara a maximizar los niveles de renta y la consiguiente revalorización de su cartera.

5. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

6. Sistemas de control y gestión de riesgos

Véase nota 14 de la memoria adjunta.

7. Actividades de Investigación y desarrollo

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

8. Acciones Propias

Véase nota 9 de la memoria adjunta.

9. Hechos posteriores

Véase nota 17 de la memoria adjunta.

Diligencia de formulación

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. formuló con fecha 21 de febrero de 2018 las cuentas anuales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 extendidas en 50 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por la Secretaria del Consejo.

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

Dª. Mª CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAICOECHEA.

Presidenta del Consejo de Administración

D. FERNANDO GUMUZIO ÍÑIGUEZ DE OZOÑO

Vocal del Consejo de Administración

D. FRANCISCO JAVIER ARÚS CASTILLO

Vocal del Consejo de Administración

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

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

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

1. Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción

El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2017 con Inversiones Inmobiliarias por valor de 1.056.811 miles de euros, que se corresponden principalmente con hoteles mantenidos para explotarlos bien en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía.

El Grupo utiliza como política contable el modelo del valor razonable para sus Inversiones Inmobiliarias (NIC 40) registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor contable previo en el estado de resultados consolidado o en el patrimonio neto en función de la tipología de activo, tal y como se menciona en la nota 4.2 de la memoria consolidada.

El Grupo determina el valor razonable utilizando las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones significativas por parte del experto independiente y la Dirección del Grupo. El detalle de las diferentes metodologías empleadas y los análisis de sensibilidad se encuentran desglosados en la nota 4.2 de la memoria consolidada.

Hemos considerado que esta es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas por la Dirección como, por ejemplo, las rentas, las tasas de descuento o las "yields" de salida utilizadas en los cálculos.

Respuesta de auditoría

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

- Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las mismas, en particular, el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados proporcionados por la Dirección, la revisión de las tasas de descuento y los rendimientos ("yields") de salida utilizadas en los cálculos, así como la revisión de los análisis de sensibilidad realizados por el experto independiente.

- Revisión de los flujos de caja proyectados con los contratos de arrendamiento vigentes, con rentas de mercado en aquellos que se encuentran desocupados total o parcialmente.

- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por la normativa contable aplicable.

2. Régimen fiscal SOCIMI

Descripción

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

La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo, cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable, tal y como se explica en la nota 4.10 de la memoria consolidada.

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

Respuesta de auditoría

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

- Hemos mantenido diferentes reuniones con los asesores fiscales del Grupo con el fin de obtener un entendimiento y valorar la razonabilidad, desde un punto de vista fiscal, de la estructura societaria del Grupo, actividad operativa, así como la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal de SOCIMI.

- Revisión, incorporando a nuestros especialistas fiscales, de la normativa fiscal y mercantil vigente y la evaluación del grado de cumplimiento de la misma por parte de cada sociedad del Grupo acogida al régimen fiscal especial SOCIMI.

- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.

3. Reconocimiento de ingresos por rentas variables

Descripción

La Sociedad realiza estimaciones significativas en la valoración de determinadas operaciones económicas y/o transacciones, por ejemplo, para determinar los ingresos por arrendamiento provenientes de rentas variables en función de los resultados de explotación de los activos asociados y la linealización por incentivos y rentas escalonadas.

Hemos considerado dichas estimaciones y valoraciones como una cuestión clave de nuestra auditoría ya que, dada la cuantía de los activos afectados, cambios en las hipótesis podrían tener un impacto material sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

Respuesta de auditoría

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

- Entendimiento de las políticas y procedimientos de reconocimiento de ingresos que afectan a las rentas variables y otros ajustes por la linealización de rentas variables, prestando especial atención a aquellos procedimientos realizados por la Dirección para identificar todos los contratos con rentas variables.

- Realización de test de transacciones y procedimientos de revisión analíticos sustantivos consistentes en un revisión de la evolución de los ingresos comparándola con nuestras expectativas.

- Obtención de los cálculos realizados por la Dirección de aquellas rentas por arrendamiento que se registren de forma lineal a lo largo de la duración del contrato de arrendamiento y/o que incorporen rentas variables.

- Revisión para una muestra de los mencionados cálculos de si se encuentran de acuerdo a los términos indicados en el contrato y que se han realizado los adecuados registros contables derivados de los mismos.

- Revisión analítica de los saldos de balance registrados como periodificaciones y saldos a cobrar por la estimación de rentas variables comparándolos con nuestras expectativas y análisis de la correcta valoración y registro de las mismas.

- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/02622
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

David Ruiz - Roso Moyano
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 18336)

26 de febrero de 2018

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas anuales consolidadas
del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017 elaborado conforme
a las Normas Internacionales de Información Financiera

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de situación financiera consolidado
al 31 de diciembre de 2017

(Miles de euros)	Nota	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016		Nota	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
ACTIVO				**PASIVO Y PATRIMONIO NETO**			
Inmovilizado intangible		10	50	Capital	10	93.385	93.385
Inversiones inmobiliarias	7	1.056.811	787.105	Prima de emisión	10	169.501	169.538
Otros activos a largo plazo	8	6.573	30.591	Reservas	10	230.727	52.750
Activos por impuesto diferido	12	1.762	1.876	Acciones y participaciones en patrimonio propias	10	(2.145)	-
Periodificaciones a largo plazo		4.001	-	Resultado del periodo	3	171.829	212.092
				Dividendo a cuenta	3.1	-	(30.502)
				Ajustes por cambio de valor	10	(4.552)	(8.733)
				PATRIMONIO NETO		**658.745**	**488.530**
				Periodificaciones a largo plazo	7.1	7.343	7.957
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	11	275.075	238.051
				Derivados de cobertura	11	11.329	16.165
				Otros pasivos a largo plazo	11	93.792	41.226
				Pasivos por impuesto diferido	12	46.602	45.055
ACTIVO NO CORRIENTE		**1.069.157**	**819.622**	**PASIVO NO CORRIENTE**		**434.141**	**348.454**
Anticipo a proveedores		28	590	Deudas con entidades de crédito	11	11.841	10.261
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	28.892	28.002	Derivados de cobertura	11	5.208	5.127
Créditos con las Administraciones Públicas	12	6.024	293	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	2.957	1.482
Inversiones financieras a corto plazo	8	5.200	2	Deudas con Administraciones públicas	12	230	515
Periodificaciones a corto plazo		579	117	Otros pasivos a corto plazo	11	17.474	8.679
Efectivo y equivalentes al efectivo	9	21.529	15.114	Periodificaciones a corto plazo	7.1	813	692
ACTIVO CORRIENTE		**62.252**	**44.118**	**PASIVO CORRIENTE**		**38.523**	**26.756**
TOTAL ACTIVO		**1.131.409**	**863.740**	**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO**		**1.131.409**	**863.740**

Las Notas 1 al 17 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado del resultado global consolidado
correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2017

(Miles de euros)	Nota	2.017	2.016
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	76.239	65.707
Aprovisionamientos		-	19
Otros ingresos de explotación		768	553
Gastos de personal		(115)	(101)
Otros gastos de explotación	13.2	(8.926)	(5.528)
Excesos de provisiones		38	3
Diferencia negativa de consolidación	5	16.683	548
Amortización del inmovilizado intangible		(1)	(11)
Otros resultados	8.1	(19.654)	-
Resultado operativo		**65.032**	**61.190**
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	7	119.410	161.643
Resultado de explotación		**184.442**	**222.833**
Ingresos financieros		5	6
Gastos financieros	13.3	(10.908)	(10.109)
Resultado financiero		**(10.903)**	**(10.103)**
Resultado antes de impuestos		**173.539**	**212.730**
Impuesto sobre las ganancias	12	(1.710)	(638)
Resultado consolidado neto de actividades continuadas		**171.829**	**212.092**
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		**171.829**	**212.092**
Resultado neto atribuible a socios externos			-
Resultado básico por acción (Euros)		1,85	2,42
Resultado diluido por acción (Euros)		1,85	2,42
Otro resultado global			
Resultado consolidado neto		**171.829**	**212.092**
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto			
Ganancia/(pérdida) neta de las coberturas de flujos de efectivo	10	283	(9.304)
Transferencias al resultado global			
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	10	3.898	4.051
Total ingresos y gastos reconocidos o Total resultado global		**176.010**	**206.839**
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		171.829	206.839
Resultado global atribuible a socios externos		-	-

Las notas 1 al 17 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2017

(Miles de euros)	Capital	Prima de emisión	Resultados negativos de ejercicios anteriores Sociedad Dominante	Reserva Legal	Reservas	Acciones y part. en patrimonio propias	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambio de valor	Total patrimonio neto
Saldo a 31.12.2015	**82.910**	**149.071**	**(3)**	**-**	**(148)**	**-**	**60.712**	**-**	**(3.480)**	**289.062**
Total de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	212.092	-	(5.253)	206.839
Aumento de capital	10.475	20.467	-	-	-	-	-	-	-	30.942
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(5.473)	-	-	(30.502)	-	(35.975)
Distribución de resultados	-	-	3	684	60.025	-	(60.712)	-	-	-
Otras reservas	-	-	-	-		-	-	-	-	-
Otras variaciones en PN	-	-	-	-	(2.338)	-	-	-	-	(2.338)
Saldo a 31.12.2016	**93.385**	**169.538**	**-**	**684**	**52.066**	**-**	**212.092**	**(30.502)**	**(8.733)**	**488.530**
Total de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	171.829	-	4.181	176.010
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(3.508)	-	-	-	-	(3.508)
Distribución de resultados	-	-	-	3.780	177.810	-	(212.092)	30.502	-	-
Otras variaciones en el patrimonio neto		(37)		-	(105)	(2.145)	-	-	-	(2.287)
Saldo a 31.12.2017	**93.385**	**169.501**	**-**	**4.464**	**226.263**	**(2.145)**	**171.829**	**-**	**(4.552)**	**658.745**

Las Notas 1 al 17 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de flujos de efectivo consolidado
correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2017

Miles de euros	Notas	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**3**	**173.539**	**212.092**
Ajustes al resultado		**(105.536)**	**(151.536)**
Amortización del inmovilizado (+)		-	11
Otros ingresos y gastos (+/-)		19.654	-
Diferencia negativa de consolidación (+/-)	5	(16.683)	(4)
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias (+/-)	7	(119.410)	(161.643)
Variación de provisiones (+/-)		-	(3)
Ingresos financieros (-)		(5)	(6)
Gastos financieros (+)	13.3	10.908	10.109
Cambios en el capital corriente		**(15.322)**	**(25.343)**
(Incremento)/Decremento en Anticipos a Proveedores		-	(494)
(Incremento)/Decremento en Existencias		562	-
(Incremento)/Decremento en Deudores y otras cuentas a cobrar		(717)	(14.918)
(Incremento)/Decremento en Otros activos corrientes		(5.691)	1.679
Incremento/(Decremento) en Acreedores y otras cuentas a pagar		(6.758)	(3.443)
Incremento/(Decremento) en Otros pasivos corrientes		(56)	(3.533)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(2.662)	(4.634)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(8.810)**	**(7.783)**
Pagos de intereses (-)		(8.810)	(7.789)
Cobros de intereses (+)		-	6
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**43.871**	**27.430**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones (-)		**(96.750)**	**(47.361)**
Inversiones inmobiliarias	7	(65.390)	(8.613)
Empresas vinculadas		-	(2.358)
Unidad de negocio	5	(26.870)	(36.390)
Otros activos		(4.490)	-
Cobros por desinversiones (+).		**1.541**	**-**
Unidad de negocio		1.541	-
Flujos de efectivo de actividades de inversión		**(95.209)**	**(47.361)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(2.250)**	**7.410**
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	-	7.410
Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		(105)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	10	(2.145)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**60.002**	**36.729**
Emisión		94.541	41.226
Deudas con entidades de crédito (+)		27.855	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	13.4	66.686	40.562
Otras deudas (+)		-	664
Devolución y amortización de		(31.031)	(4.497)
Deudas con entidades de crédito (-)		(10.439)	(2.488)
Otras deudas		(20.592)	(2.009)
Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos de patrimonio	10	(3.508)	(35.975)
Dividendos (-)		(3.508)	(35.975)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**57.752**	**8.164**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**6.414**	**(11.767)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**15.114**	**24.680**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**21.528**	**15.114**

Las Notas 1 al 17 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. (en adelante BAY) y Sociedades Dependientes (en adelante el Grupo o Grupo Bay) configuran un grupo consolidado de empresas cuyas actividades principales son:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anonónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante "SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere al artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs .

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

e) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

La Sociedad Dominante del Grupo es Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante o BAY), que es una sociedad anónima domiciliada en calle Serrano, 30, 2º izquierda, Madrid, que se constituyó el 27 de junio de 2014.

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

Todas estas operaciones societarias fueron aprobadas por las Juntas Generales de Accionistas de las sociedades intervinientes con fecha 11 de junio de 2015 y elevadas a público con fecha 13 de julio de 2015.

En dicho contrato también se establecía, entre otras cuestiones, que BAY arrendará los inmuebles hoteleros adquiridos a sociedades del Grupo Barceló, el otorgamiento de una opción de venta a favor de las entidades Barceló del 100% del capital social de las sociedades BAY Hotels Canarias, S.L.U. (anteriormente Barceló Hotels Canarias, S.L., en adelante BHC) y Poblados de Vacaciones, S.A. (en adelante PDV) y de una opción de compra a favor de BAY de estas mismas acciones, así como los objetivos de financiación bancaria a obtener por la Sociedad.

Con fecha 15 de octubre de 2015 se completaron y cumplieron las condiciones acordadas y se procedió a la venta del 80,5% de las acciones de la Sociedad a Hispania.

El 9 de diciembre de 2015 se acordó ampliar el capital social de la Sociedad Dominante 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 estas operaciones Hispania y Grupo Barceló fijaron sus participaciones en la Sociedad Dominante en un 76% y 24%, respectivamente.

Adicionalmente, con fecha 10 de diciembre de 2015 las entidades del Grupo Barceló accionistas de BHC y PDV ejercieron la opción de venta estipulada en el contrato de inversión, pasando BAY a ser titular del 100% de las acciones a partir de esta fecha.

Las operaciones societarias y los efectos contables de las combinaciones de negocio que se realizaron en el ejercicio 2015 se detallan en la correspondiente memoria del ejercicio 2015.

Las operaciones societarias realizadas en el ejercicio 2017 y 2016 han sido las siguientes:

- Con fecha 18 de julio de 2016, BAY adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Later Deroser, S.L.U. (en adelante Later) y el 21 de julio de 2016 BAY adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U (en adelante Oasis) (ver Nota 5).

- Con fecha 28 de junio de 2017 BAY adquiere la totalidad de las acciones de la entidad Armadores de Puerto Rico, S.A.U. (en adelante Armadores) por un importe de 6.186 miles de euros. Esta sociedad es propietaria de un terreno en Lanzarote sobre el cual está prevista la construcción de un hotel.

- Asimismo, el 13 de noviembre de 2017 BAY adquiere la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad Eco Resort San Blas, S.L.U (en adelante Eco Resort) por importe de 26.870 miles de euros. Esta sociedad es propietaria del Hotel Sandos San Blas Nature Resort & Golf (en adelante Hotel Sandos) operado por la Sociedad Hoteles Costamar, S.A. (ver Nota 5).

El 22 de diciembre de 2017 los hasta el momento accionistas principales de la Sociedad (Grupo

Barceló e Hispania) formalizaron el contrato de compraventa de acciones de la Sociedad, por el cual Hispania adquiere 22.314.828 acciones de BAY, y de esta forma pasa a tener el 99,56% de participación en el capital social de la Sociedad.

El detalle de las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2017 y las características principales de las mismas es el siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Directa	Indirecta	Auditor	Método de Consolidación	Moneda Funcional
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	C. Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
BAY Hotels Canarias, S.L.U.	C. Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Later Deroser, S.L.U.	C. Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Compraventa, administración y arrendamiento no financiero de toda clase de bienes inmuebles	100%	-	EY	Global	Euro
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.	C. Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Promoción, adquisición y explotación de cualquier negocio hotelero.	100%	-	EY	Global	Euro
Armadores de Puerto Rico, S.A.U.	C. Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	-	Global	Euro
Eco Resort San Blas, S.L.U.	C. Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro

El detalle de las sociedades que formaban parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2016 y las características principales de las mismas era el siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Directa	Indirecta	Auditor	Método de Consolidación	Moneda Funcional
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	C. Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
BAY Hotels Canarias, S.L.U.	C. Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	-	EY	Global	Euro
Later Deroser, S.L.U.	C. Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Compraventa, administración y arrendamiento no financiero de toda clase de bienes inmuebles	100%	-	EY	Global	Euro
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.	C. Serrano, 30 2º izquierda, Madrid	Promoción, adquisición y explotación de cualquier negocio hotelero.	100%	-	Deloitte	Global	Euro

Las acciones representativas del capital social de BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 24 de julio de 2017. La Comisión de Supervisión del MAB adoptó como precio de referencia para la fijación del primer precio, el precio señalado por el Consejo de Administración de la Sociedad, 5,29 euros, tomando en consideración el informe de valoración incluido en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado.

Con fecha 15 de octubre de 2015 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 5 años.

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 hotelero 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 del Consejo de Administración o bien de la Junta General de Accionistas.

Con fecha 18 de septiembre de 2015, la Sociedad Dominante comunicó su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2015. Adicionalmente, con fecha 17 de marzo de 2016 las sociedades PDV y BHC se acogieron al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2016 y el 22 de septiembre de 2016 las sociedades Later y Oasis se acogieron al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2016. Por último el 5 de septiembre de 2016 la Sociedad Eco Resort se acogió al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2016.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 9 de marzo de 2017.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Bases de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2017, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las entidades integradas en el Grupo Bay, y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 21 de febrero de 2018.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas presentan la situación del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2017 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 ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea emitidas por la Comisión de Regulación de la Unión Europea (en adelante NIIF-UE) y que sean de obligado cumplimiento para los ejercicios iniciados con posterioridad al 1 de enero de 2017, 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 y la Ley de Sociedades de Capital.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2017, pueden diferir de los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE. Con el objeto de presentar

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

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, ya que ninguna de las modificaciones a las normas que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

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

c) Moneda funcional

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

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

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

- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (Nota 7).

- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 5).

- Cumplimiento de los requisitos del Régimen fiscal de SOCIMI en las Sociedades del Grupo que han optado por dicho régimen (Nota 4.10).

- El valor razonable de los instrumentos financieros derivados (Nota 11.1).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la

baja), lo que se realizaría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado del resultado global consolidado.

e) Principios de consolidación

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

1. Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente.

2. Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.

3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

4. Cuando es necesario, las cuentas anuales de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.

5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

    a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "socios externos" del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".

    b. Los resultados del periodo: se presentan en el capítulo "Resultado global atribuido a socios externos" del estado de resultado consolidado.

6. El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo, ha sido:

    Integración global:

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

fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultado global consolidado del periodo.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 todas sus sociedades dependientes consolidan por el método de integración global.

g) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, estado de resultados consolidados, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y estado de flujos de efectivo consolidado, las correspondientes al 31 de diciembre de 2016. En las notas explicativas también se incluye información cuantitativa, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Al comparar las cifras del Estado de situación financiera consolidada y el estado de resultados consolidado del ejercicio 2017 con las del ejercicio 2016 hay que tener en cuenta los impactos de las variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2 h).

Estas circunstancias deberán ser tenidas en consideración en cuanto a la comparación de la información y la adecuada comprensión y comparación de las cifras.

h) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2017 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 28 de junio de 2017, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Armadores de Puerto Rico, S.A.U.
- Con fecha 13 de noviembre de 2017, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Eco Resort San Blas, S.L.U.

El efecto de las variaciones en el perímetro de consolidación sobre los principales epígrafes del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:

EUROS	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2017
ACTIVO		**PASIVO Y PATRIMONIO NETO**	
Activos intangibles	9		
Inversiones inmobiliarias	76.140		
Instrumentos de patrimonio	(33.287)		
Activos financieros no corrientes	7	Resultado del periodo	16.531
Activos por impuestos diferidos		Ajustes por cambio de valor	(343)
ACTIVO NO CORRIENTE	**42.869**	**PATRIMONIO NETO**	**16.188**
		Deudas a largo plazo con entidades de crédito	33.976
		Derivados de cobertura	465
		Pasivos por impuesto diferido	1
		PASIVO NO CORRIENTE	**34.442**
Existencias	1	Deudas con entidades de crédito	650
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		Derivados de cobertura	3
Créditos con Administraciones Públicas	102	Otros pasivos financieros corrientes	(2)
Otros activos financieros corrientes	9.069	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	580
Periodificaciones a corto plazo	12	Deudas con Administraciones públicas	44
Efectivo y equivalentes al efectivo	53	Periodificaciones a corto plazo	201
ACTIVO CORRIENTE	**9.237**	**PASIVO CORRIENTE**	**1.476**
TOTAL ACTIVO	**52.106**	**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO**	**52.106**

Durante el ejercicio 2016 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 18 de julio de 2016, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Later Deroser, S.L.U.
- Con fecha 21 de julio de 2016, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.

El efecto de las variaciones en el perímetro de consolidación sobre los principales epígrafes del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:

(Miles de euros) ACTIVO	31 de diciembre de 2016	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31 de diciembre de 2016
Activos intangibles	51		-
Inversiones inmobiliarias	45.582		-
Instrumentos de patrimonio	(38.878)		-
Activos financieros no corrientes	122		-
Activos por impuestos diferidos	907	Resultado del periodo	6.005
ACTIVO NO CORRIENTE	**7.784**	**PATRIMONIO NETO**	**6.005**
		Otros pasivos financieros no corrientes	317
		Pasivos por impuesto diferido	3.303
		PASIVO NO CORRIENTE	**3.620**
Existencias	1		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.822		
Créditos con Administraciones Públicas	85		
Otros activos financieros corrientes	2	Otros pasivos financieros corrientes	410
Periodificaciones a corto plazo	2	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	886
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.238	Deudas con Administraciones públicas	13
ACTIVO CORRIENTE	**3.150**	**PASIVO CORRIENTE**	**1.309**
TOTAL ACTIVO	**10.934**	**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO**	**10.934**

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2017, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Miles de Euros)	2017
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	51.997
Distribución	
Dividendo a cuenta (Nota 17)	42.801
Dividendos	3.997
A Reservas legal	5.199

3.1 Dividendo a cuenta de la Sociedad Dominante

El 21 de octubre de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del ejercicio 2016 de 24.787 miles de euros que fueron distribuidos a los accionistas de la siguiente manera:

(Miles de Euros)	2016
Barcelo Hotels Mediterraneo S.L.	5.949
Hipania Activos inmobiliarios SOCIMI, S.A.	18.839
Total	**24.788**

El estado contable provisional formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante que puso de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo fue el siguiente:

(Miles de euros)	
Tesorería disponible al 30 de septiembre de 2016	**29.672**
Previsión de cobros hasta la fecha de pago del dividendo	
Operaciones de explotación	15.123
Previsión de pagos hasta la fecha de pago del dividendo	
Operaciones de explotación	(10.902)
Operaciones de financiación y de inversión	(2.895)
Previsión de liquidez antes del pago del dividendo	**30.998**
Pago del dividendo	(24.788)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo a cuenta	**6.210**
Previsión de cobros después del pago del dividendo	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	49.602
Previsión de pagos después del pago del dividendo	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	(28.478)
Operaciones no corrientes	(22.584)
Previsión de liquidez a octubre de 2017	**4.750**

Asimismo, el 15 de diciembre de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del ejercicio 2016 de 5.715 miles de euros que fueron distribuidos a los accionistas de la siguiente manera:

(Miles de Euros)	2016
Barcelo Hotels Mediterraneo S.L.	1.372
Hipania Activos inmobiliarios SOCIMI, S.A.	4.343
Total	**5.715**

El importe del dividendo es inferior al límite máximo establecido por la legislación vigente, referente a los resultados distribuibles desde el cierre del último ejercicio:

(Miles de euros)	**2016**
Resultado después de impuestos del periodo de once meses terminado el 30 de noviembre de 2016	33.892
Aplicación a reserva legal	(3.389)
Aplicación a distribución de dividendos	(5.715)
Dividendo aprobado el 21 de octubre de 2016	(24.788)
Total	**-**

El estado contable provisional formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante que puso de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo fue el siguiente:

(Miles de euros)	
Tesorería disponible al 30 de noviembre de 2016	**15.274**
Previsión de cobros hasta la fecha de pago del dividendo	
Operaciones de explotación	1.548
Previsión de pagos hasta la fecha de pago del dividendo	
Operaciones de explotación	(4.314)
Operaciones de financiación y de inversión	(137)
Previsión de liquidez antes del pago del dividendo	**12.371**
Pago del dividendo	(5.715)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo a cuenta	**6.656**
Previsión de cobros después del pago del dividendo	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	59.109
Previsión de pagos después del pago del dividendo	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	(29.112)
Operaciones no corrientes	(36.591)
Previsión de liquidez a diciembre de 2017	**62**

Estos dividendos se pagaron el 21 de octubre de 2016 y el 19 de diciembre de 2016 respectivamente.

Durante el ejercicio 2017 no se han repartido dividendos a cuenta del ejercicio (ver Nota 17).

3.2 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (Nota 10).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta.

4. NORMAS DE VALORACIÓN

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

4.1 Combinaciones de negocio

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

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

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

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

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

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

Cuando el fondo de comercio forma parte de una unidad generadora de efectivo y una parte de las operaciones de dicha unidad se dan de baja, el fondo de comercio asociado a dichas operaciones enajenadas se incluye en el valor en libros de la operación al determinar la ganancia o pérdida obtenida en la enajenación de la operación. El fondo de comercio dado de baja en

estas circunstancias se valora sobre la base de los valores relativos de la operación enajenada y la parte de la unidad generadora de efectivo que se retiene.

4.2 Inversiones Inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

El detalle de las yields netas de salida consideradas, para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Yields netas de salida (%)	**31 de diciembre de 2017**
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida-Renta Fija)	6% - 6,50%
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida-Renta Variable)	7% - 7,75%

Yields netas de salida (%)	**31 de diciembre de 2016**
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida-Renta Fija)	6%-8%
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida-Renta Variable)	7,50-8,50%

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

	Miles de Euros		
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield netas de salida	**Valoración**	**Disminución de un cuarto de punto**	**Aumento de un cuarto de punto**
Ejercicio 2017 Hoteles	1.066.810	41.828	(38.877)
Ejercicio 2016 Hoteles	790.390	30.295	(27.940)

	Miles de Euros		
Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta	**Valoración**	**Disminución de 10%**	**Aumento de 10%**
Ejercicio 2017 Hoteles	1.066.810	(129.058)	(128.979)
Ejercicio 2016 Hoteles	790.390	(98.510)	(98.330)

4.3 Arrendamientos

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

arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamientos operativos

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

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

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

4.4 Instrumentos financieros (sin incluir instrumentos financieros derivados)

Activos financieros

Valoración inicial

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

Clasificación y valoración posterior

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

- Los activos financieros disponibles para la venta se valoran a valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones de dicho valor razonable, hasta que el activo se enajene o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en el estado de resultado global consolidado.

- Préstamos y partidas a cobrar: en este epígrafe se incluyen los créditos concedidos a terceros y a empresas asociadas que se hallan valorados por su valor nominal y clasificados atendiendo a su vencimiento. Asimismo, se incluyen en este epígrafe los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en Organismos Oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.

- Activos financieros no derivados: en este epígrafe se incluyen los valores de renta fija corrientes y no corrientes mantenidos en general hasta su vencimiento, que se valoran a coste amortizado. Los valores de renta fija corrientes se registran en el epígrafe de “otros

activos financieros corrientes". Los ingresos por intereses se computan en el ejercicio en el que se devengan siguiendo un criterio financiero.

Pasivos financieros

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

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

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

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

4.5 Deudores

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurran circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro. En este sentido, a 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo no mantenía activos en mora no deteriorados de carácter significativo.

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

4.7 Instrumentos financieros derivados

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

- Cobertura de flujos de caja: Las variaciones positivas o negativas de la valoración de la parte eficiente de las operaciones con tratamiento de contabilización de coberturas se imputan, netas de impuestos, directamente en el patrimonio neto hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo este momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en el estado del resultado global consolidado.

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante han estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados, sin que de la misma se haya desprendido impacto significativo al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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

4.8 Corriente / no corriente

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

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

4.9 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

4.10 Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona a continuación, todas las sociedades del Grupo BAY excepto Armadores, están acogidas al régimen fiscal SOCIMI

Régimen general

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

Régimen SOCIMI

La Sociedad Dominante Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. optó por aplicar, desde 1 de enero de 2015, el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 18 de septiembre de 2015.

Las siguientes sociedades filiales han optado por aplicar, desde 1 de enero de 2016, el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs):

- BHC y PDV, comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 17 de marzo de 2016.
- Later y Oasis, comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 22 de septiembre de 2016.
- Eco Resort, comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 5 de septiembre de 2016 (ver Nota 5).

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los “real estate investment trusts” (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes

inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

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

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

a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.

b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.

c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.

e) Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.

f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

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

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

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

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos (activos o pasivos) son los impuestos que esperan ser pagados o recuperados por las diferencias entre los saldos acumulados de activos o pasivos en los estados

financieros y las correspondientes bases de impuestos utilizadas en el cálculo de los beneficios tributables y se contabilizan según el "método de balance", esto es, por la diferencia entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos.

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

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

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

4.11 Ingresos y gastos

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

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

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

4.12 Transacciones con vinculadas

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

4.13 Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.14 Información por segmentos

La información por segmentos se estructura en función de las distintas áreas de negocio del Grupo. Dichas líneas de negocio se establecen en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2017.

El Grupo centra sus actividades en las actividades de inversión en propiedades de uso hotelero siendo este el único segmento en el que realiza sus actividades de inversión y es por tanto el que utiliza la Sociedad para analizar el desempeño financiero.

Todas las actividades del Grupo se realizan en España.

5. COMBINACIONES DE NEGOCIO

5.1 Adquisiciones del ejercicio 2016

Durante el ejercicio 2016 el Grupo realizó las siguientes combinaciones de negocios:

Adquisición Later Deroser, S.L.

El 18 de julio de 2016, la Sociedad realizó la compraventa del 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Later Deroser, S.L. por un importe de 8.434 miles de euros.

Los activos y pasivos resultantes de esta adquisición y su consolidación en las Cuentas anuales consolidadas de 2016 fueron los siguientes:

(Miles de Euros)	**Valor de mercado reconocido en la adquisición**
Inmovilizado intangible	1
Inversión Inmobiliaria	12.873
Activos por impuesto diferido	398
Existencias	32
Clientes	647
Otros deudores	37
Otros activos a corto plazo	17
Tesorería	200
Total Activo	**14.205**
Deudas a largo plazo	(2.225)
Deudas a corto plazo	(200)
Otros pasivos financieros	(150)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(970)
Pasivos por impuesto diferido	(2.226)
Total pasivo	**(5.771)**
Total activos netos a valor de mercado	**8.434**
Importe pagado	**8.434**

En el momento de la adquisición, Later era titular de la totalidad de los bienes y derechos que integraban su patrimonio y en particular relacionado con la actividad hotelera del establecimiento sito en Portinatx (Ibiza), denominado “Complejo Paradise Beach” y

conformado por 135 fincas registrales. Asimismo Later es propietaria en pleno dominio de 4 fincas registrales adicionales situadas frente al Complejo Paradise Beach y de 6 fincas registrales que conforman el complejo de apartamentos en Carrer de Ses Formigues.

Respecto a la deuda bancaria aportada, se corresponde con 5 préstamos hipotecarios por importe de 2.488 miles de euros con una entidad financiera que fueron canceladas en el momento de la compra por parte de BAY.

Derivada de esta transacción surgieron una serie de pasivos por impuestos diferidos por las diferencias entre los valores de mercado y fiscales de los activos inmobiliarios.
El resultado aportado en el ejercicio 2016 por dicha combinación ascendió a un beneficio de 954 miles de euros. No se puede cuantificar cual sería el impacto de haber realizado esta combinación el uno de enero ya que los negocios recibidos centraban su actividad en la explotación hotelera mientras que a la fecha de la combinación pasan a ser activos en arrendamiento.

Adquisición Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.

El 21 de julio de 2016, la Sociedad realizó la compraventa del 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Inversiones Inmobiliarias Oasis Resorts, S.L. por un importe de 27.956 miles de euros.

Los activos y pasivos resultantes de esta adquisición y su consolidación en las Cuentas anuales consolidadas de 2016 fueron los siguientes:

(Miles de Euros)	**Valor de mercado reconocido en la adquisición**
Inmovilizado Intangible	59
Inversión Inmobiliaria	28.000
Activos por Impuesto diferido	1.147
Existencias	59
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.093
Inversiones financieras a corto plazo	1
Gastos anticipados	42
Tesorería	2.001
Total Activo	**32.402**
Provisiones a largo plazo	(138)
Fianzas y Depósitos	(8)
Pasivos por impuesto diferido	(1.147)
Provisiones a corto plazo	(1.038)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(2.663)
Total Pasivo	**(4.994)**
Total activos netos a valor de mercado	**27.408**
Diferencia negativa de consolidación	548
Importe pagado	**27.956**

En el momento de la adquisición, Oasis era titular de la totalidad de los elementos patrimoniales, derechos y obligaciones relacionados con la actividad hotelera del establecimiento hotelero, Hotel Occidental Lanzarote Playa, ubicado en la Isla de Lanzarote.

Mediante la adquisición de las participaciones, BAY adquiere el control sobre la actividad y negocio de Oasis, y sobre la totalidad de los bienes y derechos que integran en la actualidad el patrimonio de la Sociedad.

Derivada de esta transacción surgieron una serie de pasivos por impuestos diferidos por las diferencias entre los valores de mercado y fiscales de los activos inmobiliarios.

El resultado aportado en el ejercicio 2016 por dicha combinación ascendió a un beneficio de 5.051 miles de euros. No se puede cuantificar cual sería el impacto de haber realizado esta combinación el uno de enero ya que los negocios recibidos centraban su actividad en la explotación hotelera mientras que a la fecha de la combinación pasan a ser activos en arrendamiento.

5.2 Adquisiciones del ejercicio 2017

Adquisición Eco Resort San Blas, S.L.U.

El 13 de noviembre de 2017 BAY adquiere la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad Eco Resort San Blas, S.L.U (en adelante Eco Resort) por importe de 26.870 miles de euros.

Los activos y pasivos resultantes de esta adquisición y su consolidación en las Cuentas anuales consolidadas de 2017 han sido los siguientes:

(Miles de Euros)	**Valor de mercado reconocido en la adquisición**
Inmovilizado Intangible	8
Inversión Inmobiliaria	69.500
Deudores	96
Periodificaciones a corto plazo	46
Fianzas	7
Tesorería	1.541
Total Activo	**71.198**
Deuda financiera	(20.152)
Préstamo intragrupo	(6.700)
Periodificaciones	(516)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(277)
Total Pasivo	**(27.645)**
Total activos netos a valor de mercado	**43.553**
Diferencia negativa de consolidación	(16.683)
Importe pagado	**26.870**

En el momento de la adquisición, Eco Resort era propietaria del Hotel Sandos San Blas Nature Resort & Golf (en adelante Hotel Sandos) operado por Hoteles Costamar.

El resultado aportado en el ejercicio 2017 por dicha combinación ascendió a un beneficio de 16.683 miles de euros. No se puede cuantificar cual sería el impacto de haber realizado esta combinación el uno de enero ya que los negocios recibidos centraban su actividad en la explotación hotelera mientras que a la fecha de la combinación pasan a ser activos en arrendamiento. La diferencia negativa de consolidación se corresponde con la aportación de valor debido a la complejidad de la operación.

6. RESULTADO POR ACCIÓN

Resultado por acción

Las ganancias por acción se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio 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 diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	171.829	212.092
Nº de acciones en circulación (miles)	92.980	93.385
Ganancias por acción (euros)	**1,85**	**2,27**

Básico

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	171.829	212.092
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles)	93.151	87.661
Ganancias por acción básicas (euros)	**1,84**	**2,42**

Diluido

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio 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.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(Miles de euros)	**Hoteles**
Saldo al 1 de enero de 2016	**529.460**
Adquisiciones provenientes de combinación de negocios	40.873
Adquisición y altas de Activos	55.129
Revalorización de Activos	161.643
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**787.105**
Adquisiciones provenientes de combinación de negocios	69.500
Adquisición y altas de Activos	80.796
Revalorización de Activos	119.410
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**1.056.811**

Adquisiciones del ejercicio 2017

Las adquisiciones provenientes de la combinación de negocio corresponden con la adquisición de la Sociedad Eco Resort mencionada en la Nota 5.

Las principales adquisiciones y altas de activos del ejercicio 2017, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, han sido las siguientes:

- Con fecha 21 de junio de 2017, el Grupo ha adquirido el Hotel Fergus Tobago localizado en Palmanova (Mallorca) por valor de 20.546 miles de euros.

- Con fecha 16 de junio de 2017 el Grupo ha adquirido el Hotel Selomar localizado en Benidorm por un importe de 16.085 miles de euros.

- Con fecha 28 de junio de 2017 el Grupo ha adquirido un terreno en Lanzarote por Importe de 6.186 sobre el cual está prevista la construcción de un hotel (Véase Nota 1).

- Con fecha 22 de diciembre 2017, tras la compra por parte de Hispania de las participaciones que poseía el Grupo Barceló de la Sociedad, tal y como se menciona en la Nota 1, se procedió a la novación del Contrato de Inversión entre el grupo Barceló y el grupo Hispania, en el cual se ha establecido entre otros, que BAY liquida por importe de 10.500 miles de euros la compensación establecida en dicho contrato relativa al consumo futuro de la Edificabilidad Remanente de Caleta de Fuste en Fuerteventura. Es por tanto que se ha registrado un alta en la cuenta de inversiones inmobiliarias y se ha registrado un pasivo en proveedores de inmovilizado (Nota 11.2) dado que se encuentra pendiente de pago hasta el 28 de febrero de 2018.

Adicionalmente a estas adquisiciones el Grupo ha realizado inversiones en los activos para su mejora y reposicionamiento en el mercado hotelero por un importe de 27.055 miles de euros (12.240 miles de euros en 2016), siendo los principales los realizados en los activos Barceló Paradise Portinatx, Occidental Ibiza, y Occidental Isla Cristina por importe de 8.014, 3.611 y 1.450 miles de euros (en 2016 las principales inversiones se realizaron en los activos Teguise Beach, Varadero y Jandía Playa por importe de 1.679, 1.656 y 992 miles de euros respectivamente).

Adquisiciones del ejercicio 2016

Las principales altas del ejercicio correspondían a las combinaciones de negocio que tuvieron lugar en 2015 en relación a la aportación de los hoteles Barceló y a la adquisición del Hotel Meliá Jardines del Teide el 22 de julio de 2016 mediante una aportación no dineraria (ver Nota 10) por parte de Hispania a favor de BAY del hotel por un importe de 46.516 miles de euros.

Adicionalmente a estas adquisiciones el Grupo realizó inversiones en los activos para su mejora y reposicionamiento en el mercado hotelero por un importe de 12.240 miles de euros, siendo los principales los realizados en los activos Teguise Beach, Varadero y Jandía Playa por importe de 1.679, 1.656 y 992 miles de euros respectivamente.

Al cierre del ejercicio y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo ha determinado el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable calculado en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente (CB Richard Ellis Valuation) asciende a 1.066.810

miles de euros (790.390 miles de euros en 2016), resultando por tanto una revaloración de las inversiones inmobiliarias de 119.410 miles de euros (161.643 miles de euros en 2016) que han sido registrados en el estado del resultado consolidado. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chatered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los estándares internacionales de Valoración (IVS).

La revalorización reflejada desde la combinación de negocios se debe principalmente a la mejora de las operaciones y de la rentabilidad de los activos arrendados los cuales han excedido los planes de negocios y presupuestos que se mantenían para el ejercicio 2017 y las excelentes perspectivas que mantiene el sector turístico español, especialmente en el sector hotelero vacacional, así como por la compresión de las yields netas de salida aplicadas en el ejercicio 2017 (ver Nota 4.2).

7.1 Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

(Miles de euros)	**31 de diciembre de 2017**	**31 de diciembre de 2016**
Hasta un año	38.603	33.852
Entre uno y cinco años	155.122	113.391
Más de cinco años	265.817	270.498
Total	**459.542**	**417.741**

Los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 31 de diciembre de 2017 a 2.658 miles de euros (1.508 miles de euros en 2016).

El Grupo tiene arrendados la mayor parte de los inmuebles hoteleros y parte de los locales de restauración y zonas deportivas a sociedades del Grupo Barceló por un plazo inicial que finaliza el 31 de diciembre de 2030 más dos posibles prórrogas adicionales de 10 años cada una. Para el Hotel Meliá Jardines del Teide el Grupo tiene arrendado el inmueble al Grupo Meliá Hotels International y la duración inicial del arrendamiento es de 10 años, a contar desde el 30 de diciembre de 2014 y una prórroga adicional de 5 años y la renta de arrendamiento es fija. Para el Hotel Fergus Tobago la Sociedad tiene arrendado el inmueble al Grupo Fergusmed y la duración del arrendamiento es hasta el 31 de diciembre de 2023 con hasta un máximo de cuatro prórrogas.

Las rentas de arrendamiento de los hoteles arrendados al Grupo Barceló y Grupo Fergusmed se componen de una parte fija y de una parte variable referenciada al EBITDAR (diferencia resultante entre los ingresos y gastos generados como consecuencia de la actividad del negocio hotelero) obtenido por el hotel arrendado.

Si bien los contratos de arrendamiento de la Sociedad Dominante se firmaron el 1 de octubre de 2015, éstos establecen que la renta del ejercicio 2015 se calculará como si el contrato hubiera

entrado en vigor el 1 de enero de 2015. Por este motivo la renta de alquiler devengada entre el 1 de enero de 2015 y la fecha de incorporación de los hoteles a la Sociedad (11 de junio de 2015) se imputa a la cuenta de resultados de forma lineal durante el plazo inicial del contrato (15,5 años). El epígrafe de periodificaciones a corto plazo y largo plazo del pasivo recoge principalmente el importe pendiente de imputar a resultados a 31 de diciembre de 2017 por dicho concepto por importe de 7.343 miles de euros a largo plazo (7.957 miles de euros en 2016) y 813 miles de euros a corto plazo (692 miles de euros en 2016). Durante el ejercicio se ha imputado a resultado 613 miles de euros (613 miles de euros en 2016).

El resto de inmuebles propiedad del Grupo son arrendados a terceros con unos plazos que finalizan entre 2015 y 2025 excepto el Hotel Selomar y el terreno adquirido en 2017 que no se encuentran arrendados. Las rentas de alquiler son fijas y difieren según el activo.

7.2 Otra información

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

Las pólizas de seguro cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias del Grupo por valor neto contable de 946.558 miles de euros (744.820 miles de euros en 2016), se encuentran hipotecadas al 31 de diciembre de 2017 como garantía de préstamos y créditos hipotecarios por importe de 292.437 miles de euros (253.779 miles de euros en 2016) (Nota 11.1).

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo mantiene compromisos de inversión en las Inversiones inmobiliarias por importe de 15 millones de euros (16.7 millones de euros en 2016). Asimismo la Sociedad Dominante mantiene un compromiso con Barceló de adquirir a la Sociedad Barceló Títulos y Valores, S.L. el hotel denominado Barceló Marbella por un importe máximo de 19.000 miles de euros más los impuestos indirectos. Dicha compra deberá efectuarse antes del 28 de febrero de 2018.

8. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Miles de euros)	**Créditos, derivados y otros**		**Total**	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	6.573	30.591	6.573	30.591
	6.573	**30.591**	**6.573**	**30.591**
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	34.092	28.004	34.092	28.004
	34.092	**28.004**	**34.092**	**28.004**
Total	**40.665**	**58.595**	**40.665**	**58.595**

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

(Miles de euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016
Activos financieros no corrientes				
Fianzas	4.988	4.353	4.988	4.353
Otros activos financieros	1.585	26.238	1.585	26.238
	6.573	**30.591**	**6.573**	**30.591**
Activos financieros corrientes				
Clientes empresas vinculadas	-	27.434	-	27.434
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	28.524	-	28.524	-
Deudores varios	368	568	368	568
Créditos a empresas	5.200	2	5.200	2
	34.092	**28.004**	**34.092**	**28.004**
Total	**40.665**	**58.595**	**40.665**	**58.595**

8.1 Préstamos y partidas a cobrar

Clientes

El saldo de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se corresponde en su mayoría con la factura pendiente de emitir por la Sociedad Dominante por la renta variable devengada por los hoteles arrendados a sociedades del Grupo Barceló, por importe de 26.609 miles de euros (25.788 miles de euros en 2016) que en el ejercicio anterior se encontraba clasificado dentro del epígrafe de clientes empresas vinculadas.

Activos financieros no corrientes- Fianzas

El importe registrado en este epígrafe recoge las cantidades depositadas ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación a las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento formalizados por la Sociedad por importe de 4.766 miles de euros (4.353 miles de euros en 2016).

Otros activos financieros a largo plazo

Este epígrafe se correspondía en 2016 con las garantías recibidas por el Grupo Barceló para compensar los pasivos por impuestos diferidos derivados de las diferencias entre los valores de mercado y fiscales de los activos inmobiliarios adquiridos en el ejercicio 2015 de las Sociedades BAY, BHC y PDV por importe de 26.238 miles de euros y los pasivos por impuestos corrientes.

Esta garantía sería efectiva siempre que la venta de los activos adquiridos tuviera lugar antes del 1 de noviembre de 2026 o la fecha en que hubieran transcurrido cinco años desde la fecha en que las acciones de BAY hubieran sido admitidas a cotización en un mercado regulado. El Plan de Negocio de la Sociedad contemplaba la posibilidad de desinversión de algunos de estos activos antes de cumplir dicho plazo, motivo por el cual se registró el impuesto diferido de pasivo y un derecho de cobro con el Grupo Barceló por la parte garantizada.

El 22 de diciembre de 2017, tras la transmisión a Hispania de las acciones que poseía el grupo Barceló de la Sociedad, grupo Barceló ha tributado por la aportación de los activos no afectos al régimen de neutralidad fiscal realizada en 2015. Tras la novación del Contrato de Inversión, en el que se establece una compensación de 5.000 miles de euros a pagar por el grupo Barceló

a la Sociedad en concepto de liquidación y valoración de los importes previstos en la cláusula 9.4.2 relativa a los pasivos por impuesto diferido que se generaron en la combinación de negocios de las sociedades BHC y PDV. La Sociedad a 31 de diciembre de 2017 ha procedido a dar de baja el derecho de cobro por importe de 24.654 miles de euros y se ha registrado un crédito por 5.000 miles de euros registrados bajo el epígrafe de créditos a empresas a corto plazo. Por tanto el efecto en pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 ha sido de una pérdida 19.654 miles de euros registrada bajo el epígrafe de otros resultados.

Adicionalmente la Sociedad Dominante, en virtud de dicha novación va a cobrar 5.000 miles de euros del Grupo Barceló en concepto de liquidación y valoración de los importes previstos en la cláusula 9.4.2 relativa a los pasivos por impuesto diferido que se generaron en las combinaciones de negocios en el ejercicio 2015. Los efectos en la cuenta de resultados de estas operaciones se detallan en la Nota 11.2 y 13.3.

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo por importe 7.393 miles de euros y 14.135 miles de euros de caja a través de la Sociedad del grupo Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A., mediante el contrato de cashpooling firmado el 13 de diciembre de 2017 por diferentes sociedades del grupo Hispania.

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

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

10. PATRIMONIO NETO

Capital social

Constitución

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 93.384.900 acciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos. No se han producido movimientos en el capital Social desde el 31 de diciembre de 2016.

Tras la operación detallada en la Nota 1, el detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	31.12.2017	**31.12.2016**
Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.	99,56%	76%
Barceló Hoteles Mediterráneo, S.L.	-	24%
Otros(*)	0,44%	-
	100%	**100%**

(*) El resto de acciones corresponden a acciones propias y acciones en cotización

Ampliaciones de capital

El 19 de julio de 2016, los accionistas de la Sociedad aprobaron las siguientes ampliaciones de capital mediante la emisión de 7.961.304 y 2.514.096 acciones respectivamente de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de 1,956 euros por acción en contraprestación a las mismas de la sociedad recibida:

- Aportación no dineraria del inmueble Hotel Meliá Jardines del Teide, propiedad de Hispania junto con la deuda hipotecaria del mismo y el derivado de cobertura. Como consecuencia de esta operación la Sociedad amplió su capital social en 7.961.304 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión de 15.572.310 euros.
- Aportación dineraria de 2.514.096 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión de 4.917.571 euros a desembolsar íntegramente por BHM, para evitar la dilución de la participación de BHM.

Estas operaciones societarias se elevaron a público el 22 de julio de 2016 y se hallan inscritas en el Registro Mercantil. Los costes de las ampliaciones de capital se registraron como menor importe de prima de emisión.

Durante el ejercicio 2017 no se han producido ampliaciones de capital.

Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos.

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.

Prima de emisión

Los movimientos habidos en la prima de emisión han sido los siguientes:

(Miles de Euros)	
Saldo a 31 de diciembre de 2015	**149.071**
Saldo a 31 de diciembre de 2015	149.071
Ampliaciones de capital del 22 de julio de 2016	20.467
Saldo a 31 de diciembre de 2016	**169.538**
Movimientos del ejercicio 2017	(37)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	**169.501**

Acciones propias de la Sociedad

Con fecha 1 de junio de 2017 la Sociedad suscribió un contrato de liquidez con la entidad GVC Gaesco Beka, S.V., S.A. con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones.

Las operaciones realizadas desde dicha fecha han sido realizadas directamente por la Sociedad Dominante del Grupo.

La Sociedad Dominante mantiene 405.400 acciones propias a 31 de diciembre de 2017 (0 acciones propias a 31 de diciembre de 2016) por un importe total que asciende a 2.145 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Distribución de resultados y gestión del capital

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

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

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

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

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

El movimiento del saldo de este epígrafe durante el ejercicio es el siguiente:

(Miles de euros)	**Cobertura de flujos de efectivo**
Total a 31 de diciembre de 2015	**(3.480)**
Ingresos y gastos imputados a Patrimonio Neto	(9.304)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 11.1)	4.051
Total a 31 de diciembre de 2016	**(8.733)**
Ingresos y gastos imputados a Patrimonio Neto	283
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 11.1)	3.898
Total a 31 de diciembre de 2017	**(4.552)**

11. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Miles de Euros					
	Deudas con entidades de crédito		**Derivados y Otros**		**Total**	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	275.075	238.051	93.792	41.226	368.867	279.277
Derivados de cobertura	-	-	11.329	16.165	11.329	16.165
	275.075	238.051	105.121	57.391	380.196	295.442
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	11.841	10.261	20.431	10.161	32.272	20.422
Derivados de cobertura	-	-	5.208	5.127	5.208	5.127
	11.841	10.261	25.639	15.288	37.480	25.549
	286.916	**248.312**	**130.760**	**72.679**	**417.676**	**320.991**

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Miles de Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	275.075	238.051	-	-	275.075	238.051
Derivados de cobertura	-	-	11.329	16.165	11.329	16.165
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	93.792	41.226	93.792	41.226
	275.075	238.051	105.121	57.391	380.196	295.442
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	11.841	10.261	-	-	11.841	10.261
Derivados de cobertura	-	-	5.208	5.127	5.208	5.127
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	17.474	8.679	17.474	8.679
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	2.957	1.482	2.957	1.482
	11.841	10.261	25.639	15.288	37.480	25.549
	286.916	**248.312**	**130.760**	**72.679**	**417.676**	**320.991**

11.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						
Ejercicio 2017	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	Total
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos con terceros	11.017	11.433	12.569	13.643	14.542	229.233	281.420	292.437
Intereses con terceros	824	-	-	-	-	-	-	824
Gasto de formalización de deudas	-	(1.823)	(878)	(847)	(817)	(1.980)	(6.345)	(6.345)
Total	**11.841**	**9.610**	**11.691**	**12.796**	**13.725**	**227.253**	**275.075**	**286.916**

	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						
Ejercicio 2016	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	Total
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos con terceros	9.407	10.007	10.397	11.243	11.768	200.957	244.372	253.779
Intereses con terceros	854	-	-	-	-	-	-	854
Gasto de formalización de deudas	-	(1.639)	(788)	(766)	(738)	(2.390)	(6.321)	(6.321)
Total	**10.261**	**8.368**	**9.609**	**10.477**	**11.030**	**198.567**	**238.051**	**248.312**

Préstamos e intereses con terceros

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Sociedad	Activo Pignorado	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Largo plazo		Corto plazo		Tipo de interés	Gastos financieros devengados		Gastos financieros por intereses derivados	
		2017	2016		2017	2016	2017	2016		2017	2016	2017	2016
BAY	(*)	110.496	114.919	25.07.2025	105.894	110.165	4.602	4.754	(***)	2.252	2.286	1.201	1.961
BAY	Hotel Meliá	21.670	22.000	30.03.2027	21.065	22.000	605	-	(***)	347	152	253	50
BAY	Jardines del Teide	12.863	-	30.03.2027	12.498	-	365	-	(***)	-	-	-	-
BHC	(**)	99.845	103.985	25.07.2025	95.574	99.845	4.271	4.140	(***)	2.036	2.105	2.063	1.827
PDV	Occidental Playa de Palma	12.362	12.875	25.07.2025	11.833	12.362	529	513	(***)	252	260	227	213
Eco Resort	Sandos San Blas	20.201		23.12.2025	19.556		645	-	(***)	66	-	154	-
Eco Resort	Nature Resort & Golf	15.000	-	23.12.2025	15.000	-	-	-	(***)	-	-	-	-
		292.437	**253.779**		**281.420**	**244.372**	**11.017**	**9.407**		**4.953**	**4.803**	**3.898**	**4.051**
Intereses pendientes de pago		824	854		-	-	824	854		-	-	-	-
Gastos de formalización de deudas		(6.345)	(6.321)		(6.345)	(6.321)	-	-		848	857	-	-
Total		**286.916**	**248.312**		**275.075**	**238.051**	**11.841**	**10.261**		**5.801**	**5.660**	**3.898**	**4.051**

(*)Hotel Barceló Cabo de Gata, Occidental Isla Cristina, Occidental Jandía Mar y Occidental Jandía Playa. Occidental Menorca, Occidental Ibiza, Barceló Ponent Playa, Barceló Hamilton, Occidental Cala Viñas, Barceló Teguise Beach y Allegro Isora así como los locales comerciales, tres bloques de apartamentos, un SPA y zona deportiva y una concesión administrativa para la explotación del Puerto Deportivo ubicados en la isla de Fuerteventura.

(**) Hotel Barceló Fuerteventura Thalasso SPA, Occidental Lanzarote, Occidental Las Margaritas, Centro Comercial el Castillo II, Castillo Beach.

(***) Euribor a 3m + Margen.

Préstamo BAY

El 31 de julio de 2015, tres entidades de crédito concedieron una financiación sindicada a la Sociedad Dominante por un importe de 116 millones de euros. Dicha línea de financiación está estructurada en dos tramos. La duración del préstamo es de 10 años, siendo la primera cuota amortizar el 25 de octubre de 2016 y la última el 25 de julio de 2025. El 61,31% del principal del préstamo se amortiza en la última cuota de julio de 2025 mientras que el 38,69% se debe amortizar en 35 cuotas trimestrales de importe ascendente.

La Sociedad deberá cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato, salvo que se subsane de acuerdo a los términos del contrato de financiación. Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 la Sociedad cumple con los mencionados ratios.

Préstamo PDV y BHC

El 31 de julio de 2015, tres entidades de crédito concedieron una financiación sindicada a PDV y a la sociedad del grupo 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 por el importe restante de 105 millones de euros.

En garantía de la devolución de dicho préstamo se constituyó entre otros garantía hipotecaria sobre todos los inmuebles propiedad de PDV y de BHC y derechos reales de prenda sobre los contratos relacionados con los contratos de arrendamiento entre PDV y BHC y las entidades Barceló, sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de cobertura (explicados en la Nota 11) y sobre los saldos en cuenta corriente.

A 31 de diciembre de 2017 los activos propiedad de BHC y PDV se encuentran hipotecados en garantía de la devolución del préstamo por importe de 99.845 miles de euros (103.985 miles de euros en 2016) y 12.362 miles de euros (12.875 miles de euros en 2016) respectivamente.

Las Sociedades deberán cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato, salvo que se subsane de acuerdo a los términos del contrato de financiación. Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 la Sociedad cumple con los mencionados ratios.

En la misma fecha las Sociedades suscribieron contratos de cobertura de interés que se detallan en la nota 11.2. La Sociedad tiene el compromiso con las entidades prestamistas de mantener una cobertura de tipo de interés por importe nocional igual o superior al 75% de la deuda viva en todo momento y hasta el vencimiento final del préstamo.

La duración del préstamo es de 10 años, siendo la primera cuota a amortizar el 25 de octubre de 2016 y la última el 25 de julio de 2025. El 61,27% del principal del préstamo se amortiza en la última cuota de julio de 2025 mientras que el 38,73% se debe amortizar en 35 cuotas trimestrales de importe ascendente.

Financiación Jardines del Teide - BAY

Como parte de la aportación no dineraria descrita en la Nota 10, la Sociedad BAY asumió el préstamo hipotecario por importe de 22.000 miles de euros que existía sobre el activo Jardines del Teide. El mencionado préstamo se encuentra referenciado al Euribor a 3 meses y tiene cuotas de amortización parciales hasta su vencimiento final en marzo de 2027, siendo su última cuota de amortización el 40% de principal concedido.

Asimismo el 14 de diciembre de 2017, BAY ha formalizado un nuevo préstamo hipotecario por importe de 12.920 miles de euros sobre el activo Jardines del Teide. El mencionado préstamo tiene un tipo de interés fijo hasta el 31 de diciembre de 2017, fecha a partir de la cual estará referenciado al Euribor a 3 meses. Tiene cuotas de amortización parciales hasta su vencimiento final en marzo de 2027.

Préstamo Eco Resort

Con fecha 22 de diciembre de 2015, ECO Resort formalizó con una entidad bancaria un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 21.490 miles de euros, con vencimiento el 23 de diciembre de 2025. Dicho contrato ha sido novado el 21 de noviembre de 2017 por un tramo B por importe de 15.000 miles de euros manteniéndose la duración del mismo y el tipo de interés Euribor a 3 meses más un diferencial.

En garantía de la devolución de dicho préstamo, se constituyó garantía hipotecaria sobre el Hotel propiedad de ECO descrito en Nota 7. Adicionalmente, en la misma fecha de contratación del préstamo, ECO constituyó entre otros un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados del contrato de arrendamiento de mencionado Hotel, en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones y responsabilidades que se deriven del contrato de préstamo, únicamente ejecutable en caso de resolución del mismo por incumplimiento. El

derecho real de prenda también fue constituido sobre los derechos de crédito que pudieran derivarse del contrato de seguro que existe sobre el inmueble hipotecado.

ECO deberá cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato, salvo que se subsane de acuerdo a los términos del contrato de financiación. Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad cumple con los mencionados ratios.

Gastos de formalización de deuda

Los préstamos hipotecarios mencionados anteriormente han generado unos costes de formalización de deuda que al cierre del ejercicio 2017 ascendían a un importe bruto de 7.193 miles de euros (7.178 miles de euros en 2016).

Durante el ejercicio se han imputado a la cuenta de resultados 848 miles de euros del total de los costes de formalización de deudas (857 miles de euros en 2016).

11.2 Derivados y otros

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

(Miles de euros)	**2017**	**2016**
A largo plazo		
Derivados de cobertura	11.329	16.165
Otras deudas a largo plazo	5.098	664
Deudas a largo plazo con empresas vinculadas	-	12.054
Deudas a largo plazo con empresas del grupo (Nota 13.4)	88.694	28.508
	105.121	**57.391**
A corto plazo		
Derivados de cobertura	5.208	5.127
Otras deudas a corto plazo	17.474	6.479
Deudas a corto plazo con empresas vinculadas	-	2.200
Acreedores varios	2.957	1.482
	25.639	**15.288**
Total	**130.760**	**72.679**

Derivados de cobertura

Con fecha 31 de julio de 2015 Barceló Corporación Empresarial, S.A. cedió un contrato de permuta de tipo de interés suscrito con una entidad de crédito a la Sociedad Dominante. El nocional a dicha fecha ascendía a 58.149.847 euros. En la misma fecha dicha entidad de crédito cedió parte del nocional de dicho contrato a las otras dos entidades financieras que formaban parte del sindicado. También en la misma fecha, se firmaron contratos de cancelación de dichos contratos entre las partes, así como nuevos contratos de cobertura de tipo de interés con las mismas entidades financieras, con las condiciones que se detallan a continuación. El valor razonable de los derivados cancelados se integró en el valor razonable inicial de las nuevas operaciones formalizadas.

Asimismo, las sociedades adquiridas mantenían contratos de cobertura de tipo de interés adquiridos en la combinación de negocios por el Grupo.

Tal y como se menciona en la Nota 11.1, tras la aportación del hotel Meliá Jardines del Teide, se subrogó la deuda hipotecaria asociada al mismo y por tanto el derivado que tenía asociado.

Al cierre del ejercicio este epígrafe incluye el valor razonable de los derivados por importe de 15.781 miles de euros (20.517 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) y los intereses devengados y pendientes de pago por importe de 756 miles de euros (775 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

El detalle del valor razonable de los mencionados derivados es el siguiente:

Sociedad	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tipo interés Fijo	Tipo de Interés Variable	Nocional		Valor razonable	
					2017	2016	2017	2016
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	25/10/2015	25/07/2025	(*)	Eur 3m	23.610	24.556	(2.234)	(2.888)
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	25/10/2015	25/07/2025	(*)	Eur 3m	31.638	32.905	(5.226)	(6.759)
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	25/10/2015	25/07/2025	(*)	Eur 3m	55.248	57.460	(2.993)	(3.870)
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	22/07/2016	30/03/2022	0,59%	Eur 3m	21.670	22.000	(416)	(409)
Poblados de Vacaciones, S.A.U.	25/01/2016	25/07/2025	(*)	Eur 3m	2.818	2.934	(112)	(165)
Poblados de Vacaciones, S.A.U.	25/01/2016	25/07/2025	(*)	Eur 3m	6.593	6.867	(261)	(387)
Poblados de Vacaciones, S.A.U.	25/01/2016	25/07/2025	(*)	Eur 3m	3.776	3.073	(150)	(222)
BAY Hotels Canarias, S.L.U.	25/01/2016	25/07/2025	(*)	Eur 3m	21.158	22.035	(839)	(1.243)
BAY Hotels Canarias, S.L.U.	25/01/2016	25/07/2025	(*)	Eur 3m	49.510	51.563	(1.963)	(2.908)
BAY Hotels Canarias, S.L.U.	25/01/2016	25/07/2025	(*)	Eur 3m	28.352	30.387	(1.124)	(1.666)
Eco Resort San Blas, S.L.U.	12/01/2016	12/01/2026	0,855%	Eur 3m	20.201	-	(465)	-
					264.574	**253.779**	**(15.781)**	**(20.517)**

(*) El tipo de interés fijo varía entre 1,065% y 1,910%.

Los ejercicios en los que se espera que los flujos de efectivo de la permuta financiera ocurran (ya que se liquidan trimestralmente) y afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias son los siguientes:

Ejercicio 2017	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	Total
Derivado de cobertura	(4.452)	(3.874)	(2.851)	(1.922)	(1.322)	(1.360)	(11.329)	(15.781)
Total	**(4.452)**	**(3.874)**	**(2.851)**	**(1.922)**	**(1.322)**	**(1.360)**	**(11.329)**	**(15.781)**

Ejercicio 2016	Miles de euros							
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	Total
Derivado de cobertura	(4.352)	(4.050)	(3.610)	(3.076)	(2.384)	(3.045)	(16.165)	(20.517)
Total	**(4.352)**	**(4.050)**	**(3.610)**	**(3.076)**	**(2.384)**	**(3.045)**	**(16.165)**	**(20.517)**

El Grupo ha traspasado durante el ejercicio 2017 desde patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 3.898 miles de euros (4.051 miles de euros) por efecto de la cobertura de tipo de interés.

Otros pasivos financieros corrientes

Con fecha 22 de diciembre 2017 tal y como se menciona en la Nota 1, tras la compra por parte de Hispania de las participaciones que poseía el Grupo Barceló de la Sociedad, se procedió a la

novación del Contrato de Inversión, en el cual se ha establecido entre otros, que la Sociedad Dominante abonará el 28 de febrero de 2018 al Grupo Barceló 10.500 miles de euros como compensación por el consumo futuro de la Edificabilidad Remanente de Caleta de Fuste en Fuerteventura según como liquidación y valoración a la cláusula prevista en el art. 9.2 del Contrato de Inversión. Es por tanto que se ha registrado un alta en la cuenta de terrenos y se ha registrado un pasivo por el mismo importe en este epígrafe.

Asimismo este epígrafe recoge principalmente las deudas a corto plazo correspondientes a inversiones de mejora en los activos propiedad de la Sociedad.

Otras deudas a largo plazo con empresas vinculadas

Este epígrafe recogía las deudas a largo plazo con empresas Barceló por importe de 7.518 miles de euros respectivamente (Nota 13.4) que han sido canceladas durante el ejercicio 2017 y abonadas a BHM.

Asimismo se incluían las fianzas por los inmuebles arrendados por importe de 4.536 miles de euros en 2016 que han sido reclasificadas en el ejercicio 2017 al epígrafe de "otras deudas a largo plazo" y su importe es de 4.848 miles de euros. El periodo de vencimiento de estas fianzas coincide con el vencimiento de los contratos de arrendamiento descritos en la nota 6 siendo en todo caso superior a cinco años.

12. SITUACIÓN FISCAL

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

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

(Miles de euros)	**31 de diciembre de 2017**	**31 de diciembre de 2016**
Activos por impuesto diferido	1.762	1.876
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre Valor Añadido	6.022	264
IGIC	2	29
Total Saldos Deudores	**7.786**	**2.169**
Pasivos por impuestos diferidos	**46.602**	**45.055**
Deudas con Administraciones Públicas	**230**	**515**
Pasivos por impuesto corriente	-	-
IRPF	21	299
Seguridad Social	1	2
IGIC	204	84
IVA	1	126
Otros impuestos	3	4
Total Saldos Acreedores	**46.832**	**45.570**

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

del Grupo y la Sociedad Dominante tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos 4 ejercicios (o desde el ejercicio de su constitución en caso de ser posterior). En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

El 18 de septiembre de 2015 la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción para la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI para el período impositivo iniciado el 1 de enero de 2015 y sucesivos. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos. Asimismo, las sociedades del grupo BHC, PDV, Later, Oasis y ECO también se han acogido durante el ejercicio 2016 al mismo régimen fiscal de SOCIMI (ver Nota 4.10).

Impuesto de sociedades

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

	31 de diciembre de 2017		
	Miles de Euros		
	Estado del resultado	**Estado total de cambios en el PN**	**Total**
Resultado antes de impuestos	**173.538**	**4.181**	**177.719**
Diferencias permanentes			
Otras diferencias permanentes	(1.309)	(4.181)	(5.490)
Ajustes de consolidación	(94.502)	-	(94.502)
Diferencias temporarias			
Otras diferencias temporarias	(11.000)	-	(11.000)
Base imponible definitiva	**66.727**	**-**	**66.727**

	31 de diciembre de 2016		
	Miles de Euros		
	Estado del resultado	**Estado total de cambios en el PN**	**Total**
Resultado antes de impuestos	**212.730**	**(5.253)**	**207.477**
Diferencias permanentes			
Ajustes de consolidación	(152.917)	-	(152.917)
Otras diferencias permanentes	(142)	5.253	5.111
Diferencias temporarias			
Otras diferencias temporarias	79	-	79
Base imponible definitiva	**59.750**	**-**	**59.750**

El detalle del epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” del estado de resultado global para el periodo terminado el 31 de diciembre:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
	Miles de euros	
	Estado del resultado	
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	1.710	638
Impuesto sobre las ganancias	**1.710**	**638**

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

	31 de diciembre de 2017		
	Miles de Euros		
	Estado del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	**171.829**	**4.181**	**176.010**
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Variación de impuestos diferidos régimen general	1.661		1.661
Otros ajustes	49	-	49
Ajustes de consolidación sin impacto fiscal	-	-	-
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	**1.710**	**-**	**1.710**

	31 de diciembre de 2016		
	Miles de Euros		
	Estado del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	**212.730**	**(5.253)**	**207.477**
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Variación de impuestos diferidos régimen general	638	-	638
Ajustes de consolidación sin impacto fiscal	-	-	-
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	**638**	**-**	**638**

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

(Miles de euros) **Ejercicio 2017**	**Saldo inicial**	**Altas por combinación de negocios**	**Por estado de resultados**	**Saldo al 31 de diciembre de 2016**
Activos diferidos				
Bases imponible negativas y deducciones reconocidas	1.876	-	(114)	1.762
Pasivos diferidos				
Revalorizaciones de activos	(45.055)	-	(1.547)	(46.602)
Total	**(43.179)**	**-**	**(1.661)**	**(44.840)**

(Miles de euros) Ejercicio 2016	Saldo inicial	Altas por combinación de negocios	Por estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre de 2015
Activos diferidos				
Bases imponible negativas y deducciones reconocidas	1.205	1.545	(874)	1.876
Pasivos diferidos				
Revalorizaciones de activos	(41.918)	(3.373)	236	(45.055)
Total	**(40.713)**	**(1.828)**	**(638)**	**(43.179)**

Pasivos diferidos provenientes de BAY

Tal y como se indica en la nota 1 anterior, en 2015 y a través de determinadas operaciones societarias la Sociedad Dominante del Grupo adquirió inmuebles registrados a su valor razonable. Las sociedades aportantes del grupo Barceló se acogieron al régimen fiscal especial del Capítulo VII del título VII de la Ley de Impuesto de Sociedades pero renunciaron al régimen de diferimiento en las operaciones de segregación detalladas en la mencionada nota, motivo por el cual el valor contable de los activos coincidía con su valor fiscal. En la aportación no dineraria realizada por Barceló explicada en la Nota 1 y en la memoria correspondiente del ejercicio 2015, Barceló se acogió al régimen fiscal especial del Capítulo VII del título VII de la Ley de Impuesto de Sociedades pero renunció parcialmente al régimen de diferimiento de dos de los cinco hoteles aportados (Occidental Pueblo Menorca y Hotel Cala Viñas) pero no para los tres restantes (Occidental Ibiza, Hamilton y Ponent Playa). Por lo tanto, para estos tres hoteles el valor fiscal (valor histórico) difería del valor contable (valor razonable). El impuesto diferido de pasivo detallado anteriormente se corresponde principalmente con el 25% de esta diferencia.

Tal y como se menciona en la Nota 8.1, el 22 de diciembre de 2017, en la transmisión a Hispania de las participaciones que poseía el grupo Barceló de la Sociedad Dominante, grupo Barceló ha puesto de manifiesto y tributará por la plusvalía diferida en la aportación realizada en 2015, esto es, por la diferencia entre el valor contable y valor fiscal de las acciones y su efecto fiscal correspondiente. Por tanto, la Sociedad Dominante ha dado de baja el activo correspondiente a la garantía pendiente de cobro, así como el pasivo por impuesto diferido (ver Nota 8.1).

Pasivos diferidos provenientes de BHC y PDV

Asimismo, el Grupo registró 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 en la anterior operación el contrato de inversión recogía que BHM pagaría el 75% los impuestos diferidos por la venta de los hoteles pertenecientes a estas sociedades (ver Nota 8.1). Tras la transmisión a Hispania de las acciones que poseía el grupo Barceló de la Sociedad Dominante, el Grupo ha dado de baja el activo correspondiente a la garantía pendiente de cobro.

Adicionalmente, las cuantías de los pasivos por impuestos diferidos no reconocidos al 31 de diciembre de 2017, derivados de las diferencias temporarias imponibles surgidas de adquisiciones de activos que no se han considerado combinaciones de negocios han ascendido a 430 miles de euros.

12.2 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

La información requerida en relación a la mencionada Ley relativa a la Sociedad Dominante se detalla a continuación:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre: no existen.

b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley

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

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

b.3) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%: Beneficios del 2016 propuestos a reservas: 3.779 miles de euros. Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 5.199 miles de euros.

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

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

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

c.3) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%: Distribución de dividendos del 2016: 34.010 miles de euros. (30.502 entregados a cuenta).
Distribución de dividendos del 2017: 46.798 miles de euros (42.801 entregados a cuenta en febrero 2018 (ver Nota 17)).

d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: no existen.

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

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

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

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

Los dividendos del ejercicio 2016 se aprobaron por la junta general de accionistas el 9 de marzo de 2017.
Los dividendos del 2017 se encuentran pendientes de aprobación por la junta general.

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

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Cabo de Gata	Hotel en Almería	11 de junio de 2015	SI
Isla Cristina	Hotel en Huelva	11 de junio de 2015	SI
Jandía Mar	Hotel en Fuerteventura	11 de junio de 2015	SI
Jandía Playa	Hotel en Fuerteventura	11 de junio de 2015	SI
Cala Viñas	Hotel en Mallorca	11 de junio de 2015	SI
Hamilton	Hotel en Menorca	11 de junio de 2015	SI
Ponent Playa	Hotel en Mallorca	11 de junio de 2015	SI
Pueblo Ibiza	Hotel en Ibiza	11 de junio de 2015	SI
Pueblo Menorca	Hotel en Menorca	11 de junio de 2015	SI
Teguise Beach	Hotel en Lanzarote	24 de julio de 2015	SI
Varadero	Hotel en Tenerife	24 de julio de 2015	SI
Centro Comercial El Castillo I	Centro Comercial en Fuerteventura	11 de junio de 2015	SI
Inmobiliaria El Castillo/ La Marina	Tres bloques de apartamentos en Fuerteventura, Concesión de Puerto Deportivo, Instalaciones de Spa y zona deportiva sitas en Fuerteventura, Inmuebles en Fuerteventura	11 de junio de 2015	SI
Teide	Hotel Meliá Jardines del Teide	22 de julio de 2016	SI
Hotel Fergus Tobago	Hotel en Mallorca	21 de junio de 2017	SI
Hotel Selomar	Hotel en Benidorm	16 de junio de 2017	SI
La Mareta	Terreno en Lanzarote	27 de junio de 2017	SI
Sandos San Blas	Hotel Sandos San Blas Nature Resort & Golf	13 de noviembre de 2017	SI

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

Sociedad	Fecha de adquisición	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
Barceló Hotels Canarias, S.L.U	10 de diciembre de 2015	2016
Poblados de Vacaciones, S.A.	10 de diciembre de 2015	2016
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.U.	21 de julio de 2016	2016
Later Deroser, S.L.U.	18 de julio de 2016	2016
Eco Resort San Blas, S.L.U.	13 de noviembre de 2017	2016

h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley: los indicados en los puntos f y g.

i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Debería identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.

La información requerida por el artículo 11 de la ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario relativa a las entidades filiales del grupo que se han acogido al régimen de SOCIMI se incluye en las cuentas anuales individuales de las mismas.

12.2 Otra información requerida por la legislación vigente

La ampliación de capital mediante aportación no dineraria acordada descrita en la Nota 10, le resulta de aplicación el régimen fiscal especial establecido en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, en cumplimiento del artículo 86 de la mencionada ley se detalla a continuación la siguiente información:

a) Período impositivo en el que la entidad transmitente adquirió los bienes transmitidos: la Sociedad Hispania Real adquirió el activo Jardines del Teide en el ejercicio 2014.

b) Último balance cerrado por la entidad transmitente: El último balance cerrado de la entidad transmitente corresponde al del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2015 que coincide con el de sus cuentas anuales que han sido depositadas en el registro mercantil.

c) Relación de bienes adquiridos que se han incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación, expresando ambos valores así como las correcciones valorativas constituidas en los libros de contabilidad de las dos entidades.

(Miles de euros)	**Valor en la entidad transmitente (*)**	**Valor incorporado en BAY**
Jardines del Teide	43.821	46.516
Préstamo Hipotecario	(21.649)	(21.992)
Derivado de cobertura	(982)	(982)

(*) Dicho importe corresponde tanto al valor contable como al valor fiscal del activo entregado.

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

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 Ingresos por arrendamientos

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad se centra, en Almería, Fuerteventura, Huelva, Ibiza, Lanzarote, Mallorca, Menorca y Tenerife, siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

	2017	**2016**
Actividades	**Miles de Euros**	
Arrendamiento de Hoteles y Centros Comerciales	76.239	65.707
Total	**76.239**	**65.707**

	2017	**2016**
Mercados Geográficos	**Miles de Euros**	
Andalucía	4.799	4.304
Canarias	53.939	47.749
Islas Baleares	17.501	13.654
Total	**76.239**	**65.707**

13.2 Otros Gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

	2017	2016
	Miles de Euros	
Reparaciones y conservación	461	238
Servicios de profesionales independientes	2.820	1.036
Primas de seguro	335	209
Suministros	458	399
Otros servicios	1.388	455
Tributos	3.464	3.191
Total Otros gastos de explotación	**8.926**	**5.528**

Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrado por importe de la parte de la comisión de la gestora Azora Gestión, S.G.I.I.C, S.A. 921 miles de euros en el ejercicio 2017 (637 miles de euros en el ejercicio 2016).

Los tributos reconocidos corresponden fundamentalmente al IBI devengado por los activos propiedad de la Sociedad.

13.3 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	2017	2016
	Miles de euros	
Intereses por deudas con empresas del Grupo y vinculadas (Nota 13.4)	-	398
Intereses por deudas con otras empresas (Nota 13.4)	1.209	-
Intereses de deudas (Nota 11)	9.699	9.711
Total	**10.908**	**10.109**

13.4 Transacciones con partes vinculadas

El detalle de estas partes vinculadas es el siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Barceló Corporación Empresarial, S.A.	Sociedad dominante del Grupo Barceló- Aportante rama actividad y garante parcial del préstamo (*)
Barceló Hotels Mediterráneo, S.L.	Sociedad del Grupo Barceló – Aportante inmuebles y accionista (*)
Grupo Turístico Barceló, S.L.	Sociedad del Grupo Barceló- Aportante rama actividad (*)
Barceló Arrendamientos Hoteleros, S.L.	Sociedad del Grupo Barceló (*)
Barceló explotaciones hoteleras Mediterráneo, S.L.	Sociedad del Grupo Barceló; arrendataria hoteles (*)
Barceló explotaciones hoteleras Canarias, S.L.	Sociedad del Grupo Barceló; arrendataria hoteles (*)
Hotel Barceló Isla Cristina, S.L.	Sociedad del Grupo Barceló; arrendataria hoteles (*)
Hotel el Toyo, S.L.	Sociedad del Grupo Barceló; arrendataria hoteles (*)
Barceló Gestión Hotelera, S.L.	Sociedad gestora de centros comerciales (*)
Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.	Parte Vinculada
Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.	Sociedad del Grupo – Socio mayoritario
BAY Hotels Canarias, S.L.U.	Sociedad del Grupo
Poblados de Vacaciones, S.A.	Sociedad del Grupo
Later Deroser, S.L.	Sociedad del Grupo
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.	Sociedad del Grupo

(*) Parte vinculada hasta el 22 de diciembre de 2017, ver explicación en Nota 1

Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas es el siguiente:

	Empresas del Grupo		Partes vinculadas		Total	
(Miles de euros)	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**
Clientes	-	-	-	26.231	-	26.231
Créditos a largo plazo	-	-	-	26.238	-	26.238
Deudas a largo plazo (Nota 11.2)	78.144	28.508	-	12.054	78.144	40.562
Deudas a corto plazo	10.918	-	-	11.492	10.918	11.492

Los principales saldos con partes vinculadas correspondían a las garantías recibidas relativas a en su mayoría a los pasivos por impuesto diferido reconocidos por importe de 26.238 miles de euros en 2016. Tras las operaciones societarias descritas en la Nota 8.1, la Sociedad ha procedido a dar de baja la mencionada garantía en su totalidad.

También incluía en 2016 los importes pendientes de cobro de clientes y las fianzas recibidas que no se incluyen en 2017 ya que al cierre del ejercicio 2017 Barceló ha dejado de ser una parte vinculada.

Las principales operaciones de financiación realizadas con entidades del grupo y vinculadas han sido las siguientes:

Principales operaciones realizadas en 2017

a) El 31 de marzo de 2017, HAI concedió a BAY una línea de crédito por importe de 20.000 miles de euros. La duración del mismo es de 2 años y devenga un tipo de interés fijo. El 30 de noviembre de 2017 el crédito ha sido novado fijándose como fecha vencimiento el 31 de diciembre de 2019. Durante el 2017 se han dispuesto 5.000 miles de euros en relación a este crédito.
b) El 20 de junio de 2017, HAI concedió a BAY un préstamo por importe de 30.000 miles de euros con fecha vencimiento 31 de diciembre de 2018 y tipo de interés variable referenciado al EURIBOR. El 30 de noviembre de 2017 el crédito ha sido novado fijándose como fecha vencimiento el 31 de diciembre de 2019. A cierre del ejercicio el préstamo se encuentra pendiente de pago en su totalidad.
c) El 13 de noviembre de 2017, HAI concedió a BAY un préstamo por importe de 11.636 miles de euros con una duración de 2 años y tipo de interés variable referenciado al EURIBOR. A cierre del ejercicio el préstamo se encuentra pendiente de pago en su totalidad.
d) El 1 de septiembre de 2016 HAI concedió a Later un crédito por importe máximo de 5.000 miles de euros. Posteriormente se renovó durante el ejercicio 2017 estableciéndose en la última novación el día 31 de noviembre de 2019 por un crédito máximo de 11.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2017 se han puesto a disposición de Later 10.500 miles de euros (0 euros en 2016) (Nota 11.2).

Principales operaciones realizadas en 2016

a) El 14 de julio de 2016, BHM y HAI concedieron a BAY un préstamo por importe de 1.920 miles y 6.080 miles de euros respectivamente. La duración de los mismos es de 5 años y devenga un tipo de interés variable referenciado al EURIBOR. El 22 de diciembre de 2017 se ha cancelado el préstamo con BHM y el importe total del préstamo

con HAI se encuentra pendiente de pago (6.080 miles de euros en 2017, mismo importe en 2016).

b) El 20 de julio de 2016, BHM y HAI concedieron a BAY un préstamo por importe de 5.598 miles y 17.723 miles de euros respectivamente. La duración de los mismos es de 5 años y devenga un tipo de interés variable referenciado al EURIBOR. El 22 de diciembre de 2017 se ha cancelado el préstamo con BHM y el importe total del préstamo con HAI se encuentra pendiente de pago (17.727 miles de euros en 2017, mismo importe en 2016).

c) El 1 de agosto de 2016, HAI concedió a BHC y PDV un crédito por importe de 15.000 miles y 1.000 miles de euros respectivamente. La duración de los mismos es de 2 años y devengan un tipo de interés fijo. A 31 de diciembre de 2017 se han puesto a disposición de BHC 7.700 miles de euros (4.700 miles de euros en 2016).

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

	Empresas del Grupo		Partes vinculadas		Total	
(Miles de euros)	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**
Ingresos por arrendamiento	-	-	69.823	64.064	69.823	64.064
Otros ingresos	573	-	-	553	573	553
Servicios exteriores	-	-	(921)	(637)	(921)	(637)
Gasto financiero – Intereses	(578)	(219)	(631)	(179)	(1.209)	(398)

(*) A los efectos de las transacciones realizadas durante el ejercicio con entidades vinculadas, se ha considerado al grupo Barceló como parte vinculada ya que su vinculación fue hasta el 22 de diciembre de 2017, prácticamente la totalidad del ejercicio 2017.

13.5 Resultado por Sociedades

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
	Miles de Euros	
Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.	79.630	107.413
Poblado de Vacaciones, S.A.U.	7.386	7.624
Bay Hotels Canarias, S.L.U.	52.386	90.710
Later Deroser, S.L.	1.221	954
Inversiones Inmobiliarias Oasis Resort, S.L.	14.556	5.047
Armadores de Puerto Rico, S.A.U	(60)	-
Eco Resort San Blas, S.L.U.	27	-
Diferencia negativa de consolidación (Nota 5)	16.683	4
Total	**171.829**	**211.752**

14. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LOS MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN

Retribución del Consejo de Administración

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Consejo de Administración no ha devengado remuneración alguna.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a su Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existían anticipos ni créditos concedidos al Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de este a título de garantía.

Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad. Los Consejeros deben comunicar al Consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el interés se refiere a una operación, el consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo.

Durante el ejercicio 2017 no se han producido situaciones de conflicto. Durante el ejercicio 2016 se produjo 1 ocasión en la que alguno de los consejeros se abstuvo de intervenir y votar en la deliberación de asuntos en las sesiones del Consejo de Administración o de sus accionistas.

Con fecha 22 de diciembre de 2017 los Consejeros Raúl González Rodriguez y Vicente-David Fenollar Molina presentaron su dimisión.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto de interés con la Sociedad.

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. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y con la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos de rentas.

- Riesgo de liquidez: a la fecha se considera este riesgo como no significativo al disponer el Grupo de liquidez suficiente para hacer frente a los compromisos ya adquiridos. El Grupo se encuentra financiado con deuda a largo plazo y presenta un fondo de maniobra positivo a 31 de diciembre de 2017.

- Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de los mismos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

- Riesgo de tipo de interés: a 31 de diciembre de 2017, el Grupo dispone de financiación externa a tipo variable referenciada al Euribor (Nota 11.1). Al 31 de diciembre de 2017 el importe dispuesto en dicha financiación ascendía a 292.437 miles de euros (253.779 miles de euros en 2016), para los cuales existen instrumentos de cobertura de flujos de efectivo que cubrirían en parte el riesgo de interés para un nocional de 264.574 miles de euros (204.001 miles de euros en 2016). 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 279 miles de euros (497 miles de euros en 2016).

Jerarquía de valor razonable

Todos los activos y pasivos 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			
	31/12/2017	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**
Inversiones inmobiliarias	1.066.810	-	-	1.066.810
Activos financieros				
Inversiones en empresas vinculadas a largo plazo	1.585	-	-	1.585
Otros activos a largo plazo	4.988	-	-	4.988
Pasivos financieros				
Derivados de cobertura	11.329	-	11.329	-
Otros pasivos a largo plazo	83.242	-	-	83.242

	Miles de euros			
	31/12/2016	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**
Inversiones inmobiliarias	790.390	-	-	790.390
Activos financieros				
Inversiones en empresas vinculadas a largo plazo	26.238	-	-	26.238
Otros activos a largo plazo	4.352	-	-	4.352
Pasivos financieros				
Derivados de cobertura	16.165	-	16.165	-
Otros pasivos a largo plazo	41.226	-	-	41.226

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 seis primeros meses del año en curso.

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1 Honorarios de auditoria

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas son:

	2017	2016
	Miles de Euros	
Servicios de auditoría y Relacionados	**208**	**87**
Servicios de auditoría	138	71
Otros servicios relacionados	30	16
Otros servicios de verificación	40	-
Servicios de asesoramiento	**40**	**-**
Otros Servicios	40	-
Total	**248**	**87**

16.2 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

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

	2017	2016
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	52	26
Ratio de operaciones pagadas	97%	96%
Ratio de operaciones pendientes de pago	3%	4
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	30.565	14.507
Total pagos pendientes	983	640

17. HECHOS POSTERIORES

El 29 de enero de 2018, el Consejo de Administración, considerando la previsión de resultados para el ejercicio 2017, aprobó un dividendo a cuenta del ejercicio 2017 por importe de 42.801 miles de euros.

El estado contable provisional formulado por los Administradores que puso de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo fue el siguiente:

(Miles de euros)	
Tesorería disponible al 31 de diciembre de 2017	6.204
Previsión de cobros enero de 2018	
Operaciones de explotación	21.109
Operaciones de financiación y de inversión	20.058
Previsión de pagos enero de 2018	
Operaciones de explotación	(1.378)
Operaciones de financiación y de inversión	(2.665)
Previsión de liquidez febrero de 2018, antes del pago del dividendo	43.328
Pago del dividendo, neto de retención	(42.801)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo	527
Previsión de cobros después del pago del dividendo a cuenta	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	65.099
Operaciones no corrientes	
Previsión de pagos después del pago del dividendo a cuenta	
Operaciones corrientes de explotación, de financiación y de inversión	(26.051)
Operaciones no corrientes	(39.275)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo a cuenta	**299**

El dividendo ha sido pagado el 2 y el 7 de febrero de 2018.

Adicionalmente el 31 de enero de 2018, la Sociedad del Grupo Hispania, Hespérides Bay, S.L., ha concedido a BAY un crédito hasta el límite máximo de 23.000 miles de euros con vencimiento 31 de diciembre de 2019 y devenga un tipo de interés fijo. A 31 de enero de 2018 se han puesto a disposición de BAY 23.000 miles de euros.

Del préstamo concedido por parte de HAI a BAY mencionado en la Nota 13.4 se ha dispuesto un importe de 12.000 miles de euros con fecha 1 de febrero de 2018.

Con fecha 7 de febrero de 2018, el Consejo de Administración de BAY, a la vista de la reducida liquidez y limitado número de accionistas minoritarios resultante, y tras la adquisición por parte de Hispania de la participación accionarial antes mantenida en la Sociedad por el grupo Barceló, (representativos a cierre del ejercicio 2017 de menos del 0,00254% del capital), acordó iniciar el estudio de las alternativas disponibles para obtener la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del M.A.B., incluyendo en particular la posibilidad de solicitar una exclusión directa de este mercado o, en su defecto, la posibilidad de acometer una fusión con Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

Como complemento a la anterior decisión, el Consejo de Administración de BAY acordó asimismo introducir una orden sostenida de compra en el mercado, a un precio de siete euros con setenta y cinco céntimos de euro (7,75 euros) por acción, dirigida a todos los accionistas de BAY distintos de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

Al 20 de febrero de 2018 se ha ejecutado la compra del 100% de las acciones en manos de accionistas minoritarios a través de GVC Gaesco Beka, S.V., S.A., alcanzando Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. el 100% de la propiedad de BAY.

Asimismo, con fecha 21 de febrero de 2018 se ha aprobado en el Consejo de Adminsitración la potencial pignoración de acciones y participaciones de las filiales de la Sociedad en el marco de la financiación de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. y, en particular, autorización para la suscripción, en su caso, como obligado, garante y contraparte del derivado, de los acuerdos a suscribir en el marco de la operación de financiación por importe aproximado

de 520.000.000 € a formalizar por Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A., como financiada, la Sociedad, Bay Hotels Canarias, S.L.U. y Sahara Propco, S.L.U., como garantes y obligados, y diversas de entidades bancarias, como entidades financiadoras.

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al 31 de diciembre de 2017

1. Entorno macroeconómico y análisis por sector de actividad

La Comisión Europea (CE) ha elevado la tasa de crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) de España para el ejercicio 2018 al 2,6%, tras registrar en 2017 un crecimiento interanual del 3,1%. Ha revisado al alza sus previsiones respecto a España tras observar un crecimiento interanual del 0,8% en el tercer trimestre de 2017 y del 0,7% en el cuarto trimestre, crecimiento proveniente del consumo privado, la inversión en equipos y las exportaciones. Para el año 2019, la Comisión Europea espera que el crecimiento sea del 2,1% anual, a la espera de cómo puedan solucionarse los acontecimientos en Cataluña.

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

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

La revisión al alza de las previsiones para España se contextualiza en una expansión sólida y duradera en la Unión Europea, cuyas tasas de crecimiento, tanto de la zona del euro y de la UE, han rebasado las expectativas. Se prevé que estos buenos resultados continúen durante 2018 y 2019, con unas tasas de crecimiento del 2,3% y el 2,0% en la zona del euro y en la UE, respectivamente.

En este contexto, España continuará siendo uno de los principales motores de crecimiento en la UE, junto con Alemania que crecerá un 2,3% en 2018 y un 2,1% en 2019; Francia, que lo hará un 2% este año y un 1,8% en 2019; Países Bajos que incrementará su PIB un 2,9% en 2018 y un 2,5% en 2019, e Italia que se elevará un 1,5% y un 1,2%, respectivamente.

Finalmente, desde la Comisión Europea creen que la inflación media en España se situará en torno al 1,6% en 2018.

Mercado Hotelero

Durante el ejercicio 2017 el PIB Turístico ha registrado un crecimiento de 4,4%, encadenando ocho años de crecimientos superiores a los registrados por el PIB español. Este sector representa más del 11,5%, del PIB español con 134 mil millones de euros según el informe global de Exceltur 2017. Consecuentemente el sector turismo se sitúa como el principal impulsor del crecimiento económico y la generación de empleo en España.

El buen año turístico 2017 se traduce en una mejora en los resultados de las empresas turísticas españolas del 6,3% respecto al ejercicio 2016, según la encuesta de clima turístico empresarial de Exceltur.

Por otro lado, según un informe de Irea la inversión hotelera ha alcanzado los 3.900 millones de euros superando con creces la inversión acometida en el 2016 de 2.184 millones de euros.

Los turistas que llegaron a España durante el ejercicio 2017 han aumentado en un 9% frente al año 2016, alcanzando un total de casi 82 millones de turistas. De entre los 82 millones de turistas que llegaron a España durante dicho periodo, un 87% lo hicieron por motivos de ocio y vacaciones. Respecto a la forma de organización del viaje, el 71% de los turistas optan por no adquirir paquetes turísticos, siguiendo el nuevo paradigma de la industria por la cual el turista final prefiere contratar los diferentes elementos de su viaje por separado (vuelos, alojamiento, etc).

Adicionalmente cabe destacar el crecimiento del gasto total del turista extranjero durante el 2017 que ha registrado un 12% superando los 86.800 millones de euros. En términos de gasto medio por persona se alcanzó 1.062€ lo que representa un incremento del 3,3%.

Durante el año 2017 se ha registrado un importante incremento de turistas provenientes de América, incrementando la diversidad de la procedencia del turismo en España. Cabe destacar que a pesar del referéndum de Reino Unido, los turistas británicos han registrado un crecimiento del 6% frente al año 2016 así como un incremento del 8% en el gasto total comparado con el ejercicio anterior. Por otro lado, el resto de los mercados siguen registrando notables aumentos como el mercado suizo con un crecimiento del 21%, el nórdico con un 14%, o el mercado ruso con un 14%. Alemania continúa siendo uno de los principales destinos emisores de turismo en España con incrementos del 6% y casi 12 millones de turistas.

Durante el periodo se ha registrado una cierta recuperación de los destinos competidores del Mediterráneo, principalmente por la recuperación del turismo procedente de países asiáticos de su entorno y del Este de Europa. En Turquía, la recuperación de Rusia representa un 55% de la recuperación total gracias al levantamiento de las restricciones impuestas a turistas rusos en 2016. Los países de Europa Central (principales emisores de turismo a España) siguen registrando una caída en el número de turistas como Alemania (-8%), o Reino Unido (-3%) (Datos Instituto Nacional de Turquía).

Según los últimos datos reportados por el INE del año 2017, se ha observado un crecimiento de RevPar del 6% en los hoteles de Canarias y del 8% en Baleares. Estos crecimientos de la rentabilidad en los hoteles vacacionales, especialmente de costa vienen derivados principalmente por un aumento en los precios, que han registrado un crecimiento del 7% en Canarias y del 6% en Baleares comparado con el año 2016.

2. Estructura organizativa y funcionamiento del Grupo

El Grupo está gestionado externamente en base al contrato firmado en 2015 con la sociedad Azora Gestión SGIIC, S.A.

3. Evolución de la actividad del Grupo

Principales operaciones societarias

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad Dominante del Grupo ha realizado las siguientes adquisiciones de sociedades:

- Con fecha 28 de junio de 2017 la Sociedad Dominante del Grupo adquiere la totalidad de las acciones de la entidad Armadores de Puerto Rico, S.A.U. por

un importe de 6.186 miles de euros. Esta sociedad es propietaria de un terreno en Lanzarote sobre el cual está prevista la construcción de un hotel.

- Con fecha 13 de noviembre de 2017 la Sociedad Dominante del Grupo adquiere la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad Eco Resort San Blas, S.L.U (en adelante Eco Resort) por importe de 26.870 miles de euros. Esta sociedad es propietaria del Hotel Sandos San Blas Nature Resort & Golf operado por la Hoteles Costamar.

El 22 de diciembre de 2017 los hasta el momento accionistas principales de la Sociedad Dominante (Grupo Barceló e Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.) formalizaron el contrato de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante, por el cual Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. adquiere 22.314.828 acciones de la Sociedad Dominante, y de esta forma pasa a tener el 99,56% de participación en su capital social.

Los principales aspectos a destacar en los Estados Financieros Consolidados al cierre del ejercicio 2017 son:

- El nominal pendiente de pago por las financiaciones con entidades de crédito asciende aproximadamente a 292 millones de euros, con un vencimiento medio de 7 años.

- El Grupo ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 172 millones de euros.

  Este resultado es consecuencia del beneficio obtenido en la gestión de los activos inmobiliarios del Grupo, así como de:
  - La gestión de las adquisiciones realizadas durante el ejercicio que ha generado una diferencia negativa de consolidación por importe de 16.683 miles de euros.
  - La revalorización de los activos inmobiliarios del Grupo puesta de manifiesto por la valoración realizada por CBRE en base a la metodología RICS a 31 de diciembre de 2017 que ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados de 119 millones de euros.
  - Los impactos agregados por un importe total de 19.654 miles de euros derivados de la novación del contrato de inversión firmado en 2015 entre grupo Barceló e Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. en el marco de la operación de compra por parte de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. de las acciones que grupo Barceló ostentaba de la Sociedad Dominante.

Los gastos de explotación corresponden a los gastos de gestión y funcionamiento de los activos inmobiliarios así como a los propios del funcionamiento del Grupo, incluida la comisión de gestión a favor de Azora Gestión SGIIC, S.A.

El resultado financiero asciende a -10.903 miles de euros, proviene de los gastos de financiación del Grupo.

4. Evolución previsible del mercado y del Grupo

Mercado Hotelero

Según el informe de Exceltur de 2017, se estima que el ejercicio 2018 continúe con su tendencia alcista. A pesar del potencial impacto derivado del conflicto institucional en Cataluña y la ligera recuperación de los destinos competidores del Mediterráneo Oriental, la demanda turística internacional en España seguirá creciendo durante el próximo año en un contexto de fortalecimiento de las economías europeas, de mejora de la economía de los mercados de larga distancia (Norteamérica, Latinoamérica y Asia) y de elevada conectividad aérea.

Se estima para 2018 un nuevo crecimiento del PIB Turístico del 3,3%, de nuevo superando el previsto para la economía española con 2,4%. Este crecimiento de casi 100 puntos básicos sobre la economía española supondría el noveno año consecutivo en el que el PIB Turístico supera al crecimiento económico español.

Además, se prevé un positivo escenario económico para los hogares y empresas españolas lo que beneficiará el consumo turístico de los españoles en sus desplazamientos. La mayoría de los empresarios turísticos españoles esperan volver a mejorar sus resultados y ventas durante el año 2018, con creación de empleo y recuperación de precios, aunque a ritmos más moderados que los del año 2017.

Evolución del Grupo

Se espera que el Grupo continúe con la adecuada implementación del plan de inversiones para el reposicionamiento y mejora de los activos aún pendientes de ejecución durante el 2018, así como la consolidación de los activos reformados durante años anteriores de cara a maximizar los niveles de renta y la consiguiente revalorización de su cartera.

5. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

6. Sistemas de control y gestión de riesgos

Véase nota 15 de la memoria adjunta.

7. Actividades de Investigación y desarrollo

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

8. Acciones Propias

Véase nota 10 de la memoria adjunta.

9. Hechos posteriores

Véase nota 17 de la memoria adjunta.

Diligencia de formulación

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. formuló con fecha 21 de febrero de 2018 las cuentas anuales consolidadas (estado de situación financiera consolidado, estado de resultados consolidado, estado del resultado global consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 extendidas en 60 hojas de papel común, todas las cuales están visadas por la Secretaria del Consejo.

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el informe de gestión 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:

Dª. Mª CONCEPCIÓN OSÁCAR GARAICOECHEA.	D. FERNANDO GUMUZIO ÍÑIGUEZ DE OZOÑO
Presidenta del Consejo de Administración	Vocal del Consejo de Administración

D. FRANCISCO JAVIER ARÚS CASTILLO

Vocal del Consejo de Administración

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN 3

2. ÓRGANOS DE GOBIERNO 3

2.1. Junta General de Accionistas 3
2.2. Consejo de Administración 3
2.3. Comité de Inversión 4

3. CONTRATO DE GESTIÓN: AZORA GESTIÓN, S.G.I.I.C., S.A. 4

3.1. Junta General de Accionistas 4
3.2. Consejo de Administración 4
3.3. Comisión de Control y Auditoría 4
3.4. Dirección de Área de Negocio 4
3.5. Dirección de Relación con Inversores 4
3.6. Dirección Financiera 4
3.7. Dirección Legal 5
3.8. Dirección de Auditoría y Cumplimiento 5
3.9. Dirección de Recursos Humanos 5

4. MODELO DE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO 5

4.1. Cumplimiento Normativo 5
4.2. Sistema de Gestión de Riesgos 6
4.3. Sistema de Control Interno de la Información Financiera 6
4.4. Información 7

1. INTRODUCCIÓN

Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima que se constituyó el 27 de junio de 2014, domiciliada en calle Serrano, 30 2º Izqda, Madrid. La Sociedad tiene por objeto social la realización las siguientes actividades:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante "SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere al artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

e) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Estas actividades se realizan únicamente en España.

La Sociedad está integrada en el grupo de empresas que encabeza Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (en adelante el Grupo) con domicilio social en Calle Serrano, 30 Madrid.

La finalidad del presente informe es describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

2. ÓRGANOS DE GOBIERNO

2.1. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. De conformidad con la legislación aplicable y los Estatutos Sociales, le corresponde, entre otras materias, aprobar las modificaciones de los Estatutos Sociales, la aprobación de las cuentas anuales y la distribución de los resultados, el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración y del Auditor, la aprobación del aumento o reducción del capital social y la eventual transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

2.2. Consejo de Administración

El Consejo de Administración ejerce las funciones y facultades de representación, dirección y administración de la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable. En especial, supervisará el cumplimiento de las condiciones del Contrato de Gestión suscrito entre la Sociedad y la Gestora, según se señala en los apartados siguientes.

2.3. Comité de Inversión

El Comité de Inversión tendrá por competencia analizar, aprobar o rechazar, siempre y cuando dicha aprobación no sea una materia contractual o estatutariamente reservada al Consejo de Administración: (i) aprobación de inversiones, desinversiones; (ii) constitución o modificación de garantías; (iii) la asunción de cualquier endeudamiento; (iv) subcontratación de servicios con terceros y (v) aprobación de parámetros y términos bajo los que la Sociedad puede ceder el uso y explotación de un Activo.

3. CONTRATO DE GESTIÓN: AZORA GESTIÓN, S.G.I.I.C., S.A.

La Sociedad ha encomendado a Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A. (en adelante, la Gestora), mediante la formalización de un contrato la gestión, las funciones de administración y gestión corporativa, y, específicamente, gestión de inversiones, explotación, arrendamientos, y desinversiones de activos inmobiliarios, y contabilidad, tributos, asuntos legales, cumplimiento normativo, etc., sin perjuicio de las obligaciones específicas de los Órganos de Gobierno de la sociedad.

La Gestora está integrada en el Grupo Azora, participada íntegramente por Azora Capital, S.L.

Los Órganos de Gobierno y Dirección del Grupo Azora son los siguientes:

3.1. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

3.2. Consejo de Administración

El Consejo de Administración ejerce las funciones y facultades de representación, dirección y administración de la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable. En especial, supervisará el cumplimiento de las condiciones del Contrato de Gestión suscrito entre la Gestora y la Sociedad, según se indica en la introducción de este capítulo.

3.3. Comisión de Control y Auditoría

La Comisión de Control y Auditoría del Grupo Azora asume las funciones y responsabilidades sobre cumplimiento de los códigos internos de conducta, las reglas de gobierno corporativo, el estudio de las cuentas anuales y la información financiera, los informes de auditoría y la supervisión de los sistemas de control interno y gestión de riesgos del Grupo.

3.4. Dirección de Área de Negocio

La Dirección de Área de Negocio es responsable del desarrollo de negocio residencial. En el caso de la Sociedad, corresponde a la gestión integral de los activos inmobiliarios en sus vertientes de inversión, explotación, mantenimiento y desinversión.

3.5. Dirección de Relación con Inversores

La Dirección de Relación con Inversores es responsable de establecer los canales de comunicación necesarios con los inversores, el Mercado y los Medios de Comunicación. Centraliza y contesta a todas las solicitudes de información que le puedan llegar de estos Grupos de Interés y coordina la las comunicaciones de hechos relevantes y presentaciones.

3.6. Dirección Financiera

La Dirección Financiera es responsable de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del sistema contable y de control interno sobre la información financiera de la Sociedad.

Elabora los estados financieros y la información de control de gestión y coordina los procesos de auditoría interna y externa e interna.

3.7. Dirección Legal

La Dirección Legal es responsable del cumplimiento de las normas legales vigentes en las actividades corporativas y operaciones de negocio de la Sociedad; estudia, supervisa y resuelve sobre los asuntos legales relacionados con la Sociedad, sus contratos y convenios y asesora en todas las ramas de derecho de aplicación.

3.8. Dirección de Auditoría y Cumplimiento

La Dirección de Auditoría Y Cumplimiento es responsable del seguimiento y actualización del modelo de gobierno corporativo definido por los órganos de gobierno, del diseño e implantación del sistema de gestión de riesgos y de las funciones y trabajos de auditoría interna sobre la información financiera y los procedimientos de control interno.

3.9. Dirección de Recursos Humanos

La Dirección de Recursos Humanos es responsable de la gestión del personal del Grupo, incluyendo la contratación, formación, evaluación del desempeño y retribución, así como del cumplimiento de la normativa laboral aplicable.

4. MODELO DE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO

4.1. Cumplimiento Normativo

Los principios de gestión del modelo de cumplimiento normativo del Grupo Azora que aplican a la Sociedad se detallan a continuación:

1) Cumplimiento de los siguientes ámbitos normativos, regulatorios y leyes:

   - Real Decreto 1/2010, de 2 de julio por el que se aprueba Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
   - Ley 24/1988 de Mercado de Valores.
   - Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMI), quedan establecidas las especialidades del régimen jurídico de las SOCIMI, quedando definidos, entre otros, el objeto social, los requisitos de inversión, la distribución de resultados y el régimen fiscal de las mismas.
   - Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado
   - Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
   - Circular 6/2009: Las disposiciones generales de la Circular 6/2009, de 9 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre control interno de las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva (SGIIC) y sociedades de inversión.
   - Ley 10/2010, de 28 de abril: Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y Real Decreto 304/2014 de 5 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley: En razón de la naturaleza de la actividad del Grupo Azora, tiene la consideración de “sujeto obligado” a los efectos de lo dispuesto en dicha Ley.

- Ley 15/1999, de 13 de diciembre, Ley Orgánica de Protección de Datos, para el tratamiento de datos de carácter personal. Asimismo, adicional a dicha la Ley Orgánica, se someterán a lo dispuesto en su normativa de desarrollo, los ficheros, automatizados o no creados para el cumplimiento de sus disposiciones.
- Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, Principios de gestión y Prevención de Delitos Penales, por la que se modificó la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
- Cualquier otra ley a la que el Grupo deba dar cumplimiento y que pueda considerarse significativa en cada momento.

2) Reglamento Interno de Conducta (RIC) respecto al cumplimiento de las directrices de conducta internas en materias relativas a los Mercados de Valores.
3) Código de Conducta que regula el comportamiento y conducta general, de aplicación tanto en el Grupo Azora como en las sociedades de inversión por ella gestionada, mediante el establecimiento, la aplicación y el mantenimiento de los procedimientos necesarios para detectar y corregir el incumplimiento de las obligaciones.
4) Canal de Denuncias para comunicar y sancionar cualquier incumplimiento por Administradores, Directivos y Empleados de los principios y normas previstas en los Códigos de Conducta y en los diferentes sistemas y procedimientos de prevención, así como los incumplimientos laborales.
5) Políticas Corporativas y Procedimientos Internos formalizados y difundidos como base de implantación y supervisión periódica de los Sistemas de Control Interno establecidos para dar cumplimiento a la normativa aplicable.

4.2. Sistema de Gestión de Riesgos

El proceso de gestión de riesgos del Grupo Azora está basado en el estándar COSO II, metodología de gestión de riesgos generalmente aceptada y que ha sido adaptada a las actividades específicas del Grupo.

El Sistema de Gestión de Riesgos, establecido con la participación de las áreas de negocio y soporte, analiza las actividades y proceso de las áreas, identifica y evalúa los riesgos de negocio, operativos y de cumplimiento, y define y asigna la responsabilidad de los correspondientes controles.

Anualmente se realiza una revisión y evaluación de los riesgos en términos de probabilidad e impacto y se elabora el mapa de riesgos del Grupo, identificando aquellos de mayor significación que se someterán a una especial supervisión por las Áreas afectadas y la Dirección de Auditoría y Cumplimiento.

4.3. Sistema de Control Interno de la Información Financiera

La Dirección Financiera del Grupo Azora tiene establecido un sistema de control interno cuya finalidad es asegurar la idoneidad de la información financiera dirigida a los inversores y organismos reguladores, y asimismo de la información de control de gestión. Con este propósito, en colaboración con las Áreas afectadas, se analizan los procedimientos, procesos y fases de preparación de la información financiera, se definen los controles y propuestas de corrección y mejoras y se asignan las responsabilidades de implementación

La Dirección de Auditoría realiza periódicamente las tareas de verificación en colaboración con la Dirección Financiera.

4.4. Información

El Grupo Azora cuenta con los procedimientos administrativos y técnicos necesarios para la elaboración y difusión de la información financiera periódica y cualquier otra información relevante o de interés para los inversores, a través de la Dirección Financiera y de Auditoría y Cumplimiento, respectivamente.

Las comunicaciones de la Sociedad con los mercados en general se efectuarán conforme a los siguientes principios básicos:

• Veracidad, integridad, transparencia e igualdad de la información comunicada.

• Estricto cumplimiento, en tiempo y forma, de las obligaciones legales de comunicación e información.

• Colaboración y cooperación con las autoridades, organismos reguladores y administraciones competentes.

• Protección de los derechos e intereses legítimos de todos los inversores, facilitándoles los cauces adecuados de comunicación para el ejercicio de su derecho de información.

• Igualdad de trato en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de todos los inversores.

• Sistematización con la debida seguridad de la transmisión de información a la opinión pública a través de los medios de comunicación, procurando un tratamiento riguroso de las noticias y un nivel apropiado de disponibilidad.

El Consejo de Administración de la Sociedad autorizará el contenido y difusión de los resultados periódicos de la Sociedad, los informes, memorias y acuerdos, y en general cualquier otra información proveniente del propio Consejo, todo ello de conformidad con la normativa vigente.