

HEREF HABANERAS

SOCIMI, S.A.

Madrid, 25 de Abril de 2016

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A (la “**Sociedad**” o “**HEREF HABANERAS**”), en cumplimiento con lo previsto en la Circular 7/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (“**MAB**”) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente publica la siguiente información financiera del ejercicio 2015:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
- Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.



HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.
Roque Rotaache Ozores
Consejero Delegado

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

Informe de auditoría independiente
de cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2015

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE
DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

DISTRIBUCION

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

5

PwC

1

6



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Accionista Único de Heref Habaneras SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) por encargo del Consejo de Administración:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Heref Habaneras SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Heref Habaneras SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1. de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Heref Habaneras SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

David Tejada

25 de abril de 2016



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/11359
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la normativa
reguladora de la actividad de
auditoría de cuentas en España

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2015

5
r

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
ACTIVO NO CORRIENTE		65.989.253	66.818.379
Inmovilizado material	5	79.729	88.629
Inversiones inmobiliarias	6	65.350.081	66.275.943
Inversiones financieras a largo plazo	7	559.443	453.807
Derivados		60.402	-
Otros activos financieros		499.041	453.807
ACTIVO CORRIENTE		2.485.653	2.507.307
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		412.487	-
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7	382.023	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		30.464	-
Inversiones financieras a corto plazo	7	290.132	374.256
Periodificaciones a corto plazo	9	109.102	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	1.673.932	2.133.051
TOTAL ACTIVO		68.474.906	69.325.686

Las notas 1 a 19 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales abreviadas.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014****(Expresado en euros)**

PASIVO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
PATRIMONIO NETO		17.703.854	80.157
Fondos propios	10	17.703.854	80.157
Capital		5.060.000	60.000
Prima de emisión		13.147.500	-
Reservas		20.157	-
Resultado del ejercicio		(523.803)	20.157
PASIVO NO CORRIENTE		47.384.424	5.747.157
Deudas a largo plazo	7, 11	42.047.685	695.022
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		41.310.591	-
Otras deudas a largo plazo		737.094	695.022
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	11.2, 16	5.336.739	5.052.135
PASIVO CORRIENTE		3.386.628	63.498.372
Deudas a corto plazo	7, 11	1.871.015	1.291.874
Deudas a corto plazo con entidades de crédito		663.753	-
Otras deudas a corto plazo		1.207.262	1.291.874
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	11.2, 16	994.914	60.693.776
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		520.699	1.512.722
Proveedores	11	308.670	185.446
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.1	212.029	1.327.276
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		68.474.906	69.325.686

Las notas 1 a 19 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales abreviadas.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresada en euros)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	Al 31 de diciembre de 2015	De 29/09/204 a 31/12/2014
Importe neto de la cifra de negocios	14.1	7.245.128	256.891
Otros gastos de explotación	14.3	(3.452.592)	(100.159)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(934.763)	(39.026)
Otros resultados		14.252	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.872.025	117.706
Ingresos financieros	14.4	1.392	-
Gastos financieros	14.4	(3.311.722)	(88.911)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	14.4	(85.498)	-
RESULTADO FINANCIERO		(3.395.828)	(88.911)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(523.803)	28.795
Impuesto sobre beneficios	12	-	(8.638)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(523.803)	20.157

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

ESTADOS ABREVIADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y EL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en euros)

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Al 31 de diciembre de 2015	De 29/09/2014 a 31/12/2014
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(523.803)	20.157
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(523.803)	20.157

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

ESTADOS ABREVIADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y EL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Capital no exigido	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO AL 29/09/2014 - CONSTITUCIÓN	60.000	-	-	-	-	-	60.000
Operaciones con socios y propietarios							
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	20.157	-	20.157
SALDO AL 31/12/2014	60.000	-	-	-	20.157	-	80.157
Operaciones con socios y propietarios							
Aumento de capital	5.000.000	-	13.347.500	-	-	-	18.347.500
Distribución de dividendos	-	-	(200.000)	-	-	-	(200.000)
Distribución del resultado del ejercicio	-	-	-	20.157	(20.157)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(523.803)	-	(523.803)
SALDO AL 31/12/2015	5.060.000	-	13.147.500	20.157	(523.803)	-	17.703.854

Las notas 1 a 19 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales abreviadas.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Heref Habaneras Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) en adelante, la Sociedad, se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 29 de septiembre de 2014 mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina con la denominación social de Lobelia Investments, S.A. siendo su Accionista Único Afiens Legal, S.L.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 32.728, folio 19, sección 8 y hoja M-589127, siendo el Número de Identificación fiscal el A-87109070.

Con fecha 1 de diciembre de 2014 se cambia el domicilio social al actual sito en Avenida de Aragón, número 330, Parque Empresarial Las Mercedes, Edificio 5, planta 3ª (28022 Madrid) y se modifica el objeto social siendo la actividad y objeto social desde ese momento el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 26 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital social 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva mobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva.

Con fecha 11 de diciembre de 2014 se procede al cambio de denominación social por el actual y la sociedad Heref III Luxembourg, S.a.r.l. adquiere la totalidad de las acciones de la Sociedad pasando desde ese momento a ser el Accionista Único (véase nota 10).

Con fecha 15 de junio de 2015, se ha solicitado a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por 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.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresada en euros)**

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán 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.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros o que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación (véase nota 19).

Adicionalmente la Sociedad deberá 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de 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, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha 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 por aplicar dicho régimen.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresada en euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cifras incluidas en estas cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.3 Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2015 el pasivo corriente excede al activo corriente en 900.975 euros (60.991.065 euros en 2014) debido principalmente a la deuda a corto plazo que la Sociedad mantiene con su Accionista Único. Durante el ejercicio 2014 estaba registrado en el pasivo corriente el desembolso realizado por el Accionista Único relativo a la ampliación de capital que se eleva a público en febrero de 2015, así como del préstamo que mantenía con su Accionista Único por importe de 42.346.276 euros y que se cancela mediante la obtención de un préstamo bancario a largo plazo.

Los Administradores han preparado las presentes cuentas anuales abreviadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que las perspectivas futuras de la actividad de la Sociedad permitirán la obtención de resultados y flujos de caja necesarios que permitan atender sus obligaciones frente a terceros en los próximos ejercicios. No obstante, la Sociedad mantiene un importe de 1.478 miles de euros no dispuesto asociado a un préstamo con su Accionista Único tal y como se detalla en la nota 11.2.

2.4 Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Al 31 de diciembre de 2015 los Administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

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

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos. Para determinar el valor razonable los Administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dicho activo y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. (Nota 5).
- La vida útil de los activos materiales e inmobiliarios (Notas 4.1 y 4.2).
- La duración de los contratos de arrendamiento y el cálculo de incentivos. La Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se fija una duración máxima, si bien en la mayor parte de los mismos, existen opciones de ruptura de los mismos por parte de los arrendatarios con anterioridad a dicha duración máxima. La Sociedad estima los incentivos concedidos en base a la estimación de que los contratos de arrendamiento finalizarán en el primer período de ruptura de los mismos y por tanto calcula los incentivos a amortizar atendiendo a dicho plazo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.
- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 1 de enero de 2013, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIM I), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2015, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos o ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.6 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil vigente, se presenta a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2015 las correspondientes al ejercicio anterior aprobadas por el Accionista Único el 12 de noviembre de 2015.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

Dado que, tal como se detalla en la Nota 1, la Sociedad fue constituida el 29 de septiembre de 2014, las cifras del ejercicio anterior únicamente comprenden desde dicha fecha, mientras que las referentes a 2015 incluyen el ejercicio fiscal íntegro, es decir desde el 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015, por consecuencia las cifras de dicho ejercicio no son comparativas.

Así mismo, las presentes cuentas anuales abreviadas se consideran como iniciales a los efectos de la información contenida en la nota 11.4 relativa al periodo medio de pago a proveedores y no siendo por tanto comparativas con las del ejercicio anterior, debido a que la aplicabilidad de la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, es únicamente con efectos 1 de enero de 2015.

2.7 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria abreviada.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por el Accionista Único, así como la propuesta de distribución del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 aprobada por el Accionista Único el 12 de noviembre de 2015 ha sido la siguiente es la siguiente:

	Euros	
	2015	2014
BASE DE REPARTO		
Resultado del ejercicio	(523.803)	20.157
Total	(523.803)	20.157
<u>DISTRIBUCIÓN</u>		
Reserva legal	-	12.000
Reservas	-	8.157
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(523.803)	-
Total	(523.803)	20.157

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

- 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 establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, 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 distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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 Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado material

Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

La amortización de elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. Las vidas útiles estimadas son:

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Instalaciones técnicas	Lineal	20

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance abreviado recoge los valores de terrenos y edificios que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil para las mismas que es de 50 años.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de las inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurren.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

4.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro de valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan 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.

Arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no tiene contratados arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro 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.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresada en euros)

4.5 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance abreviado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento inferior a un año, sin tipo de interés contractual, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Fianzas

La Sociedad recibe de los arrendatarios las correspondientes fianzas. Siguiendo la normativa en vigor, estas fianzas se depositan en el organismo autonómico correspondiente, estando la Sociedad obligada a depositar un 90% de las fianzas obtenidas de sus arrendatarios en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance adjunto las fianzas recibidas del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. En las fianzas entregadas por arrendamientos operativos, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. El mismo criterio será de aplicación para las fianzas recibidas. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales abreviadas, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

Derivados financieros

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En esta categoría se registra el derivado contratado para cubrirse de las variaciones del tipo de interés del préstamo bancario contratado. Este derivado se ha calificado como de no cobertura.

Intereses de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance abreviado de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continua reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

4.6 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las acciones de la Sociedad no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado. Con fecha 15 de junio de 2015, la Sociedad ha comunicado a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Como parte de las exigencias para el acogimiento al régimen SOCIMI, las acciones de la Sociedad deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Igualmente, debido a las exigencias del citado régimen las acciones de la Sociedad han pasado a ser nominativas. Tal y como se menciona en la nota 19, con fecha 5 de febrero de 2016 la Sociedad se ha incorporado al Mercado Alternativo Bursátil.

4.7 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente en el balance a su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que le otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

4.8 Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen en el balance abreviado cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresada en euros)

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las contingencias probables o ciertas de cualquier clase o naturaleza, originadas por reclamaciones, litigios en curso, garantías, indemnizaciones laborales u otras y reparaciones extraordinarias, se aprovisionarán de acuerdo con una estimación razonable de sus cuantías, siempre que estén fundamentadas.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no resultan necesarias dotaciones al cierre del ejercicio por cualquiera de las situaciones contingentes anteriormente citadas.

4.9 Impuesto sobre beneficios

I. Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

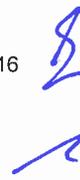
El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.



**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresada en euros)**

II. Régimen SOCIMI

Con fecha 15 de junio de 2015, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2015 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

4.10 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4.11 Ingresos y gastos

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.

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

Los inmuebles son arrendados bajo arrendamiento operativo por lo que el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

4.12 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo y vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance abreviado durante 2015 y 2014 es como sigue:

	Euros		
	31/12/2014	Altas	31/12/2015
Coste			
Instalaciones técnicas	89.000	-	89.000
Amortización			
Instalaciones técnicas	(371)	(8.900)	(9.271)
Valor Neto Contable	88.629	(8.900)	79.729

	Euros		
	29/09/2014	Altas	31/12/2014
Coste			
Instalaciones técnicas	-	89.000	89.000
Amortización			
Instalaciones técnicas	-	(371)	(371)
Valor Neto Contable	-	88.629	88.629

Las instalaciones técnicas se corresponden con las instalaciones fotovoltaicas que la Sociedad adquirió en el año 2014 en la compra venta que realizó del Centro Comercial Habaneras en Torrevieja (véase nota 6).

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden el Centro Comercial Habaneras sito en la localidad de Torrevieja (España) que la Sociedad adquirió con fecha 18 de diciembre de 2014.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresada en euros)**

El detalle y los movimientos habidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias en 2015 y 2014 se muestran en la tabla siguiente:

Euros	Coste	Coste	Total	Amortización		Valor Neto
	Terrenos	Construcciones	Coste	Acumulada	Deterioro	Contable
Saldo al 29/09/14	-	-	-	-	-	-
Altas/(dotaciones)	19.913.659	46.400.939	66.314.598	(38.655)	-	66.275.943
Saldo al 31/12/14	19.913.659	46.400.939	66.314.598	(38.655)	-	66.275.943
Altas/(dotaciones)	-	-	-	(925.863)	-	(925.863)
Saldo al 31/12/15	19.913.659	46.400.939	66.314.598	(964.518)	-	65.350.081

La Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

La Sociedad ha procedido a valorar el inmueble a través de un experto independiente de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chartered Surveyors ("Libro Rojo"), con sede en Inglaterra. Para ello se ha utilizado el método de flujos de caja descontados. La inversión no presenta deterioro de valor ni al 31 de diciembre de 2015 ni 2014.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro cuya cobertura se estima suficiente en relación al valor en libros de las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios del centro comercial 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:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Hasta un año	4.557.580	4.070.357
Entre uno y cinco años	11.315.315	4.917.043
Total	15.872.895	8.987.400

Una parte significativa de los citados contratos concede el derecho al arrendatario a la cancelación del arrendamiento con un preaviso de 6 meses (cláusulas rolling break) y por tanto las cuotas consideradas en el cuadro anterior correspondientes a dichos contratos no exceden dicho período. No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que los arrendatarios asociados a dichos contratos tienen la intención de continuar como inquilinos hasta la fecha de duración máxima de los mismos la cual tendrá lugar en su mayor parte a partir del ejercicio 2025.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresada en euros)

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Clasificación

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

Activos Financieros	31/12/2015			31/12/2014		
	Corto plazo	Largo Plazo	Total	Corto plazo	Largo Plazo	Total
Inversiones financieras	289.731	499.041	788.772	374.256	453.807	828.063
Derivados (nota 8)	-	60.402	60.402	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	382.023	-	382.023	-	-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 16)	401	-	401	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos	1.673.932	-	1.673.932	2.133.051	-	2.133.051
Total	2.346.087	559.443	2.905.530	2.507.307	453.807	2.961.114

Pasivos Financieros	31/12/2015			31/12/2014		
	C/P	L/P	Total	C/P	L/P	Total
Otras deudas (nota 11)	1.207.262	737.094	1.944.356	1.291.874	695.022	1.986.896
Acreedores comerciales (nota 11)	308.670	-	308.670	185.446	-	185.446
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.3)	663.753	41.310.591	41.974.344	-	-	-
Deudas con empresas del grupo (nota 11.2)	994.914	5.336.739	6.331.653	60.693.776	5.052.135	65.745.911
Total	3.174.599	47.384.424	50.559.023	62.171.096	5.747.157	67.918.253

Inversiones financieras a largo plazo por importe de 499.041 euros (453.807 euros al 31 de diciembre de 2014) y al corto plazo por importe de 289.731 euros (374.256 euros al 31 de diciembre de 2014) se corresponden principalmente con el importe entregado como garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de los diversos inquilinos del centro comercial y que el vendedor del mismo, en la escritura de compraventa del inmueble, cede a favor de la Sociedad. Estas fianzas está depositadas en la Conselleria d'Economia Hisenda i ocupació de la Comunitat Valenciana y se corresponde con el 90% de las fianzas recibidas (véase nota 11).

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: en la operación de compraventa del centro comercial el vendedor cede a la Sociedad la titularidad de la deuda pendiente de cobro de arrendatarios a 17 de diciembre de 2014 por importe de 46.060 euros, siendo desde este momento la Sociedad el exclusivo titular y beneficiario de dicha deuda pendiente a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa. A fecha de adquisición la Sociedad valoró estos derechos de cobro a cero euros debido a la antigüedad acumulada por dichos saldos, a pesar de estar llevando a cabo las gestiones necesarias para su cobro situación que mantiene a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas.

El importe registrado en este epígrafe (382.023 euros) a 31 de diciembre de 2015 se corresponde con los ingresos devengados pendientes de facturación asociados a las rentas variables acordadas con los arrendatarios e ingresos por cesión de uso de zonas comunes.

Efectivo y equivalentes en efectivo: tal y como se detalla en la nota 11.3 la Sociedad ha pignorado cuentas corrientes por importe de 1.673.933 euros en garantía del cumplimiento del préstamo que se detalla en la citada nota.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresada en euros)

b) Vencimientos

El análisis por vencimientos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de los activos financieros es como sigue:

Activos financieros	31/12/2015					
	Euros					
	Hasta 31/12/16	Hasta 31/12/17	Hasta 31/12/18	Hasta 31/12/19	Años posteriores	Total
Fianzas depositadas	289.731	247.142	102.427	57.703	91.769	788.772
Derivados	-	-	-	-	60.402	60.402
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	382.023	-	-	-	-	382.023
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	401	-	-	-	-	401
Efectivo y otros activos líquidos	1.673.932	-	-	-	-	1.673.932
Total	2.346.087	247.142	102.427	57.703	152.171	2.905.530

Activos financieros	31/12/2014					
	Euros					
	2015	2016	2017	2018	Años posteriores	Total
Fianzas depositadas	374.256	125.567	152.731	71.986	103.523	828.063
Efectivo y otros activos líquidos	2.133.051	-	-	-	-	2.133.051
Total	2.507.307	125.567	152.731	71.986	103.523	2.961.114

El análisis por vencimientos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de los pasivos financieros es como sigue:

Pasivos financieros	31/12/2015					
	Euros					
	Hasta 31/12/16	Hasta 31/12/17	Hasta 31/12/18	Hasta 31/12/19	Años posteriores	Total
Otras deudas (nota 11)	800.000	-	-	-	-	800.000
Fianzas recibidas	321.924	226.512	113.808	64.115	116.271	842.630
Garantías	85.282	72.083	72.404	4.292	67.665	301.726
Acreedores comerciales	308.670	-	-	-	-	308.670
Deudas con empresas del grupo	994.914	-	-	5.336.739	-	6.331.653
Deudas entidades crédito	663.753	725.938	665.564	662.685	39.256.404	41.974.344
Total	3.174.543	1.24.5334	851.776	6.067.831	39.440.340	50.559.023

Pasivos financieros	31/12/2014					
	Euros					
	2015	2016	2017	2018	Años posteriores	Total
Otras deudas (nota 11)	800.000	-	-	-	-	800.000
Fianzas recibidas	390.536	139.519	169.701	79.984	115.028	894.768
Garantías	101.338	105.383	28.605	35.011	21.791	292.128
Acreedores comerciales	185.446	-	-	-	-	185.446
Deudas con empresas del grupo	60.693.776	-	-	5.052.135	-	65.745.911
Total	62.171.096	244.902	198.306	5.167.130	136.819	67.918.253

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

8. DERIVADOS FINANCIEROS

La Sociedad tiene contratado un instrumento derivado que no ha considerado como un instrumento de cobertura dado que no cumple con los requisitos de la normativa contable para calificar como un instrumento de cobertura. Las variaciones en el valor razonable de dichos instrumentos derivados se registran directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tenía contratado el siguiente contrato de derivado:

BANCO	TIPO CONTRATO (compra/venta)	Contratación	Vencimiento	Tipo interés	Nocional en euros	Nocional en euros	Valor razonable	Valor razonable
					13/03/2015	31/12/2015	13/03/2015	31/12/2015
Natixis	Opción de compra de tipo de interés	13/03/2015	17/03/2020	2,00%	34.880.000	34.356.800	145.900	60.402

A 31 de diciembre de 2015, el valor razonable de los instrumentos derivados se ha visto reducido por un importe de 85.498 euros con respecto a la fecha de contratación, registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias, por lo que el derivado pasa a tener un valor de 60.402 euros.

9. PERIODIFICACIONES

Las periodificaciones a largo y corto plazo incluyen fundamentalmente la linealización de los contratos de arrendamiento que tienen aplicadas bonificaciones a la renta y para los que el incremento de la renta está fijado para los ejercicios futuros. Su devengo anual se realiza en función del primer período de ruptura del contrato de alquiler.

Dichos incentivos al arrendamiento son amortizados a lo largo de la vida estimada de los contratos de arrendamiento como menor importe de la cifra de negocios en base a un sistema lineal, y se tienen en cuenta de cara a evaluar la existencia de indicios de deterioro junto con el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias en comparación con su importe recuperable.

10. FONDOS PROPIOS

a) Capital Social

El día 29 de septiembre de 2014 se constituyó la Sociedad con un capital social de 60.000 euros, representado por 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambos inclusive, que fueron totalmente suscritas y desembolsadas en un 25% por la sociedad Afiens Legal, S.L.P.

Con fecha 11 de diciembre de 2014 la sociedad luxemburguesa Heref III Luxembourg, S.a.r.l. adquiere a Afiens Legal SLP el 100% de las acciones de la Sociedad, convirtiéndose desde ese momento en su Accionista Único.

De acuerdo con el Título I Cap. III de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad se ha inscrito en el Registro Mercantil como sociedad unipersonal.

Con fecha 16 de diciembre de 2014 el Accionista Único procedió al desembolso de un total de 18.392.500 euros a cargo de la totalidad de los dividendos pasivos pendientes por 45.000 euros así como de una ampliación de capital social. Esta ampliación de capital consistió en aumentar el mismo en 5.000.000 de euros mediante la emisión de 5.000.000 de acciones de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 60.001 a la 5.060.000 y con una prima de emisión de 13.347.500 euros. La totalidad de dicho aumento fue desembolsado por el Accionista Único el 16 de diciembre de 2014, registrándose entonces como un pasivo financiero.

Con fecha 4 de febrero de 2015 se eleva a público dicha decisión del Accionista Único.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

Con fecha 2 de julio de 2015 el Accionista Único decidió la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio, por un importe total de 200.000 euros que a 31 de diciembre de 2015 se encuentra desembolsado.

De acuerdo con lo requerido por el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad formulan el estado contable previsional formulado por el que se pone de manifiesto la existencia de un beneficio suficiente en el período que permitía la distribución del dividendo a cuenta, y justificativo de la existencia de liquidez suficiente para poder efectuar el pago.

Se desglosa a continuación estado contable previsional que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del dividendo a cuenta que abarca un período de doce meses desde fecha de aprobación del acuerdo de distribución del dividendo a cuenta:

Estado previsional para la distribución del dividendo extraordinario a cuenta

Tesorería disponible al 30 de Junio de 2015	1.638.132
Previsión de liquidez antes del pago del dividendo a cuenta	1.638.132
Pago del dividendo, neto de retención	(200.000)
Previsión de liquidez al 30 de Junio, después del pago del dividendo a cuenta	1.438.132
Previsión de cobros desde el 30 de Junio 2015 a 30 de junio de 2016	4.779.254
Previsión de pagos desde el 30 de Junio de 2015 a 30 de junio de 2016	(5.731.461)
Previsión de liquidez al 30 de Junio de 2016	485.926
Resultado estimado 2014	20.157
Resultado estimado que se destinará a reserva legal	12.000
Resultado estimado que se destinará a otras reservas obligatorias por ley o estatutos	8.157
Previsión Gasto impuesto de sociedades	8.638
Pérdidas de ejercicios anteriores	-

Dado que al cierre del ejercicio no existen suficientes resultados positivos para la distribución del dividendo el dividendo a cuenta aprobado de 200.000 euros se ha llevado contra la prima de emisión al tratarse ésta de una reserva de libre disposición.

c) Reserva legal

A 31 de diciembre de 2015 la reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad está obligada a de 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. Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán 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 podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrán exceder del 20% del capital social. Los estatutos de la sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

11. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	31/12/2015	31/12/2014
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Préstamos con empresas del grupo (nota 11.2)	5.336.739	5.052.135
- Deudas entidades crédito (nota 11.3)	41.310.591	-
- Garantías recibidas	216.388	190.790
- Fianzas recibidas	520.706	504.232
Total a largo plazo	47.384.424	5.747.157
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Otras deudas a corto plazo	800.000	800.000
- Garantías recibidas	85.338	101.338
- Fianzas recibidas	321.924	390.536
- Deudas con empresas del grupo (nota 11.2)	994.914	60.693.776
- Deudas entidades crédito (nota 11.3)	663.753	-
- Proveedores	308.670	185.446
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 11.1)	212.029	1.327.276
Total a corto plazo	3.386.628	63.498.372

Otras deudas a corto plazo: a fecha de la compraventa del centro comercial, y como parte del precio pactado, la Sociedad se subroga en la obligación contraída por el vendedor frente a uno de los inquilinos consistente en la ejecución de una serie de obras para ampliación del local que este ocupa. Dichas obras deberán ser ejecutadas antes del 1 de junio de 2016 y en caso contrario la Sociedad deberá abonar dicho importe a la parte vendedora. El importe de la obligación asumida es de 800.000 euros y por tanto al 31 de diciembre de 2015 está clasificado como deuda a corto plazo ya que el arrendatario podría exigir la ejecución de las obras en cualquier momento en el plazo establecido.

Garantías recibidas: Se corresponden con depósitos recibidos por la Sociedad en garantía de la ejecución de las obras de acondicionamiento de determinados locales en los términos acordados contractualmente.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

11.1 Deudas con Administraciones Públicas

Como consecuencia de diversas obligaciones legales, la Sociedad mantiene relaciones con la Administración Pública, de las que se derivarán posiciones deudoras con respecto a los organismos de la Administración, como se detalla a continuación:

	31/12/2015	31/12/2014
Deudores		
H. Pública Deudora por Impuesto sobre Sociedades	30.284	-
Otros tributos	180	-
	30.464	-
Acreeedores		
H. Pública Acreedora por I.V.A.	206.399	33.527
H. Pública Acreedora por I.R.P.F.	5.630	111
H. Pública Acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	8.638
Otros tributos	-	1.285.000
	212.029	1.327.276

La Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

11.2 Deudas con empresas del grupo

Con el objeto de poder llevar a cabo la compra del Centro Comercial Heref Habaneras de Torrevieja (véase nota 6) la Sociedad firmó en fecha 17 de diciembre de 2014 dos acuerdos con su Accionista Único, que ascendían a un total de 47.309.500 euros, según el siguiente detalle:

- Acuerdo de financiación por importe de 42.282.500 euros, totalmente dispuesto y con duración de 3 meses desde la fecha del primer repago y con un tipo de interés de Euribor a 3 meses + 2,8%. Desde el 17 de diciembre al 31 de diciembre 2014 los intereses devengados y capitalizados ascendieron a 63.776 euros, por lo que a fecha de cierre de 2014 la deuda total era de 42.346.276 euros.

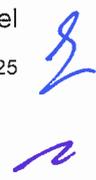
Con fecha 20 de marzo de 2015 y 20 de julio de 2015 la Sociedad devuelve dicho préstamo a su Accionista Único y paga los intereses devengados durante el año 2015 que han ascendido a 344.151 euros. Por lo que a 31 de diciembre de 2015 se ha liquidado completamente el saldo pendiente.

- Acuerdo de financiación por importe máximo de 6.505.000 euros, del cual se ha dispuesto un total de 5.027.000 euros con duración de 4 años y con un tipo de interés de 12% anual liquidable trimestralmente y capitalizable a opción del prestatario. Desde el 17 de diciembre al 31 de diciembre de 2014 los intereses devengados capitalizados ascendieron a 25.135 euros, por lo que a fecha de cierre de 2014 la deuda total era de 5.052.135 euros.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2015 ascienden a 1.338.996 euros que han sido capitalizados en su totalidad durante el ejercicio 2015, siendo la deuda total tanto a largo plazo como a corto plazo de 6.331.653 euros.

11.3 Deudas con entidades de crédito

En marzo de 2015 la Sociedad procede a firmar un acuerdo de financiación con la entidad Natixis por importe de 43.600.000 euros. El citado préstamo tiene un vencimiento trimestral del 0,5% del



HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

principal dispuesto y el resto será cancelado el 17 de marzo de 2020. Con la firma del mencionado acuerdo la Sociedad devuelve a su Accionista Único parte del importe que éste le había prestado para llevar a cabo la compra del centro comercial (véase nota 11.2). Igualmente se suscribe un derivado de cobertura de tipos de interés asociado a dicho préstamo (nota 8).

Este préstamo devenga un tipo de interés trimestral de Euribor + margen 2,9%. Como parte del coste inicial de la financiación la Sociedad ha incurrido en 1.908 miles de euros los cuales han sido considerados a efectos del cálculo del valor razonable del préstamo a la fecha de su concesión y del coste amortizado mediante su consideración en el cálculo del tipo de interés efectivo del préstamo el cual asciende a 3,71%.

Como garantía de pago de dicho préstamo se ha constituido una hipoteca inmobiliaria sobre el centro comercial del que la Sociedad es titular. Dicho contrato de garantía hipotecaria lleva asociados acuerdos complementarios de prenda de acciones y cuentas corrientes, así como un acuerdo de subordinación en la deuda mantenida por la Sociedad con el grupo.

Cumplimiento de ratios financieros y de ocupación

De acuerdo al contrato de financiación descrito anteriormente, la Sociedad debe cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con los siguientes ratios financieros:

- "Interest Cover Ratio (ICR)". Dicho ratio no deberá ser inferior al 200%. Entendiendo como ICR el % que suponen los ingresos netos por alquiler sobre los gastos financieros históricos y proyectados para un período de 12 meses en ambos casos en cada período de liquidación de intereses. En el caso de los ingresos proyectados el contrato de financiación establece que computarán los ingresos asociados a contratos que teniendo cláusulas que permiten la cancelación del contrato por el arrendatario con preaviso de 6 meses (cláusulas rolling break, ver Nota 6) tienen una duración máxima igual o superior a los próximos 12 meses desde la fecha de análisis.
- "Loan to value". El principal del préstamo no debe exceder el 65% del valor del inmueble durante los tres primeros años de vida de la financiación. A partir del tercer año no deberá exceder del 60%.
- Ocupación mínima: La ocupación mínima del inmueble objeto de la explotación ha de ser al menos de un 85% de la superficie total arrendable.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2015, en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

11.4 INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª: "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

La Sociedad, acogiéndose a la Resolución de 29 de enero de 2016 del ICAC, sobre información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales detalla la siguiente información:

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	16,40

12. SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

Impuesto de sociedades	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Resultado antes de impuestos	(523.803)	28.795
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias:		
Limite a la deducción de gastos financieros	2.168.293	-
Base imponible (resultado fiscal)	1.644.490	28.795
Cuota 0% en 2015 y 30% en 2014 (ver nota 4.8 y 1)	-	8.638
Impuesto a pagar	-	8.638

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que se va a matar en el régimen fiscal SOCIMI.

Con fecha 27 de noviembre de 2014, se aprobó el Real Decreto-ley 27/2014, en el que se introducían determinadas novedades en relación con el impuesto sobre beneficios. Los aspectos más relevantes para la Sociedad han sido los siguientes:

- El tipo de gravamen general en 2015 será del 28%, y del 25% desde el ejercicio 2016 en adelante. En este sentido, la Sociedad se encuentra acogida, desde el 15 de junio de 2015 y con efectos 1 de enero de 2015, al régimen de SOCIMI.
- No serán deducibles, hasta su transmisión o baja, las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.
- Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo, se elimina la limitación temporal para deducir los gastos financieros netos no deducibles en el periodo.
- Durante el ejercicio 2015, se mantienen las restricciones actuales a la compensación de bases imponibles negativas en función de la cifra de negocios. A partir del ejercicio 2016, se establece la limitación general a la compensación del 60% (70% a partir del ejercicio 2017) de la base imponible previa, sin límite temporal, con un mínimo de un millón de euros.

La legislación vigente establece que los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la misma como consecuencia de una eventual inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables desde su constitución el 29 de septiembre de 2014 y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido a 31 de diciembre de 2015 (véase nota1).

13. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2015 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad ascienden a 20.157 euros.
- La Sociedad ha distribuido un dividendo a cuenta con cargo a la prima de emisión con fecha 2 de julio de 2015 por importe de 200.000 euros.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido cabe mencionar que la información relativa a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentra detallada en la Nota 6 de esta memoria abreviada.

Asimismo los Administradores manifiestan que se cumple dicho requisito de inversión, así como el requisito de que el 80% de las rentas provengan de las actividades reguladas en el artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Ingresos y gastos

La totalidad de los ingresos por importe de 7.245.128 euros (256.891 euros en 2014) hacen referencia a la renta derivada del alquiler del inmueble descrito en la nota 6.

14.2 Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo.

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de esta partida de cuenta de pérdidas y ganancias abreviada es la siguiente:

	31/12/2015	31/12/2014
Comunidad de propietarios	2.189.672	-
Servicios de profesionales independientes	610.868	86.523
Management fees	314.920	-
Reparaciones	130.420	-
Primas de seguros	53.086	-
Servicios bancarios	9.933	1.811
Otros gastos	4.915	11.825
Otros tributos	138.778	-
	<u>3.452.592</u>	<u>100.159</u>

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

14.4 Resultado financiero

Gasto financiero	31/12/2015	31/12/2014
Intereses préstamo Heref III (nota 16)	1.953.672	88.911
Intereses entidades crédito (nota 11.3)	1.358.050	-
Ingreso financiero	1.392	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(85.498)	-
Resultado financiero	3.395.828	88.911

15. RETRIBUCIÓN A LOS ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

15.1 Retribución a los miembros del Órgano de Administración

El importe de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 ha ascendido a 4.740 euros (0 euros en 2014). Al margen de esta retribución no han percibido ninguna otra clase de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los administradores.

15.2. Participaciones, cargos, y actividades de los miembros del Consejo de Administración análogas

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Adicionalmente, indicar que el administrador Blue Seat Trust Services Spain, S.L., está representada por D. Víctor Salamanca Cuevas. A este respecto, si bien este Administrador de la Sociedad como quién le representa poseen cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, esta circunstancia ha sido comunicada debidamente al Consejo de Administración quién toma las decisiones financieras y operativas de la Sociedad, siendo el citado Administrador y quién le representa un mero representante legal en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad y los mismos. El resto de Administradores de la sociedad han evaluado esta circunstancia y han considerado que dichos cargos o funciones no generan situaciones de conflicto de interés y por ello no se desglosan.

Asimismo, los administradores no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.



HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresada en euros)

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las transacciones y saldos con partes vinculadas son las siguientes:

Saldos	31/12/2015	31/12/2014
Préstamo largo plazo Heref III Luxembourg SARL (nota 11.2)	5.336.739	5.052.135
Préstamo corto plazo Heref III Luxembourg SARL(nota 11.2)	994.914	42.346.276
Desembolsos a cuenta de ampliación de capital social y de capital social no desembolsado (nota 10)	-	18.347.500
Intereses préstamo largo plazo Heref III Luxembourg	-	-
Intereses préstamo corto plazo Heref III Luxembourg	-	-
Total saldos acreedores	6.331.653	65.745.911
Cuenta corriente con empresas de grupo	401	-
Total saldos deudores	401	-
Transacciones	31/12/2015	31/12/2014
Intereses Préstamo largo plazo Heref III Luxembourg SARL (nota 14.4)	614.676	25.135
Intereses Préstamo corto plazo Heref III Luxembourg SARL (nota 14.4)	1.338.996	63.776
Management fees	-	-
Total gastos	1.953.672	88.911

17. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

18. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2015 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría ascendieron a 10.500 euros (8.500 euros durante el 2014).

19. HECHOS POSTERIORES

La Sociedad se ha incorporado al Mercado Alternativo Búrsatil el 5 de febrero de 2016.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

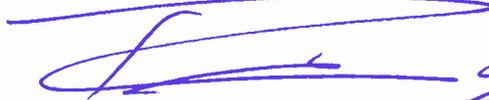
FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Los Administradores de Heref Habaneras SOCIMI, S.L. (Sociedad Unipersonal) en fecha 31 de marzo de 2016, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los presentes Cuentas Anuales Abreviadas, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 31 de marzo de 2016



Fdo: Roque Iván Rotaeché
Ozores



Fdo: Joel Bernard Piassick
(representado por D. Roque Ivan
Rotaeché Ozores)



Fdo: Blue Seat Trust Services
Spain, S.L.
(representada por D. Víctor
Salamanca Cuevas)