



**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 el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (“M.A.B.”), comunica la siguiente

### INFORMACIÓN RELEVANTE

Se informa de que el Consejo de Administración de BAY, a la vista de la reducida liquidez y limitado número de accionistas minoritarios resultante de la adquisición por parte de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. de la participación accionarial antes mantenida en la Sociedad por Barceló Hotels Mediterráneo, S.L.U., representativos en la actualidad de menos del 0,00254% del capital, ha acordado en el día de hoy 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 ha acordado 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€) por acción, dirigida a todos los accionistas de BAY distintos de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. Se hace constar expresamente que dicho precio es el que resulta de la regulación sobre ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación, según se acredita mediante informe formulado al efecto por el Consejo de Administración, copia del cual se adjunta como **anexo** al presente hecho relevante. En particular, el precio fijado para la orden sostenida de compra (siete euros con setenta y cinco céntimos de euro (7,75€) por acción) es superior al EPRA NAV resultante de la última valoración disponible de activos de la Sociedad realizada por CB Richard Ellis (siete euros con setenta y un céntimos de euro (7,71€) por acción), al haberse redondeado este último al alza para respetar la variación mínima de precios aplicable a la Sociedad. La citada orden sostenida de compra se formulará a través de GVC Gaesco Beka, S.V., S.A. y se mantendrá vigente hasta la fecha de celebración de la correspondiente Junta General que haya de decidir sobre la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del M.A.B.

Concluido el citado proceso de análisis, atendiendo al número final de acciones adquiridas en el mercado y al mejor interés de la Sociedad y de sus accionistas, el Consejo de Administración de BAY propondrá la alternativa más oportuna de exclusión para su examen y, en su caso, aprobación por una Junta General de accionistas de la Sociedad a celebrar no más tarde del día 30 de abril de 2018.

Por último, se informa de que, en virtud de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado solicitar al Proveedor de Liquidez que inicie los trámites oportunos para obtener de la Comisión de Supervisión del Mercado la exoneración puntual del cumplimiento de sus obligaciones vendedoras bajo el contrato de liquidez suscrito con la Sociedad al amparo



de lo dispuesto en la Sección 12 de la Circular 7/2017 del M.A.B., sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

En Madrid, a 7 de febrero de 2018.

**BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A.**



**ANEXO**

**INFORME DE VALORACIÓN**

## **INFORME FORMULADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL PRECIO OFRECIDO PARA LA ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

### **1. INTRODUCCIÓN**

El Consejo de Administración de BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. (“**BAY**” o la “**Sociedad**”) ha acordado en el día de hoy iniciar el estudio de las alternativas disponibles para obtener la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del Mercado Alternativo Bursátil (“**M.A.B.**”). En el contexto de este proceso, el Consejo de Administración ha acordado valorar las alternativas de exclusión disponibles con el fin de proponer la más oportuna para su examen y, en su caso, aprobación por una próxima Junta General de accionistas de la Sociedad a celebrar no más tarde del día 30 de abril de 2018.

En cumplimiento de lo previsto en la normativa del M.A.B., los Estatutos Sociales de BAY prevén que la Sociedad, en caso de adoptar un acuerdo para su exclusión de negociación, ofrezca a los accionistas que no hayan votado a favor de la medida la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

En estas circunstancias, y pese a no haberse adoptado aún el correspondiente acuerdo de exclusión, el Consejo de Administración de BAY, actuando en el mejor interés de los accionistas minoritarios de la Sociedad, ha considerado oportuno anticipar el cumplimiento de la anterior obligación e introducir una orden sostenida de compra en el mercado dirigida a todos los accionistas de BAY distintos de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. y fijada en el precio que resultaría de la regulación sobre ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La regulación sobre ofertas públicas de adquisición de valores se encuentra recogida en nuestro ordenamiento en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre ofertas públicas de adquisición de valores (el “**RD 1066/2007**”). Según lo establecido en el artículo 10 del RD 1066/2007, el precio de la oferta por exclusión no podrá ser inferior al mayor que resulte entre el precio equitativo al que se refieren el artículo 9 y el que resulte de tomar en cuenta, de forma conjunta y con justificación de su respectiva relevancia, los métodos contenidos en el apartado 5 del artículo 10.

Los métodos de valoración contenidos en el Artículo 10.5 del RD 1066/2007 son:

- a) Valor teórico contable (VTC) de la sociedad y en su caso, del grupo consolidado, calculado con base en las últimas cuentas anuales auditadas y, si son de fecha posterior a éstas, sobre la base de los últimos estados financieros.
- b) Valor liquidativo de la sociedad y en su caso, del grupo consolidado. Si de la aplicación de este método fueran a resultar valores significativamente inferiores a los obtenidos a partir de los demás métodos, no será preciso su cálculo siempre que en el informe se haga constar dicha circunstancia.
- c) Cotización media ponderada de los valores durante el semestre inmediatamente anterior al anuncio de la propuesta de exclusión mediante la publicación de un hecho relevante, cualquiera que sea el número de sesiones en que se hubieran negociado.
- d) Valor de la contraprestación ofrecida con anterioridad, en el supuesto de que se hubiese formulado alguna oferta pública de adquisición en el año precedente a la fecha del acuerdo de solicitud de exclusión.
- e) Otros métodos de valoración aplicables al caso concreto y aceptados comúnmente por la comunidad financiera internacional, tales como, descuento de flujos de caja, múltiplos de compañías y transacciones comparables u otros.

### **2. MÉTODOS DE VALORACIÓN**



A continuación, se presentan los resultados de la aplicación de los criterios de valoración previstos en el artículo 10.5 del RD 1066/2007, así como el resultado de su aplicación a la Fecha de Valoración (establecida en el 31 de diciembre de 2017).

#### **a) Valor teórico contable del Grupo**

El método del Valor Teórico Contable ("VTC") se basa en la estimación del valor de una empresa en función de su patrimonio neto, entendiendo éste como la diferencia entre sus activos contables y sus pasivos exigibles, registrados a valor neto contable. El valor obtenido se denomina valor contable, también llamado valor en libros, patrimonio neto o fondos propios de la empresa.

Se trata de un enfoque estático que considera los activos y pasivos invertidos en el negocio en el momento de la valoración a su valor contable y no tiene en cuenta la posible evolución de la empresa y los rendimientos que pueden generar éstos en el futuro, ni las plusvalías o minusvalías latentes con que pudiera contar BAY y sus sociedades dependientes (el "Grupo"). Tampoco considera, en su caso, el valor generado por los activos intangibles y el fondo de comercio del negocio, partidas susceptibles de ser evaluadas de forma diferente al valor contable al estimar el valor de la Sociedad.

Se presenta a continuación el VTC del Grupo a partir de las últimas cuentas anuales consolidadas proforma (no auditadas) del Grupo, correspondientes al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2017:

<b>Euros</b>	
Activo No Corriente	1.065.155.835,47
Activo Corriente	68.530.343,96
<b>Total Activo</b>	<b>1.133.686.179,43</b>
Patrimonio Neto	661.022.899,02
Pasivo No Corriente	423.590.958,86
Pasivo Corriente	49.072.321,55
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>1.133.686.179,43</b>
VTC (Patrimonio Neto)	661.022.899,02
<b>Acc. en circulación a cierre 07/02/2018</b>	<b>92.980.806,00</b>
<b>VTC / Acción</b>	<b>7,11</b>

## **b) Valor liquidativo del Grupo**

El valor liquidativo de una empresa trata de reflejar el valor neto resultante de una eventual situación de disolución y cese definitivo de las actividades, es decir, que se vendan sus activos y se cancelen sus deudas. Por tanto, se trata de un enfoque estático que no considera el principio de empresa en funcionamiento.

Se estima el valor de una empresa a partir del patrimonio neto, al que se le realizan ajustes como consecuencia de la diferencia entre el valor razonable de sus activos y pasivos exigibles con su valor contable, y otros ajustes por impuestos fiscales y gastos por liquidación de la sociedad, tales como indemnizaciones a empleados o a proveedores por cese de la actividad.

El proceso para la obtención del valor de liquidación se basa fundamentalmente en obtener el patrimonio que resulta de realizar todos los activos y liquidar todos los pasivos de una compañía teniendo en cuenta las plusvalías/minusvalías latentes en un contexto de liquidación, así como las contingencias que pudieran existir.

El método de liquidación implicaría para el Grupo el incumplimiento del plazo mínimo de 3 años, indicado por el Régimen Especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que deben mantenerse los activos. De esta forma surgiría la obligación de tributar sobre la totalidad de las plusvalías generadas por todos los activos. Asimismo, la liquidación implicaría la tributación sobre la totalidad de los resultados obtenidos por el Grupo desde su creación y acogimiento al citado Régimen Especial.

En base a lo anterior, la Sociedad ha concluido que el método de liquidación no resultaría relevante dado que los valores obtenidos por el mismo resultarían significativamente inferiores a los obtenidos a partir de los demás métodos.

## **c) Cotización media ponderada de los valores durante el semestre inmediatamente anterior al anuncio de la operación**

Cotización a 31 de diciembre de 2017 (precio de cierre): 5,39€/acción.

Capitalización a 31 de diciembre de 2017 (cierre): 501.154.115 euros.

Cotización media ponderada y capitalización últimos seis meses:

Fecha inicio	Fecha fin	Cotización	Nº de días
01/08/2017	02/01/2018	5,39	155
03/01/2018	31/01/2018	5,40	29
01/02/2018	07/02/2018	5,10	7
<b>Cotiz. Media Ponderada Semestre (€/acc)</b>			<b>5,38</b>
<b>Capitalización (€)</b>			<b>500.319.494</b>

**d) Valor de la contraprestación ofrecida con anterioridad, en el año precedente a la fecha del acuerdo de la operación.**

Dado que no se ha llevado a cabo ninguna oferta pública de adquisición en el último año la Sociedad no ha considerado este método de valoración.

**e) Otros métodos de valoración: EPRA NAV**

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, se considera que la mejor valoración sería el *Net Asset Value* (NAV) calculado de acuerdo a la metodología de *European Public Real Estate Association* (EPRA), ya que dicho método es considerado por el sector como el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas para esta metodología es el siguiente:

Valor de los activos netos según el balance consolidado, bajo IFRS, ajustado por determinados conceptos, como la valoración de los instrumentos financieros y los impuestos diferidos relacionados con la valoración de los activos inmobiliarios, que no se esperan materializar asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.

Los activos netos consideran el valor razonable de los activos inmobiliarios (*Gross Asset Value*, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. El GAV de los activos se ha calculado aplicando el método de descuento de flujos de caja sobre la base de la última valoración disponible realizada por CB Richard Ellis.

<b>Euros</b>	
<b>Patrimonio Neto</b>	661.022.899,02
Socios externos	0,00
<b>Patrimonio Neto Ajustado</b>	661.022.899,02
Instrumentos financieros derivados	12.015.472,13
Activos y pasivos diferidos (neto)	43.543.671,12
<b>Total ajustes</b>	55.559.143,25
<b>EPRA NAV</b>	716.582.042,27
<b>Acc. en circulación a cierre 07/02/2018</b>	<b>92.980.806,00</b>
<b>EPRA NAV/acción</b>	<b>7,71</b>

#### **f) Resumen de las valoraciones por los distintos métodos de valoración**

<b>Método</b>	<b>Valor Sociedad (€)</b>	<b>€/acción</b>
a) Valor Teórico Contable	661.022.899	7,11
b) Valor Liquidativo del Grupo	-	-
c) Cotización media ponderada	500.319.494	5,38
d) Valor de la contraprestación ofrecida con anterioridad	-	-
e) Otros métodos de valoración: EPRA NAV	716.582.042	7,71

### **3. CONCLUSIÓN**

A la vista de lo anterior, se considera el EPRA NAV como el valor que mejor refleja el valor razonable del Grupo BAY ya que integra tanto los factores estáticos de los activos y pasivos invertidos en el negocio en el momento de la valoración como los rendimientos que dichos activo generarán en el futuro.

Asimismo, la metodología utilizada para el cálculo del EPRA NAV se ajusta a los máximos estándares internacionales utilizados por las principales compañías inmobiliarias europeas, así como la comunidad financiera internacional como referencia de valor de las compañías inmobiliarias.

Por lo anterior, el precio que se considera adecuado ofrecer a efectos de la recompra de acciones a los accionistas minoritarios de la Sociedad es el EPRA NAV por acción resultante de la última valoración disponible de los activos de la Sociedad realizada por CB Richard Ellis, redondeado al alza para alcanzar el siguiente múltiplo de precio resultante del rango de variación mínima fijado para el precio de las acciones de la Sociedad (5 céntimos de euro):

<b>7,75 €/acción</b>
----------------------

En Madrid, a 7 de febrero de 2018.

**El Consejo de Administración**

**BAY Hotels & Leisure SOCIMI, S.A.**