

HEREF HABANERAS

SOCIMI, S.A.

MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL
Palacio de la Bolsa
Plaza de la Lealtad, 1
28014 Madrid

Madrid, 27 de Abril de 2017

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en cumplimiento con lo dispuesto 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, a continuación hace pública la siguiente información financiera del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016:

- Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
- Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
- Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno

Atentamente,

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

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

Informe de auditoría independiente y cuentas anuales
al 31 de diciembre de 2016 e informe de gestión del
ejercicio 2016



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Heref Habaneras SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Heref Habaneras SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de 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 adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales 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 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, 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, 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 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 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 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

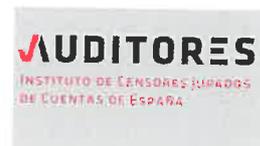
El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



David Tejada

17 de abril de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/28629
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2016 e Informe de Gestión
del ejercicio 2016

2



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

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE		64.677.970	65.989.253
Inmovilizado material	6	70.829	79.729
Inversiones inmobiliarias	7	64.141.298	65.350.081
Inversiones financieras a largo plazo		465.843	559.443
Derivados	8,10	25.242	60.402
Otros activos financieros	8	440.601	499.041
ACTIVO CORRIENTE		1.913.033	2.485.653
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		679.397	412.487
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	582.377	382.023
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	97.020	30.464
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8, 18	401	-
Inversiones financieras a corto plazo	8	354.757	290.132
Otros activos financieros		354.757	290.132
Periodificaciones a corto plazo	11	323.306	109.102
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	555.172	1.673.932
TOTAL ACTIVO		66.591.003	68.474.906

Las notas 1 a 21 de la memoria adjunta son parte integrante de las estas cuentas anuales.

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

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016 (Expresado en euros)

PASIVO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
PATRIMONIO NETO		18.358.965	17.703.854
Fondos propios	12	18.358.965	17.703.854
Capital		5.060.000	5.060.000
Prima de emisión		13.147.500	13.147.500
Reservas		65.120	20.157
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(523.803)	-
Dividendo a cuenta		(389.981)	-
Resultado del ejercicio		1.000.129	(523.803)
PASIVO NO CORRIENTE		46.319.480	47.384.424
Deudas a largo plazo	8, 13	41.267.345	42.047.685
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		40.587.473	41.310.591
Otras deudas a largo plazo		679.872	737.094
Deudas con empresas del grupo a l/p	8, 18	5.052.135	5.336.739
PASIVO CORRIENTE		1.912.558	3.386.628
Deudas a corto plazo	8, 13	1.081.021	1.871.015
Deudas a corto plazo con entidades de crédito		647.616	663.753
Otras deudas a corto plazo		433.405	1.207.262
Deudas con empresas del grupo a c/p	8, 18	538.746	994.914
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		292.791	520.699
Proveedores	8,13	218.410	308.670
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	74.381	212.029
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		66.591.003	68.474.906

Las notas 1 a 21 de la memoria adjunta son parte integrante de las estas cuentas anuales.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresada en euros)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	7.245.230	7.245.128
Prestaciones de servicios		7.245.230	7.245.128
Otros gastos de explotación	16.3	(2.906.204)	(3.452.592)
Servicios exteriores		(2.688.163)	(3.294.647)
Tributos		(58.934)	(138.778)
Otros gastos de gestión corriente		(159.107)	(19.167)
Amortización del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	6, 7	(1.217.683)	(934.763)
Otros resultados		-	14.252
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.121.343	2.872.025
Ingresos financieros	16.4	1	1.392
Gastos financieros	16.4	(2.086.055)	(3.311.722)
Por deudas con empresas del grupo		(689.911)	(1.953.672)
Por deudas con terceros		(1.396.144)	(1.358.050)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	16.4	(35.160)	(85.498)
RESULTADO FINANCIERO		(2.121.214)	(3.395.828)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.000.129	(523.803)
Impuesto sobre beneficios	14		
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.000.129	(523.803)

Las notas 1 a 21 de la memoria adjunta son parte integrante de las estas cuentas anuales.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Euros)

	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.000.129	(523.803)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	1.000.129	(523.803)

Las notas 1 a 21 de la memoria adjunta son parte integrante de las estas cuentas anuales.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Euros)

	Capital (Nota 12.a)	Prima de emisión (Nota 12.b)	Reservas (Nota 12.d)	Resultado del ejercicio	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 12.d)	Dividendo a cuenta (Nota 12.c)	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	-	-	-	(523.803)	-	-	(523.803)
SALDO AL 31/12/2015	5.060.000	13.147.500	20.157	(523.803)	-	-	17.703.854
Operaciones con socios y propietarios							
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(389.981)	(389.981)
Distribución del resultado del ejercicio	-	-	-	523.803	(523.803)	-	-
Otras variaciones	-	-	44.962	-	-	-	44.962
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.000.129	-	-	1.000.129
SALDO AL 31/12/2016	5.060.000	13.147.500	65.119	1.000.129	(523.803)	(389.981)	18.358.965

Las notas 1 a 21 de la memoria adjunta son parte integrante de las estas cuentas anuales.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en euros)

	Notas	31/12/2016	31/12/2015 (No auditado)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	1.000.129	(523.803)
2. Ajustes del resultado.		3.170.310	4.221.844
a) Amortización del inmovilizado (+)	6, 7	1.217.683	934.763
b) Variación de provisiones		(113.445)	-
b) Correcciones valorativas por deterioro		159.062	-
d) Variación del valor razonable de instrumentos financieros	10	35.160	60.402
g) Ingresos financieros (-)	16.4	(1)	(1.392)
h) Gastos financieros (+)	16.4	2.086.055	3.311.722
i) Otros ajustes al resultado (+/-).		(214.204)	(83.651)
3. Cambios en el capital corriente.		(540.435)	(1.429.961)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	8	(297.485)	(412.487)
c) Otros activos corrientes (+/-)		-	(25.451)
c) Otros pasivos corrientes (+/-)		-	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	13	(242.950)	(992.023)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(2.708.436)	(4.281.986)
a) Pagos de intereses (-)		(1.953.310)	(4.283.378)
a) Cobro de intereses (+)		1	1.392
d) Otros Pagos (cobros) (-/+)		(755.127)	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		921.568	(2.013.906)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
7. Pagos por inversiones		(37.665)	(124.454)
d) Otros activos y pasivos financieros (fianzas recibidas y depositadas)	8, 13	(37.665)	(124.454)
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(37.665)	(124.454)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	18.347.500
b) Otros movimientos	12	-	18.347.500
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(1.612.772)	(16.468.258)
a) Emisión de (+)			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).	13.1	-	43.600.000
b) Devolución y amortización de			
3. Deudas con entidades de crédito (-)	13.2	(872.000)	(654.000)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).	13.1	(740.772)	(59.414.258)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(389.891)	(200.000)
a) Dividendos (-)	12.b, 12.d	(389.891)	(200.000)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(2.002.663)	1.679.242
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	1.673.932	2.133.051
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	9	555.172	1.673.932

Las notas 1 a 21 de la memoria adjunta son parte integrante de las estas cuentas anuales.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado 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, y domiciliada en la calle Nanclares de Oca 1B de Madrid.

Con fecha 1 de diciembre de 2014 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 12).

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 CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado 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 12).

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.

La Sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil desde el 5 de febrero de 2016, si bien a 31 de diciembre de 2016 aún mantiene su condición de unipersonal. Tal y como se indica en la nota 21, con fecha de 16 de marzo de 2017 la Sociedad pierde la condición de unipersonalidad como consecuencia del cumplimiento del requisito de difusión de las acciones exigido por el MAB.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales 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 están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales 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 y Real Decreto 602/2016, 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. Principios contables no obligatorios

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

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Al 31 de diciembre 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 las cuentas anuales 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 Sociedad ha reestimado la vida útil de determinados componentes de las inversiones inmobiliarias (nota 4.2).

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

- 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 (SOCIMI), 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 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.

2.5. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil vigente, se presenta a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior 2015.

2.6. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, estos estados se presentan de forma agrupada, recogándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria a 31 de diciembre de 2016.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por el Accionista Único, así como la distribución del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 aprobada por el Accionista Único el 31 de mayo de 2016 es la siguiente:

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

BASE DE REPARTO	Euros	
	2016	2015
Resultado del ejercicio	1.000.129	(523.803)
Total	1.000.129	(523.803)
<u>DISTRIBUCIÓN</u>		
Dividendo a cuenta	(389.981)	-
Dividendo	(330.112)	-
Reserva legal	(100.013)	-
Reservas	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(523.803)
Compensación resultado negativo ejercicios anteriores	(180.023)	-
Total	(1.000.129)	(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:

- a) 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.
- 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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

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 cuentas anuales, 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 (Nota 7).

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 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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

4.3. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos 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 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.

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

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 y recibidas 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. 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, 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.

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 (Nota 10).

- 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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

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.

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 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 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. 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 15, con fecha 5 de febrero de 2016 la Sociedad se ha incorporado al Mercado Alternativo Bursátil.

4.7. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Este epígrafe del balance incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con los siguientes requisitos:

- i) Son convertibles en efectivo.
- ii) En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- iii) No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- iv) Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

4.8. 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.

4.9. 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.

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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

4.10. 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 corresponden 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.

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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

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.

4.11. 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.

4.12. 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.

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.

4.13. 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. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

5.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Los Administradores han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada para los instrumentos financieros.

Actividades operativas

Los cobros de las rentas se realizan por anticipado con periodicidad mensual, según contrato. La calidad crediticia de los inquilinos, reduce el posible riesgo de impago del mismo, no existiendo a 31 de diciembre de 2016 retrasos significativos en los cobros de las rentas.

Al 31 de diciembre de 2016 existen saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad por importe de 159.107 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2015).

Actividades de inversión

El epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente y corriente está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas al organismo autonómico correspondiente, y cuya devolución tendrá lugar una vez finalizada la vigencia del contrato de arrendamiento.

5.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés y el riesgo de inflación.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable. La Sociedad tiene contratado un instrumento de cobertura de tipo de interés, vinculado al préstamo con entidades de crédito, mitigando el riesgo a las fluctuaciones de tipo de interés (Nota 10).

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros, siendo ésta su moneda funcional y de presentación.

5.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Los pasivos corrientes de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 están cubiertos por el activo corriente, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)****6. INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance durante 2016 y 2015 es como sigue:

	Euros				
	31/12/2014	Altas	31/12/2015	Altas	31/12/2016
Coste					
Instalaciones técnicas	89.000	-	89.000	-	89.000
Amortización					
Instalaciones técnicas	(371)	(8.900)	(9.271)	(8.900)	(18.171)
Valor Neto Contable	88.629	(8.900)	79.729	(8.900)	70.829

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 (nota 7).

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden el Centro Comercial Habaneras sito en la localidad de Torre vieja (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:

Ejercicio 2016:	Euros			
	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
Coste	66.314.599	-	-	66.314.599
Terrenos	19.913.660	-	-	19.913.660
Construcciones	41.757.662	-	-	41.757.662
Instalaciones técnicas	4.643.277	-	-	4.643.277
Amortización	(964.518)	(1.208.783)	-	(2.173.301)
Construcciones	(964.518)	(837.321)	-	(1.801.839)
Instalaciones técnicas	-	(371.462)	-	(371.462)
Deterioro	-	-	-	-
Valor Neto Contable	65.350.081	(1.208.783)	-	64.141.298

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

Ejercicio 2015:	Euros			
	31/12/2014	Altas	Bajas	31/12/2015
Coste	66.314.599	-	-	66.314.599
Terrenos	19.913.660	-	-	19.913.660
Construcciones	41.757.662	-	-	41.757.662
Instalaciones técnicas	4.643.277	-	-	4.643.277
Amortización	(38.655)	(925.863)	-	(964.518)
Construcciones	(38.655)	(925.863)	-	(964.518)
Instalaciones técnicas	-	-	-	-
Deterioro	-	-	-	-
Valor Neto Contable	66.275.944	(925.863)	-	65.350.081

El centro comercial, cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2016 asciende a 64.141.298 euros (65.350.081 euros a 31 de diciembre de 2015) está hipotecado en garantía de un crédito con Natixis de fecha marzo de 2015 y vencimiento en marzo de 2019 (Nota 13.2).

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 2016 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 2016. A 31 de diciembre 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.

No existe ningún elemento totalmente amortizado al cierre del ejercicio 2016 ni 2015.

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene obligaciones contractuales por futuras reparaciones y costes de mantenimiento significativas.

A 31 de diciembre de 2016 y 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	
	31/12/2016	31/12/2015
Hasta un año	4.963.843	4.557.580
Entre uno y cinco años	13.434.362	11.315.315
Total	18.398.205	15.872.895

Una parte 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.

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Préstamos y cuentas a cobrar a largo y corto plazo

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 a largo plazo				
Créditos				
Derivados				
Otros		Total		
2016	2015	2016	2015	
Derivados (Nota 10)	25.242	60.402	25.242	60.402
Inversiones financieras	440.601	499.041	440.601	499.041
	465.842	559.443	465.842	559.443

Activos financieros a corto plazo				
Créditos				
Derivados				
Otros		Total		
2016	2015	2016	2015	
Inversiones financieras	354.757	289.731	354.757	289.731
Préstamos y partidas a cobrar	582.778	382.424	582.778	382.424
	937.535	672.155	937.535	672.155

Inversiones financieras a largo plazo por importe de 440.601 euros (499.041 euros al 31 de diciembre de 2015) y al corto plazo por importe de 354.757 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 13).

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: El importe registrado en este epígrafe a 31 de Diciembre de 2016 por importe de 582.377 euros (382.023 euros al 31 de diciembre de 2015) se corresponde principalmente con los ingresos devengados pendientes de facturación asociados a las rentas variables acordadas con los arrendatarios y la provisión por ingresos por cesión de uso de zonas comunes. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha dotado la provisión por dudoso cobro del saldo de clientes por importe de 159.063 euros, reconocido en el epígrafe de "Otros Gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (nota 16.3).

Adicionalmente, la Sociedad tiene contabilizado un saldo deudor con empresas de grupo a 31 de diciembre de 2016 y 2015 por importe de 401 euros (nota 18).

Los valores razonables de préstamos y partidas a cobrar no difieren significativamente de sus valores corrientes al consistir fundamentalmente en saldos a cobrar a menos de un año, a excepción de las fianzas y depósitos, las cuales la Sociedad considera que no existe una diferencia significativa entre el valor contable y el valor razonable.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

b) Deudas y cuentas a pagar a largo y corto plazo

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	40.587.473	41.310.591	5.732.007	6.073.833	46.319.480
	40.587.473	41.310.591	5.732.007	6.073.833	46.319.480	47.384.424

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	647.616	663.753	1.190.561	2.510.846	1.838.177
	647.616	663.753	1.190.561	2.510.846	1.838.177	3.174.599

c) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2016, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Activos financieros	Euros					
	Hasta 31/12/17	Hasta 31/12/18	Hasta 31/12/19	Hasta 31/12/20	Años posteriores	Total
Fianzas depositadas	354.757	276.734	50.799	79.184	33.884	795.358
Derivados	-	-	-	25.242	-	25.242
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	582.377	-	-	-	-	582.377
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	401	-	-	-	-	401
Total	937.535	276.734	50.799	104.426	33.884	1.403.377

Pasivos financieros	31/12/2016 Euros					
	Hasta 31/12/17	Hasta 31/12/18	Hasta 31/12/19	Hasta 31/12/20	Años posteriores	Total
Fianzas recibidas	358.335	266.093	65.238	88.742	51.307	829.715
Garantías	75.070	93.659	38.329	29.829	46.675	283.562
Acreedores comerciales	218.410	-	-	-	-	218.410
Deudas con empresas del grupo	538.746	-	5.052.135	-	-	5.590.881
Deudas entidades crédito	647.616	597.366	593.508	39.396.599	-	41.235.089
Total	1.838.177	957.118	5.749.210	39.515.170	97.982	48.157.657

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Banco y caja	<u>555.172</u>	<u>1.673.932</u>
	<u>555.172</u>	<u>1.673.932</u>

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo del epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición.

10. DERIVADOS FINANCIEROS

La Sociedad tiene contratado un instrumento derivado que no es 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 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	Nocional en euros	Valor razonable	Valor razonable
					13/03/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2016
Natixis	Opción de compra de tipo de interés	13/03/2015	17/03/2020	2,00%	34.880.000	33.659.200	60.402	25.242

A 31 de diciembre de 2016 el valor razonable de los instrumentos derivados se ha visto reducido por un importe de 35.160 euros con respecto al valor razonable a 31 de diciembre de 2015 (nota 16.4). Dicha variación ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias, por lo que el derivado pasa a tener un valor razonable de 25.242 euros.

11. PERIODIFICACIONES

Las periodificaciones a largo y corto plazo incluyen principalmente 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 periodo 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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

12. 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 con cargo al capital social pendiente de pago por importe de 45.000 euros así como a 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.

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 a cuenta aprobado por importe de 200.000 euros, la distribución de dividendos se realizó con cargo a 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) Dividendos a cuenta

Con fecha 23 de septiembre de 2016 y 21 de diciembre de 2016, el Accionista Único aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2016, por un importe de 256.501 euros y 133.480 euros respectivamente.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

Estado previsional para la distribución del dividendo extraordinario a cuenta

Dividendo a cuenta aprobado el 23/09/2016	
Tesorería disponible al 09 de Septiembre de 2016	1.956.111,95
Previsión de liquidez antes del pago del dividendo a cuenta	1.956.111,95
Pago del dividendo, neto de retención	(256.501,19)
Previsión de liquidez al 09 de Septiembre, después del pago del dividendo a cuenta	1.699.610,76
Previsión de cobros desde el 09 de Septiembre 2016 a 31 de Diciembre de 2016	1.522.742,59
Previsión de pagos desde el 09 de Septiembre 2016 a 31 de Diciembre de 2016	(3.003.189,83)
Previsión de liquidez al 31 de Diciembre de 2016	219.163,52
Resultado estimado ejercicio 2016	1.299.732
Resultado estimado a destinar a Reserva Legal	129.973
Estimación impuesto sociedades 2016	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	523.803
Dividendo máximo a distribuir	645.956

Dividendo a cuenta aprobado el 21/12/2016	
Tesorería disponible al 30 de Noviembre de 2016	1.044.365,26
Previsión de liquidez antes del pago del dividendo a cuenta	1.044.365,26
Pago del dividendo, neto de retención	(133.480,00)
Previsión de liquidez al 23 de Diciembre, después del pago del dividendo a cuenta	910.885,26
Previsión de cobros desde el 30 de Noviembre 2016 a 31 de Diciembre de 2016	713.412,73
Previsión de pagos desde el 30 de Noviembre 2016 a 31 de Diciembre de 2016	(664.224,86)
Previsión de liquidez al 31 de Diciembre de 2016	960.073,13
Resultado estimado ejercicio 2016	1.299.732
Resultado estimado a destinar a Reserva Legal	129.973
Estimación impuesto sociedades 2016	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	523.803
Dividendo máximo a distribuir	645.956

d) Reservas

El detalle de las distintas partidas que componen las reservas y los resultados de ejercicios anteriores son los siguientes:

	31/12/2016	31/12/2015
Reserva legal	12.000	12.000
Reserva voluntaria	53.120	8.157
Resultado negativo de ejer. anteriores	(523.803)	-
Total	(458.683)	20.157

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la reserva legal no estaba dotada en su totalidad.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

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.

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.

En cuanto a las reservas de libre disposición, la sociedad ha clasificado en éste epígrafe el importe de 44.962 euros referente al ingreso por la liquidación de la instalación fotovoltaica correspondiente al periodo comprendido entre la fecha de compra del centro comercial y el 31 de diciembre de 2015.

13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	31/12/2016	31/12/2015
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Préstamos con empresas del grupo (nota 13.1)	5.052.135	5.336.739
- Deudas entidades crédito (nota 13.2)	40.587.473	41.310.591
- Garantías recibidas	208.493	216.388
- Fianzas recibidas	471.379	520.706
Total a largo plazo	46.319.480	47.384.424
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Otras deudas a corto plazo	-	800.000
- Garantías recibidas	75.070	85.338
- Fianzas recibidas	358.334	321.924
- Deudas con empresas del grupo (nota 13.1)	538.746	994.914
- Deudas entidades crédito (nota 13.2)	647.616	663.753
- Proveedores	218.410	308.670
Total a corto plazo	1.838.177	3.174.599

Otras deudas a corto plazo: a fecha de la compraventa del centro comercial, y como parte del precio pactado, la Sociedad se subrogó 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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

Fianzas recibidas: en el epígrafe "Fianzas recibidas a largo y corto plazo" se incluyen las fianzas y depósitos recibidos con motivo de los contratos de arrendamiento que mantiene la sociedad. El vencimiento de las fianzas recibidas a largo plazo es similar al del contrato de arrendamiento suscrito con los inquilinos de las inversiones inmobiliarias. Al igual que en el ejercicio pasado no existe una diferencia significativa entre el valor contable y el valor razonable.

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.

13.1. Deudas con empresas del grupo

Con el objeto de poder llevar a cabo la compra del Centro Comercial Heref Habaneras de Torre vieja (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, con vencimiento a 3 meses desde la fecha del primer repago y renovable automáticamente, con un tipo de interés de Euribor a 3 meses + 2,8%. A 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de pago asciende a 538.746 euros (994.914 euros a 31 de diciembre de 2015). Los intereses devengados en el ejercicio 2016 han ascendido a 67.118 euros (1.338.996 euros en el ejercicio 2015).
- Acuerdo de financiación por importe máximo de 6.505.000 euros, del cual se ha dispuesto un total de 5.027.000 euros a 31 de diciembre de 2016 (mismo importe en el ejercicio anterior), con vencimiento en febrero de 2019 y con un tipo de interés de 12% anual liquidable trimestralmente y capitalizable a opción del prestatario. Los intereses devengados en el ejercicio 2016 han ascendido a 622.793 euros (614.676 euros en el ejercicio 2015).

13.2. 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 13.1). Igualmente se suscribe un derivado de cobertura de tipos de interés asociado a dicho préstamo (nota 10).

Este préstamo devenga un tipo de interés trimestral de Euribor + margen 2,9%. Como parte del coste inicial de la financiación la Sociedad incurrió en gastos por importe de 1.908 miles de euros los cuales fueron 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 (nota 7).

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

cancelación del contrato por el arrendatario con preaviso de 6 meses (clausulas 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 2016, en la fecha de formulación de los presentes estados financieros y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

13.3. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional 3ª: "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	13	17
Ratio de operaciones pagadas	12	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	61	30
	Euros	Euros
Total pagos realizados	4.369.355	5.504.470
Total pagos pendientes	117.103	428.870

14. SITUACIÓN FISCAL

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:

	31/12/2016	31/12/2015
Deudores		
H. Pública Deudora Impuesto sobre sociedades	96.850	30.284
Otros tributos	170	180
	97.020	30.464
Acreeedores		
H. Pública Acreeedora por I.V.A.	74.339	206.399
H. Pública Acreeedora por I.R.P.F.	42	5.630
	74.381	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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

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

Impuesto de sociedades	31/12/2016	31/12/2015
Resultado antes de impuestos	1.000.129	(523.803)
Diferencias temporarias:		
Límite a la deducción de gastos financieros	819.506	2.168.293
Base imponible (resultado fiscal)	1.819.635	1.644.490
Cuota 0% (nota 4.8)	-	-
Impuesto a pagar	-	-

Al 31 de diciembre 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.
- 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 las cuentas anuales.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado 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 2016 (véase nota1).

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

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.

El día 5 de febrero de 2016, Heref Habaneras SOCIMI, S.A. fue incorporada al segmento de SOCIMI del mercado alternativo bursátil por acuerdo del Consejo de Administración del MAB. El precio de salida de sus acciones, aprobado por el Accionista Único de la entidad, fue de 4,37 euros por acción.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo a las presentes cuentas anuales.

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1. Ingresos y gastos

De la totalidad de los ingresos reconocidos, 7.203.517 euros hacen referencia a la renta derivada del alquiler del inmueble descrito en la nota 7 y la refacturación de los gastos a los inquilinos. Adicionalmente, el epígrafe de "Importe Neto de la Cifra de Negocio" incluye otros ingresos por importe de 41.713 euros que recoge las liquidaciones recibidas por la energía solar fotovoltaica producida en las instalaciones fotovoltaicas propiedad de la Sociedad (nota 6).

16.2. Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo.

16.3. Otros gastos de explotación

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

	31/12/2016	31/12/2015
Comunidad de propietarios	1.760.322	2.189.672
Servicios de profesionales independientes	543.244	610.868
Management fees	300.998	314.920
Reparaciones	2.244	130.420
Primas de seguros	50.469	53.086
Servicios bancarios	30.886	9.933
Otros gastos	44	4.915
Otros tributos	58.934	138.778
Pérdidas por deterioro (Nota 8)	159.063	-
	2.906.204	3.452.592

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

16.4. Resultado financiero

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

Gasto financiero	31/12/2016	31/12/2015
Intereses préstamo Heref III B.V. (nota 13.1 y 18)	(689.911)	(1.953.672)
Intereses entidades crédito (nota 13.2)	(1.396.144)	(1.358.050)
	(2.086.055)	(3.311.722)
Ingreso financiero	1	1.392
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (Nota 10)	(35.160)	(85.498)
Resultado financiero	(2.121.214)	(3.395.828)

17. RETRIBUCIÓN A LOS ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

17.1. 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 2016 ha ascendido a 4.740 euros (4.740 euros al 31 de diciembre de 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.

17.2. 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 CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos y transacciones con partes vinculadas son las siguientes:

Saldos

	31/12/2016	31/12/2015
Préstamo largo plazo Heref III B.V. (nota 13.1)	5.052.135	5.336.739
Préstamo corto plazo Heref III B.V. (nota 13.1)	538.746	994.914
Total saldos acreedores	5.590.881	6.331.653
Cuenta corriente con empresas de grupo	401	401
Total saldos deudores	401	401

Transacciones

	31/12/2016	31/12/2015
Intereses Préstamo largo plazo Heref III B.V. (notas 13.1 y 16.4)	622.793	614.676
Intereses Préstamo corto plazo Heref III B.V. (notas 13.1 y 16.4)	67.118	1.338.996
Management fees - Harbert European Real Estate Fund III, LP	300.998	314.920
Total gastos	990.909	2.268.592

19. 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.

20. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría y otros servicios de verificación ascendieron a 21.000 euros (10.500 en el ejercicio anterior).

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

21. HECHOS POSTERIORES

En cumplimiento con el requisito de difusión de acciones de la Sociedad previsto en la Circular 14/2016 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), la compañía efectuó durante los primeros meses del ejercicio 2017 diversas actuaciones encaminadas a satisfacer dicho requerimiento. Entre estas actuaciones destaca la realizada entre empleados de Harbert Management Corporation, empresas e personas físicas relacionados con los mismos, y terceros, resultando de la misma órdenes de compra de acciones para cubrir la totalidad de 2.000.000 de euros requeridos.

A fecha 16 de marzo de 2017, la Sociedad informó debidamente al Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), el cumplimiento del requisito de difusión.

Como consecuencia, la sociedad pierde la condición de unipersonalidad dejando constancia mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)****Anexo****Información relativa a la Sociedad Heref Habaneras SOCIMI S.A.**

Descripción	31/12/2016
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Existen reservas por importe de 24.157 euros procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI. De este importe, 12.000 se corresponde a reserva legal y 14.157 se corresponde a reserva voluntaria.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none">• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica No aplica Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha dotado resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de (523.803 euros), en aplicación del resultado del ejercicio 2015.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none">• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica No aplica Durante el ejercicio 2016 se han distribuido dividendos a cuenta de resultado del ejercicio 2016 por importe de 389.981 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none">• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Durante el ejercicio 2015, la Sociedad distribuyó dividendos por importe de 200.000 euros con cargo a prima de emisión. No aplica No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Con fecha 23 de septiembre y 21 de diciembre de 2016, se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2016, por importe de 256.501 euros y 133.480 euros respectivamente (ver punto c) Con fecha 25 de abril de 2016, se aprobó la distribución de dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 200.000 euros (ver punto d).
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	El Centro Comercial Habaneras, fue adquirido por la sociedad con fecha 18 de diciembre de 2014.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No aplica

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2016 (Expresado en euros)

h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Todos los inmuebles incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" (nota 7) computan a los efectos de lo establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica.



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

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresada en Euros)

Actividad de la sociedad

Heref Habaneras Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) 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.

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.

La Sociedad, fecha 18 de diciembre de 2014, adquirió el Centro Comercial Habaneras sito en la localidad de Torrevieja (España).

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 Sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil desde el 5 de febrero de 2016, si bien a 31 de diciembre de 2016 aún mantiene su condición de unipersonal. Tal y como se indica en la nota 21, con fecha de 16 de marzo de 2017 la Sociedad pierde la condición de unipersonalidad como consecuencia del cumplimiento del requisito de difusión de las acciones exigido por el MAB.

Situación global

En el año 2016 se ha mantenido la tendencia positiva de la economía española de los últimos tres años, con un incremento del PIB del 3,2%, igual al crecimiento del año 2015, y superior al de la mayoría de los países de la zona euro. Las previsiones para los años 2017 y 2018 lo sitúan alrededor del 2,5%, con una cierta desaceleración como consecuencia de un entorno exterior incierto, posible repunte de la inflación y cierta posible pérdida de poder adquisitivo de los consumidores.



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

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresada en Euros)

Por otra parte, un alto nivel de liquidez en el contexto internacional y unos fundamentales positivos de nuestro mercado, hacen prever un alto grado de actividad en el sector inmobiliario para 2017. En cuanto a los precios de alquiler de locales comerciales situados en el centro comercial, se espera que se incrementen de manera moderada como consecuencia de la nueva oferta que se incorporará al mercado.

Por lo tanto, la previsión global para el próximo año es positiva tanto en términos globales como particulares para este sector.

La actividad inmobiliaria viene alcanzando en los últimos meses una mayor notoriedad. Es obvia la mejoría que el sector inmobiliario viene disfrutando en el mercado tras años muy complicados. Se ha impulsado por tanto la atracción por este sector desde una situación deprimida y consecuentemente el desarrollo de sociedades de inversión en el mercado inmobiliario (Socimis). A ello han contribuido también unas condiciones favorables de la fiscalidad para este tipo de sociedades y para sus socios.

Evolución del negocio

Heref Habaneras SOCIMI, S.A. ha generado en el año 2016 un beneficio de 1.000.129 euros.

Un análisis más detallado de los distintos epígrafes de nuestra Cuenta de Pérdidas y Ganancias nos permite establecer las siguientes conclusiones:

- El importe neto de la cifra de negocios en su apartado de prestaciones de servicios recoge los ingresos por arrendamientos, que en el año 2016 ascienden a 7.245.230 euros frente a los 7.245.128 euros del año anterior, lo que representa un ligero aumento sobre el año anterior.
- En otros gastos de explotación se integran los servicios exteriores, tributos, pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales y otros gastos que ascienden a un total en 2016 de 2.906.204 euros frente a 3.452.592 euros en 2015. En servicios exteriores se produce una disminución de 620.736 euros con respecto al ejercicio anterior, que supone un -19% sobre 2015. En el capítulo de tributos se produce una disminución de 79.844 euros respecto al ejercicio anterior.
- Los gastos financieros en 2016 disminuyen a 2.086.055 euros frente a 3.311.722 en 2015, suponiendo un descenso del 37%, debido a que en abril de 2016 se amortizaron un total de 783.291 euros de los préstamos que la Sociedad mantiene con HEREF III BV y la cancelación del préstamo con empresas de grupo en el ejercicio 2015.
- Como consecuencia de todo lo anterior, el resultado del año 2016 refleja un beneficio de 1.000.129 euros positivos frente a 523.803 euros negativos en 2015.

Los fondos propios se sitúan a 31 de diciembre de 2016 en 18.358.965 euros, frente a los 17.703.854 euros del ejercicio anterior.

El pasivo no corriente ha disminuido en 1.064.944 euros frente al ejercicio anterior, 46.319.480 euros en 2016 frente a 47.384.424 euros en 2015, recogiendo el préstamo que la Sociedad mantiene con HEREF III B.V. y las deudas con entidades de crédito.

El pasivo corriente ha disminuido cuantitativamente en 1.474.070 euros pasando de 3.386.628 euros en 2015 a 1.912.558 euros en 2016. Dicha disminución se debe principalmente a la amortización del capital del préstamo "Senior Bridge" que la Sociedad mantiene con HEREF III B.V. y a la disminución de la deuda con la Administración Pública.

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

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresada en Euros)

Perspectivas futuras

La Sociedad mantiene como objetivo incrementar el valor de su activo, mejorando y asegurando el ratio de ocupación (poniendo sus esfuerzos en frenar la desocupación y negociar con los inquilinos), llevando a cabo las obras necesarias para mantener actualizado el activo, que en este momento se considera estratégico para la Sociedad.

La ocupación sigue siendo elevada, un 98%.

Dividendos

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha distribuido 389.981 euros a cuenta de los resultados obtenidos a final del año.

Riesgos e incertidumbres

De acuerdo al sector y a las actividades que lleva a cabo la Sociedad, la misma está expuesta a diversos riesgos financieros tales como: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, tal y como se indica en la nota 5 de la memoria.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo de Administración de la Sociedad proporciona políticas para la gestión de riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de intereses, riesgo de liquidez, etc.

Acciones propias

La Sociedad no ha adquirido acciones propias ni al cierre del ejercicio 2016 ni a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha acometido actividad en materia de I+D en el ejercicio.

Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Tal y como se indica en la nota 21 de la memoria, en cumplimiento con el requisito de difusión de acciones de la Sociedad previsto en la Circular 14/2016 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), la compañía efectuó durante los primeros meses del ejercicio 2017 diversas actuaciones encaminadas a satisfacer dicho requerimiento. Entre estas actuaciones destaca la realizada entre empleados de Harbert Management Corporation, empresas e personas físicas relacionados con los mismos, y terceros, resultando de la misma órdenes de compra de acciones para cubrir la totalidad de 2.000.000 de euros requeridos.

A fecha 16 de marzo de 2017, la Sociedad informó debidamente al Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), el cumplimiento del requisito de difusión.

Como consecuencia, la sociedad pierde la condición de unipersonalidad dejando constancia mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2016 es de 13 días.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Los Administradores de Heref Habaneras SOCIMI, S.A. en fecha 31 de Marzo de 2017, 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, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 31 de Marzo de 2017



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)

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Heref Habaneras SOCIMI, S.A.

Índice

1.	PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD.....	3
2.	ESTRUCTURA DE GOBIERNO.....	4
3.	SISTEMA DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA.....	4
4.	EVALUACIÓN DE RIESGOS.....	6
5.	COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA.....	6
6.	ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.....	7

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A., 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, y domiciliada en la calle Nanclares de Oca 1B de Madrid.

Con fecha 1 de diciembre de 2014 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.

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.

En cumplimiento con el requisito de difusión de acciones de la Sociedad previsto en la Circular 14/2016 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), la compañía efectuó durante los primeros meses del ejercicio 2017 diversas actuaciones encaminadas a satisfacer dicho requerimiento. Entre estas actuaciones destaca la realizada entre empleados de Harbert Management Corporation, empresas e personas físicas relacionados con los mismos, y terceros, resultando de la misma órdenes de compra de acciones para cubrir la totalidad de 2.000.000 de euros requeridos.

A fecha 16 de marzo de 2017, la Sociedad informó debidamente al Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), el cumplimiento del requisito de difusión.

Como consecuencia, la sociedad pierde la condición de unipersonalidad dejando constancia mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad no cuenta con personal asalariado.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración de **HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.** es el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio. Las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.

El Consejo de Administración de **HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.** se reúne como mínimo trimestralmente. Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

- Bluseat Trust Services Spain, S.L., representada por D. Víctor Salamanca Cuevas – Presidente y Consejero.
- D. Roque Ivan Rotaeché Ozores – Consejero Delegado.
- D. Joel Piassick - Consejero.
- Dña. María Lorena Salamanca Cuevas – Secretaria no Consejera.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. tiene externalizado el departamento contable en la Sociedad Auxadi Contables y Consultores, S.A. Dicha Sociedad es la encargada de la llevanza de los libros diarios de la Sociedad así como de la confección del paquete de Reporting trimestral.

Internamente, **HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.** cuenta con un Director Financiero que revisa los cierres trimestralmente los cierres de manera minuciosa.

Adicionalmente, se realiza una revisión limitada a mitad de año y una auditoría completa a final de año por parte de una auditora de reconocido prestigio, actualmente, "PwC".

Asimismo, **HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.** cuenta con un sistema de control interno por procesos que asegura que la información financiera una vez se hace pública, es veraz y completa.

3. SISTEMA DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA

A modo de entender por parte de los Administradores, el entorno de control de **HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.** es adecuado y adaptado al tamaño de la Compañía.

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera se realizan conjuntamente entre Auxadi Contables y Consultores, S.A. y el Director Financiero de **HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.**, los cuales tienen una relación fluida y diaria.

Realización de presupuestos:

HABANERAS SOCIMI, S.A. realiza un presupuesto anual durante el primer trimestre de cada año. El presupuesto anual incluye:

- Un presupuesto de ingresos confeccionado por el Property Manager de la compañía según los contratos firmados con los clientes en ese período.
- Un presupuesto de gastos operativos confeccionado por el Property Manager y revisado por el Director Financiero.
- Un presupuesto de gastos corporativos (auditoría, contabilidad, coste financiero...) confeccionado por Auxadi Contables y Consultores, S.A. y revisado por el Director Financiero de la compañía.

- Proyecciones sobre potenciales inquilinos elaborada por el Property Manager y revisado por el Director Financiero.

Una vez finalizado, el presupuesto es revisado completamente y en su totalidad por el Director Financiero de la compañía.

Controles internos:

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. ha definido una serie de controles internos de cara a asegurar un efectivo control interno del proceso de producción de la información financiera así como del funcionamiento de la Sociedad en su conjunto.

Dichos controles se pueden desglosarse en los siguientes:

Partidas a pagar:

Mensualmente, Auxadi Contables y Consultores, S.A. envía al Director Financiero una propuesta de pago de facturas recibidas. Es éste último quien considera, en última instancia, aprobar o no dicha propuesta, entonces se procede a firmar, tanto por el Director Financiero como por el Consejero Delegado de la Sociedad, las ordenes de transferencia que posteriormente se enviarán al banco para su ejecución. Si hubiere algún pago que difiriese con el presupuesto, se discute y se aprueba/rechaza en base a su justificación.

Partidas a cobrar:

Alrededor del día 10 de cada mes, el Property Manager de la compañía envía al Director Financiero la facturación propuesta por inquilino para su revisión. Es éste el que, tras verificar que las rentas y los gastos refacturados coinciden con los contratos firmados con cada inquilino, los aprueba o sugiere modificaciones.

Mensualmente, se realiza un control de impagados por parte del Property Manager y, en el caso de existir alguna partida abierta, se establece comunicación inmediata con el inquilino.

Revisión trimestral de valoraciones:

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. encarga anualmente a un experto independiente una valoración del activo. Este informe es revisado previamente por el Director Financiero.

Revisión Trimestral del Paquete de Reporting:

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. realiza trimestralmente un paquete de reporting. Dicho informe se compone de información financiera confeccionada por Auxadi Contables y Consultores, S.A. y revisada por el Director Financiero.

Seguimiento de cumplimiento de covenants:

Una vez el paquete de reporting trimestral está realizado, Auxadi Contables y Consultores, S.A., en coordinación con el Director Financiero de la compañía, realiza un análisis del cálculo de covenants para realizar seguimiento.

Adicionalmente, mensualmente y sin información financiera, se analizan posibles hechos que pudieran impactar en el cumplimiento de los covenants por parte de **HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.**

Revisión de los Estados Financieros:

Los estados financieros son elaborados por Auxadi Contables y Consultores, S.A. Dichos estados financieros son revisados por el Director Financiero con el fin de enviarlos a los miembros del Consejo de Administración antes de su formulación.

Adicionalmente y antes de enviarlos a los miembros del Consejo de Administración, los Estados Financieros son revisados por los auditores, los cuales proponen sugerencias las cuales son debatidas entre Auxadi Contables y

Consultores, S.A. y el Director Financiero de la Sociedad para proceder a su registro.

Código de Conducta:

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. ha definido un Código de Conducta para todos los empleados de la compañía, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. Más concretamente, son normas de conducta de obligado cumplimiento para todo el personal de la compañía.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A., como cualquier otra entidad, está expuesta continuamente a una serie de riesgos procedentes de factores tanto internos como externos. Un riesgo es aquella circunstancia que puede incidir negativamente sobre los objetivos y estrategias de la organización.

Los principales riesgos identificados son:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), 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, estimando que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

5. COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Para **HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.**, la información constituye un factor determinante para poder desarrollar sus labores de control interno. Para que dicha información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

La Sociedad lleva sus Libros contables de acuerdo a las normas marcadas en el Plan General Contable.

Las Cuentas Anuales de **HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.**, son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten anualmente a auditoría financiera y semestralmente a una revisión limitada llevada a cabo por un auditor de reconocido prestigio.

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de **HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.** mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.