

HEREF HABANERAS

SOCIMI, S.A.

Madrid, 26 de octubre de 2016

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U. (la "**Sociedad**"), en cumplimiento con lo previsto en la Circular 15/2016 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 lo siguiente:

HECHO RELEVANTE

Heref Habaneras SOCIMI, S.A.U. publica la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre de 2016:

- Informe de revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016.
- Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U.

D. Roque Iván Rotaecche Ozores
Consejero Delegado

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

Revisión limitada de estados financieros
de seis meses finalizados el 30 de junio de 2016



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al Accionista Único de Heref Habaneras SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) por encargo de la Dirección:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Heref Habaneras SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance al 30 de junio de 2016, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

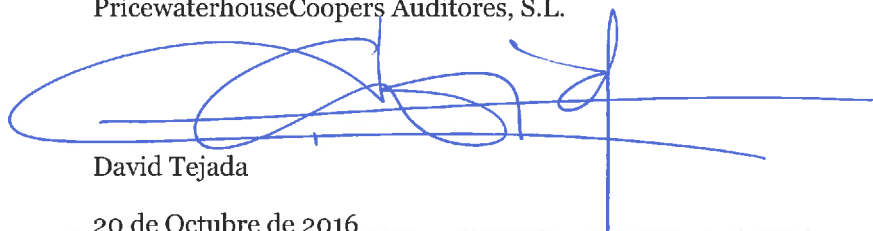
Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Heref Habaneras SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), al 30 de junio de 2016, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses 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.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de Heref Habaneras SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



David Tejada

20 de Octubre de 2016

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

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2016 N° 01/16/17502
SELLO CORPORATIVO 30,00 EUR

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015****(Expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	Al 30 de junio de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
ACTIVO NO CORRIENTE		65.676.123	65.989.253
Inmovilizado material	5	75.279	79.729
Inversiones inmobiliarias	6	64.883.903	65.350.081
Inversiones financieras a largo plazo		716.941	559.443
Derivados	7, 8	18.619	60.402
Otros activos financieros	7	698.322	499.041
ACTIVO CORRIENTE		1.252.625	2.485.653
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		342.671	412.487
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	298.195	382.023
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11.1	44.476	30.464
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	16	4.207	-
Inversiones financieras a corto plazo	7	103.325	290.132
Periodificaciones a corto plazo	9	173.647	109.102
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	628.775	1.673.932
TOTAL ACTIVO		66.928.748	68.474.906

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta son parte integrante de estos estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

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

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en euros)

PASIVO	Nota	Al 30 de junio de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
PATRIMONIO NETO		18.367.059	17.703.854
Fondos propios	10	18.367.059	17.703.854
Capital		5.060.000	5.060.000
Prima de emisión		13.147.500	13.147.500
Reservas		20.157	20.157
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(523.803)	-
Resultado del ejercicio		663.205	(523.803)
PASIVO NO CORRIENTE		46.900.896	47.384.424
Deudas a largo plazo	7, 11	41.873.896	42.047.685
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		40.931.292	41.310.591
Otras deudas a largo plazo		942.604	737.094
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	11.2, 16	5.027.000	5.336.739
PASIVO CORRIENTE		1.660.793	3.386.628
Deudas a corto plazo	7, 11	813.396	1.871.015
Deudas a corto plazo con entidades de crédito		655.296	663.753
Otras deudas a corto plazo		158.100	1.207.262
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	11.2, 16	537.620	994.914
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		309.777	520.699
Proveedores	11	240.662	308.670
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.1	67.905	212.029
Anticipos de clientes		1.210	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		66.928.748	68.474.906

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta son parte integrante de estos estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2016 Y 2015****(Expresada en euros)**

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	Al 30 de junio de 2016	Al 30 de junio de 2015 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	14.1	3.588.814	3.517.612
Ventas		3.588.814	3.517.612
Otros ingresos de explotación	14.1	44.962	1.392
Otros gastos de explotación	14.3	(1.437.633)	(1.690.088)
Servicios exteriores.		(1.371.224)	(1.690.088)
Tributos.		(20.089)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		(46.320)	-
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5 y 6	(470.627)	(551.409)
Otros resultados		14.012	14.252
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.739.528	1.291.759
Gastos financieros	14.4	(1.034.540)	(974.595)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(354.816)	(648.685)
Por deudas con terceros		(649.724)	(325.910)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	14.4	(41.783)	-
RESULTADO FINANCIERO		(1.076.323)	(974.595)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		663.205	317.164
Impuesto sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		663.205	317.164

(*) No auditado

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2016 Y 2015

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS ANUALES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2016 Y 2015

	Al 30 de junio de 2016	Al 30 de junio de 2015 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	663.205	317.164
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	663.205	317.164

(*) No auditado

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2016 Y 2015

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE 6 MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2016 Y 2015

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
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	-	-	-	-	317.164	317.164
SALDO AL 30/06/2015 (*)	5.060.000	13.147.500	20.157	-	317.164	18.544.821
SALDO AL 31/12/2015	5.060.000	13.147.500	20.157	-	(523.803)	17.703.854
Operaciones con socios y propietarios						
Distribución del resultado del ejercicio	-	-	-	(523.803)	523.803	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	663.205	663.205
SALDO AL 30/06/2016	5.060.000	13.147.500	20.157	(523.803)	663.205	18.367.059

(*) No auditado

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta son parte integrante de estos estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2016 Y 2015

(Expresado en euros)

	30/06/2016	30/06/2015 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	663.205	317.164
2. Ajustes al resultado	1.593.270	2.811.004
a) Amortización del inmovilizado (+)	470.627	551.409
b) Correcciones valorativas por deterioro	46.320	-
c) Variación de provisiones	-	1.285.000
f) Variación del valor razonable de instrumentos financieros	41.783	-
i) Gastos financieros (+)	1.034.540	974.595
3. Cambios en el capital corriente	(251.971)	(4.540.695)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	23.496	(752.354)
c) Otros activos corrientes	(64.545)	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	(210.922)	(3.788.341)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(2.553.329)	(974.595)
a) Pago de intereses (-)	(1.753.329)	(974.595)
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	(800.000)	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(548.825)	(2.387.122)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
5. Cobros por inversiones	-	695.362
d) Otros activos y pasivos financieros (-)	-	695.362
6. Pagos por inversiones	(56.125)	-
d) Otros activos y pasivo financieros (-)	(56.125)	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(56.125)	695.362
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	18.347.500
a) Aportaciones de capital (+)	-	18.347.500
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(440.207)	(16.816.815)
a) Emisión de (+)		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	43.600.000
b) Devolución y amortización de (-)		
Deudas con entidades de crédito	(436.000)	(218.000)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	(4.207)	(60.198.815)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(440.207)	1.530.685
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(1.045.157)	(161.074)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	1.673.932	2.133.051
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	628.775	1.971.977

(*) No auditado

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(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 procedió al cambio de denominación social por el actual y la sociedad Heref III Luxembourg, S.a.r.l. adquirió 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 solicitó 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 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(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 pasará a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

La Sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil desde el 5 de febrero de 2016, si bien aún mantiene su condición de unipersonal.



MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios 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.

Los estados financieros intermedios han sido formulados por los Administradores de la Sociedad con el objetivo de cumplir con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia a 30 de junio de 2016 en el Mercado Alternativo Bursátil.

Las cifras incluidas en estos estados financieros intermedios están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios 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, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

2.3 Empresa en funcionamiento

Al 30 de junio de 2016 el pasivo corriente excede al activo corriente en 408.168 euros (900.975 euros al 31 de diciembre de 2015) debido principalmente a la deuda a corto plazo que la Sociedad mantiene con su Accionista Único (véase nota 11.2).

Los Administradores han preparado los presentes estados financieros intermedios 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.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

2.4 Principios contables no obligatorios

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

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Al 30 de junio de 2016 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 los estados financieros intermedios 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.
- 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 30 de junio de 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (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

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, las cifras del balance intermedio se presentan comparativas con el balance al 31 de diciembre de 2015 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo con el cierre

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

de 30 de junio de 2015. Las cifras al 30 de junio de 2015 presentadas en cada uno de los estados financieros intermedios comentados anteriormente no han sido objetos de revisión.

2.7 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia y del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2016.

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 aprobada por el Accionista Único el 31 de mayo de 2016 ha sido la siguiente es la siguiente:

	Euros
BASE DE REPARTO	2015
Resultado del ejercicio	(523.803)
Total	(523.803)
 <u>DISTRIBUCIÓN</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(523.803)
 Total	 (523.803)

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.
- 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.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

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 distribuible 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 estados financieros intermedios, 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 recoge los valores de terrenos y edificios que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

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.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

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 del ejercicio en que se incurrén.

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 30 de junio de 2016 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 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 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(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, 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 estos estados financieros intermedios, 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 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(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 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.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(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 30 de junio de 2016 las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (véase nota 1). 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 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 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(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.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

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.

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 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

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

concretos de cada acuerdo.

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 intermedio es como sigue:

	Euros		
	31/12/2015	Altas	30/06/2016
Coste			
Instalaciones técnicas	89.000	-	89.000
Amortización			
Instalaciones técnicas	(9.271)	(4.450)	(13.721)
Valor Neto Contable	79.729	(4.450)	75.279

	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

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 Torre vieja (véase nota 6).

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

Euros	Coste	Coste	Total	Amortización		Valor Neto
	Terrenos	Construcciones	Coste	Acumulada	Deterioro	
Saldo al 31/12/14	19.913.659	46.400.939	66.314.598	(38.655)	-	66.275.943
Altas/(dotaciones)	-	-	-	(551.409)	-	(551.409)
Saldo al 30/06/2015	19.913.659	46.400.939	66.314.598	(590.064)	-	65.724.534
Saldo al 31/12/15	19.913.659	46.400.939	66.314.598	(964.518)	-	65.350.081
Altas/(dotaciones)	-	-	-	(466.177)	-	(466.177)
Saldo al 30/06/2016	19.913.659	46.400.939	66.314.598	(1.430.696)	-	64.883.903

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 al 31 de diciembre de 2015 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. A 30 de junio de 2016, no se han detectado indicios de potencial deterioro del activo.

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

A 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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	
	30/06/2016	31/12/2015
Hasta un año	4.795.012	4.557.580
Entre uno y cinco años	13.275.004	11.315.315
Total	18.070.016	15.872.895

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.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(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	30/06/2016			31/12/2015		
	Corto plazo	Largo Plazo	Total	Corto plazo	Largo Plazo	Total
Inversiones financieras	103.325	698.322	801.647	289.731	499.041	788.772
Derivados (nota 8)	-	18.619	18.619	-	60.402	60.402
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	298.195	-	298.195	382.023	-	382.023
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 16)	4.207	-	4.207	401	-	401
Efectivo y otros activos líquidos	628.775	-	628.775	1.673.932	-	1.673.932
Total	1.034.502	716.941	1.751.443	2.346.087	559.443	2.905.530

Pasivos Financieros	30/06/2016			31/12/2015		
	C/P	L/P	Total	C/P	L/P	Total
Otras deudas (nota 11)	158.100	942.604	1.100.704	1.207.262	737.094	1.944.356
Acreedores comerciales (nota 11)	240.662	-	240.662	308.670	-	308.670
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.3)	655.296	40.931.292	41.586.588	663.753	41.310.591	41.974.344
Deudas con empresas del grupo (nota 11.2)	537.620	5.027.000	5.564.620	994.914	5.336.739	6.331.653
Total	1.591.678	46.900.896	48.492.574	3.174.599	47.384.424	50.559.023

Inversiones financieras a largo plazo por importe de 698.322 euros (499.041 euros al 31 de diciembre de 2015) y al corto plazo por importe de 103.325 euros (289.731 euros al 31 de diciembre de 2015) 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 cedió 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 los presentes estados financieros intermedios.

El importe registrado en este epígrafe (298.195 euros) a 30 de junio de 2016 (382.023 euros al 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. En el periodo de seis meses, la Sociedad ha dotado la provisión por dudoso cobro del saldo de clientes por importe de 46.320 euros, reconocido en el epígrafe de "Otros Gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (nota 14.3).

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

Efectivo y equivalentes en efectivo: tal y como se detalla en la nota 11.3 la Sociedad ha pignorado cuentas corrientes por importe de 628.775 euros en garantía del cumplimiento del préstamo que se detalla en la citada nota.

b) Vencimientos

El análisis por vencimientos al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 de los activos financieros es como sigue:

Activos financieros	30/06/2016					
	Euros					
	Hasta 30/06/2017	Hasta 30/06/2018	Hasta 30/06/2019	Hasta 30/06/2020	Años posteriores	Total
Fianzas depositadas	103.325	249.725	91.143	54.743	302.711	801.647
Derivados	-	-	-	-	18.619	18.619
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	298.195	-	-	-	-	298.195
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4.207	-	-	-	-	4.207
Efectivo y otros activos líquidos	628.775	-	-	-	-	628.775
Total	1.034.502	249.725	91.143	54.743	321.330	1.751.443

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

El análisis por vencimientos al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 de los pasivos financieros es como sigue:

Pasivos financieros	30/06/2016					
	Euros					
	Hasta 30/06/2017	Hasta 30/06/2018	Hasta 30/06/2019	Hasta 30/06/2020	Años posteriores	Total
Fianzas recibidas	106.486	284.257	111.428	62.287	264.182	828.640
Garantías	51.614	87.843	58.811	21.823	51.973	272.064
Acreedores comerciales	240.662	-	-	-	-	240.662
Deudas con empresas del grupo	537.620	-	-	5.027.000	-	5.564.620
Deudas entidades crédito	655.296	589.411	594.628	39.747.253	-	41.586.588
Total	1.591.678	961.511	764.867	44.858.363	316.155	48.492.574

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

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	1.245.334	851.776	6.067.831	39.440.340	50.559.023

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 30 de junio de 2016 y 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 13/03/2015	Nocional en euros 30/06/2016	Valor razonable 31/12/2015	Valor razonable 30/06/2016
Natixis	Opción de compra de tipo de interés	13/03/2015	17/03/2020	2,00%	34.880.000	34.008.000	60.402	18.619

A 30 de junio de 2016 el valor razonable de los instrumentos derivados se ha visto reducido por un importe de 41.783 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 18.619 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.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

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.

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.

Dado que al cierre del ejercicio 2015 no existían 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, según acta de decisiones del Accionista Único de fecha 25 de abril de 2016.

c) Reserva legal

A 30 de junio de 2016 la reserva legal no está completamente dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. 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.

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.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

11. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	30/06/2016	31/12/2015
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Préstamos con empresas del grupo (nota 11.2)	5.027.000	5.336.739
- Deudas entidades crédito (nota 11.3)	40.931.292	41.310.591
- Garantías recibidas	220.451	216.388
- Fianzas recibidas	722.153	520.706
Total a largo plazo	46.900.896	47.384.424
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Otras deudas a corto plazo	-	800.000
- Garantías recibidas	51.614	85.338
- Fianzas recibidas	106.486	321.924
- Deudas con empresas del grupo (nota 11.2)	537.620	994.914
- Deudas entidades crédito (nota 11.3)	655.296	663.753
- Proveedores	240.662	308.670
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 11.1)	67.905	212.029
- Anticipos de clientes	1.210	-
Total a corto plazo	1.660.793	3.386.628

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 por valor de 800.000 euros frente a uno de los inquilinos consistente en la ejecución de una serie de obras para ampliación del local que este ocupa. Dichas obras debían ser ejecutadas antes del 1 de junio de 2016 y en caso contrario la Sociedad debería abonar dicho importe a la parte vendedora. Llegada la fecha de vencimiento se ha abonado a la parte vendedora puesto que las obras no se han ejecutado.

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.

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:

	30/06/2016	31/12/2015
Deudores		
H. Pública Deudora por devolución de impuestos	44.296	30.284
Otros tributos	180	180
	44.476	30.464
Acreeedores		
H. Pública Acreeedora por I.V.A.	67.852	206.399
H. Pública Acreeedora por I.R.P.F.	53	5.630
	67.905	212.029

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.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

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%, capitalizándose los intereses devengados en 2014 (63.776 euros)

Con fecha 20 de marzo de 2015 y 20 de julio de 2015 la Sociedad procede a amortizar parcialmente dicho préstamo a su Accionista Único y paga los intereses devengados hasta 20 de julio de 2015 y capitalizando a 31 de diciembre de 2015 los intereses que se habían devengado.

El 1 de abril de 2016 se pagan los intereses devengados hasta dicha fecha y se procede a una amortización parcial (476.553 euros), quedando como deuda pendiente 521.361 euros, registrado como deudas a corto plazo con empresas del grupo a 30 de junio de 2016, así como los intereses devengados y no pagados por importe de 13.670 euros (Véase nota 16).

- 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 la fecha de la firma y hasta 31 de diciembre de 2015, los intereses devengados (309.739 euros) se capitalizaron, por lo que a cierre de 2015 la deuda total ascendía a 5.336.739 euros.

En abril de 2016 se ha procedido al pago de dichos intereses capitalizados, de manera que la deuda a largo plazo es de 5.027.000 euros, habiéndose devengando unos intereses de 314.470 euros de lo que a 30 de junio de 2016 están pendientes de pago 2.589 euros, registrados como deudas a corto plazo con empresas del grupo (véase nota 16).

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 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.

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

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 30 de junio de 2016, en la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

12. SITUACIÓN FISCAL

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

Impuesto de sociedades	Euros	
	30/06/2016	30/06/2015
Resultado antes de impuestos	663.205	317.164
Diferencias temporarias:		
Límite a la deducción de gastos financieros	413.276	421.645
Base imponible (resultado fiscal)	1.076.481	738.809
Cuota 0% (ver nota 4.8 y 1)	-	-
Impuesto a pagar	-	-

Al 30 de junio de 2016 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 2016 será del 25%. 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.

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

- 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.
- A partir del ejercicio 2016, se establece la limitación general a la compensación de bases imponibles negativas en el 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 los estados financieros intermedios.

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 30 de junio de 2016 (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 30 de junio de 2016, no existen reservas positivas procedentes de ejercicios anteriores. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han repartido dividendos con cargo a reservas.

- 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.

- La sociedad ha empezado a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil durante el mes de febrero de 2016.

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.

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Ingresos y gastos

La totalidad de los ingresos por importe de 3.588.814 euros (3.517.612 euros al 30 de junio de 2015) hacen referencia a la renta derivada del alquiler del inmueble descrito en la nota 6.

Otros ingresos de explotación por importe de 44.962 euros recoge las liquidaciones recibidas por la energía solar fotovoltaica producida en las instalaciones fotovoltaicas propiedad de la Sociedad (véase nota 5).

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 intermedia es la siguiente:

	30/06/2016	30/06/2015
Comunidad de propietarios	865.109	1.090.560
Servicios de profesionales independientes	296.104	270.643
Management fees	150.361	150.148
Reparaciones	2.244	130.000
Primas de seguros	25.235	27.851
Servicios bancarios	15.289	8.427
Otros gastos	16.882	12.460
Otros tributos	20.089	-
Pérdidas, deterioro y variación provisión operaciones comerciales	46.320	-
	1.437.633	1.690.088

14.4 Resultado financiero

Gasto financiero	30/06/2016	30/06/2015
Intereses préstamo Heref III (nota 16)	354.816	648.685
Intereses entidades crédito (nota 11.3)	649.724	325.910
	1.034.540	974.595
Ingreso financiero	-	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (nota 8)	(41.783)	-
Resultado financiero	1.076.323	974.595

(Expresada en euros)

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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 ha ascendido a 2.370 euros (2.370 euros al 30 de junio 2015). 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 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en euros)

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las transacciones y saldos con partes vinculadas son las siguientes:

Saldos

	30/06/2016	31/12/2015
Préstamo largo plazo Heref III Luxembourg SARL (nota 11.2)	5.027.000	5.336.739
Préstamo corto plazo Heref III Luxembourg SARL(nota 11.2)	521.361	994.914
Intereses préstamo largo plazo Heref III Luxembourg (nota 11.2)	2.589	-
Intereses préstamo corto plazo Heref III Luxembourg (nota 11.2)	13.670	-
Total saldos acreedores	5.564.620	6.331.653
Cuenta corriente con empresas de grupo	4.207	401
Total saldos deudores	4.207	401

Transacciones

	30/06/2016	30/06/2015
Intereses Préstamo largo plazo Heref III Luxembourg SARL (nota 14.4)	314.470	304.812
Intereses Préstamo corto plazo Heref III Luxembourg SARL (nota 14.4)	40.346	343.873
Management fees	150.361	150.148
Total gastos	505.177	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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría y otros servicios de verificación ascendieron a 6.000 euros.

19. HECHOS POSTERIORES

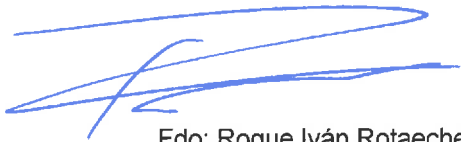
No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo de seis meses finalizado en 30 de junio de 2016 que por su significatividad o efectos en el resultado económico merezcan señalarse.

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

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

Los Administradores de Heref Habaneras SOCIMI, S.L. (Sociedad Unipersonal) en fecha 30 de septiembre 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 Estados Financieros Intermedios, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 30 de septiembre de 2016



Fdo: Roque Iván Rotaache
Ozores



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



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