

# HEREF HABANERAS

## SOCIMI, S.A.

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

Madrid, 24 de Abril de 2018

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ponemos a disposición del mercado la siguiente información relativa a HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A:

- Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
- Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Así mismo, la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados, por lo que no han sufrido cambios desde la publicación del informe adjunto mediante hecho relevante el pasado 28 de abril de 2017.

Atentamente,

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

**Heref Habaneras SOCIMI, S.A.**

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
al 31 de diciembre de 2017

## *Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente*

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

---

### *Opinión*

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### *Fundamento de la opinión*

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

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

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

---

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

*Inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente a 31 de diciembre de 2017 ascienden a 63.078.407 euros, representan un 95% del total de activos.

Tal y como se describe en la nota 4.2 de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste menos la amortización acumulada, calculada utilizando un método lineal en función de los años de vida útil estimados, y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado.

Siempre que exista algún indicio de que el valor contable pueda no ser recuperable, la dirección de la Sociedad realiza un análisis de deterioro y, en su caso, se dotan las correspondientes correcciones valorativas.

Con objeto de evaluar si existen posibles indicios de deterioro, como se indica en la nota 7 de la memoria, la dirección de la Sociedad ha solicitado a un experto independiente la valoración de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2017. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) con sede en Inglaterra.

Aunque a 31 de diciembre de 2017 no se ha registrado ningún deterioro, consideramos que dicha evaluación constituye un aspecto más relevante de nuestra auditoría dada la magnitud del saldo de inversiones inmobiliarias respecto al total de activos, por el grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados.

Revisión de las vidas útiles asignadas para las inversiones inmobiliarias y prueba sobre el cálculo aritmético de los gastos por amortización del ejercicio.

Para la evaluación de los potenciales indicios de deterioro, y de los juicios y estimaciones aplicados por la dirección de la Sociedad, en relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias hemos aplicado los siguientes procedimientos:

- Entendimiento de los procedimientos establecidos para la valoración de las inversiones inmobiliarias, realizando, entre otros, procedimientos para confirmar la competencia, independencia, capacidad e integridad de los expertos valoradores.
- Obtención de las valoraciones realizadas por los expertos independientes de la Sociedad.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la metodología, los datos más relevantes (rentas, etc.) y las hipótesis de negocio y de mercado utilizadas por los expertos valoradores, teniendo en cuenta las circunstancias vigentes en cada momento y las condiciones del mercado.

Hemos evaluado la suficiencia de la información desglosada en las Cuentas Anuales de Heref Habanera SOCIMI, S.A. sobre esta materia.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

*Otra información: Informe de gestión*

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

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

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

---

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

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

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

---

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

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

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

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

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

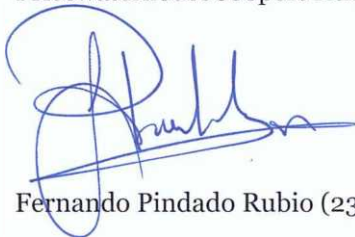
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindado Rubio (23102)

20 de abril de 2018



**HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017 e Informe de Gestión del ejercicio 2017.

12  
N

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017 (Expresados en Euros)**

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>63.541.244</b>	<b>64.677.970</b>
Inmovilizado material	6	61.929	70.829
Inversiones inmobiliarias	7	63.078.407	64.141.298
Inversiones financieras a largo plazo	8	400.908	465.843
Derivados	10	3.298	25.242
Otros activos financieros		397.610	440.601
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.275.765</b>	<b>1.913.033</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>452.197</b>	<b>679.397</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	372.595	582.377
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	79.602	97.021
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>8, 18</b>	<b>64.625</b>	<b>401</b>
Otros activos financieros		64.625	401
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>346.560</b>	<b>354.757</b>
Otros activos financieros		346.560	354.757
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>11</b>	<b>331.781</b>	<b>323.306</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>9</b>	<b>1.080.602</b>	<b>555.172</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>65.817.009</b>	<b>66.591.003</b>

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



HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017 (Expresados en Euros)**

PASIVO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>18.779.009</b>	<b>18.358.965</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>12</b>	<b>18.779.009</b>	<b>18.358.965</b>
Capital		5.060.000	5.060.000
Prima de emisión		13.147.500	13.147.500
Reservas		165.133	65.120
Resultado del ejercicio		750.156	1.000.129
Dividendo a cuenta		-	(389.981)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(343.780)	(523.803)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>40.568.314</b>	<b>46.319.480</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>8, 13</b>	<b>40.568.314</b>	<b>41.267.345</b>
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		39.973.226	40.587.473
Otras deudas a largo plazo		595.088	679.872
<b>Deudas con empresas del grupo a l/p</b>	<b>13,18</b>	<b>-</b>	<b>5.052.135</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6.469.686</b>	<b>1.912.558</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>8,13</b>	<b>1.160.064</b>	<b>1.081.021</b>
Deudas a corto plazo con entidades de crédito		665.636	647.616
Otras deudas a corto plazo		494.428	433.405
<b>Deudas con empresas del grupo a c/p</b>	<b>13,18</b>	<b>4.966.538</b>	<b>538.746</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>343.084</b>	<b>292.791</b>
Proveedores	<b>13</b>	210.412	218.410
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>14</b>	132.672	74.381
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>65.817.009</b>	<b>66.591.003</b>

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

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresadas en Euros)**

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	6.521.588	7.245.230
Prestaciones de servicios		6.521.588	7.245.230
Otros ingresos de explotación		42.368	-
Otros gastos de explotación	16.2	(2.536.196)	(2.906.204)
Servicios exteriores		(2.312.066)	(2.688.163)
Tributos		(113.913)	(58.934)
Otros gastos de gestión corriente		(110.217)	(159.107)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	(1.080.283)	(1.217.683)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.947.477</b>	<b>3.121.343</b>
Ingresos financieros	16.3	-	1
Gastos financieros	16.3	(2.175.377)	(2.086.055)
Por deudas con empresas del grupo		(645.544)	(689.911)
Por deudas con terceros		(1.529.833)	(1.396.144)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	16.3	(21.944)	(35.160)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(2.197.321)</b>	<b>(2.121.214)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>750.156</b>	<b>1.000.129</b>
Impuesto sobre beneficios	14	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>750.156</b>	<b>1.000.129</b>

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

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en Euros)

	Al 31 de Diciembre de 2017	Al 31 de Diciembre de 2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	750.156	1.000.129
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>750.156</b>	<b>1.000.129</b>

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

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
(Expresados en Euros)

	Capital 12.a)	(Nota 12.a)	Prima de emisión (Nota 12.a)	Reservas (Nota 12.b)	Resultado del ejercicio	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 12.c)	Dividendo a cuenta (Nota 12.d)	TOTAL
SALDO AL 01/01/2016	5.060.000		13.147.500	20.158	(523.803)			17.703.855
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	65.120	1.000.129	(523.803)	(389.981)	18.358.965
Operaciones con socios y propietarios								-
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	389.981	389.981
Distribución del resultado del ejercicio		-	-	100.013	(1.000.129)	180.023	-	(720.093)
Otras variaciones		-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	750.156	-	-	750.156
SALDO AL 31/12/2017	5.060.000		13.147.500	165.133	750.156	(343.780)	-	18.779.009

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

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en euros)

	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>	750.156	1.000.129
<b>2. Ajustes del resultado.</b>	<b>3.368.046</b>	<b>3.170.310</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	1.080.283	1.217.683
b) Variación de provisiones	-	(113.445)
b) Correcciones valorativas por deterioro	98.917	159.062
d) Variación del valor razonable de instrumentos financieros	21.944	35.160
g) Ingresos financieros (-)	-	(1)
h) Gastos financieros (+)	2.175.377	2.086.055
i) Otros ajustes al resultado (+/-).	(8.475)	(214.204)
<b>3. Cambios en el capital corriente.</b>	<b>178.576</b>	<b>(540.435)</b>
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	128.283	(297.485)
c) Otros activos corrientes (+/-)	-	-
c) Otros pasivos corrientes (+/-)	-	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	50.293	(242.950)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>	<b>(1.899.605)</b>	<b>(2.753.309)</b>
a) Pagos de intereses (-)	(1.899.605)	(1.953.310)
a) Cobro de intereses (+)	-	1
d) Otros Pagos (cobros) (-/+)	-	(800.000)
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>	<b>2.397.174</b>	<b>876.695</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>7. Pagos por inversiones</b>	<b>(45.290)</b>	<b>(37.665)</b>
a) Empresas de grupo y asociadas (si es negativo)	-	-
c) Inversiones inmobiliarias (-)	(8.493)	-
d) Otros activos y pasivos financieros (si es negativo)	(36.797)	(37.665)
<b>7. Cobros por desinversiones</b>	-	-
c) Inversiones inmobiliarias (+)	-	-
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(45.290)</b>	<b>(37.665)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	-	<b>44.873</b>
b) Otros movimientos	-	44.873
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>	<b>(1.496.342)</b>	<b>(1.612.772)</b>
a) Emisión de (+)	-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).	-	-
b) Devolución y amortización de	-	-
3. Deudas con entidades de crédito (-)	(872.000)	(872.000)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).	(624.342)	(740.772)
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>(330.111)</b>	<b>(389.891)</b>
a) Dividendos (-)	(330.111)	(389.891)
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>	<b>(1.826.453)</b>	<b>(1.957.790)</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)</b>	<b>525.430</b>	<b>(1.118.760)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	555.172	1.673.932
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	1.080.602	555.172

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

h

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

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 (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.

42

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (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. Tal y como se indica en la nota 12, 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

Las 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, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010.
- 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 con sus modificaciones incorporadas mediante la Ley 16/2012 de 27 de diciembre.

Las cifras incluidas en las 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 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 2017 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).



**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (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 2017, 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**

Las cuentas anuales se presentan, 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, del estado de flujos de efectivo, y de la memoria, además de las cifras del período terminado el 31 de Diciembre de 2017, las cifras del ejercicio anterior.

#### **2.6. Agrupación de partidas**

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujo de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria a 31 de Diciembre de 2017.

#### **2.7. Empresa en funcionamiento**

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2017 un fondo de maniobra negativo de 4.193.921 euros, derivado principalmente al vencimiento en el año 2018 del préstamo que mantiene con la empresa del grupo y accionista Heref III BV como se menciona en la nota 13.1 y 18. La Sociedad cuenta con el apoyo financiero por parte de Heref III BV que se ha comprometido a no solicitar el pago de dicho préstamo si una vez llegado el vencimiento del mismo la Sociedad no cuenta con los recursos suficientes para hacer frente al pago. Por lo cual los Administradores ha preparado las cuentas anuales del ejercicio 2017 de conformidad con los principios de empresa en funcionamiento.

### 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta de Accionistas, así como la distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 aprobada por la Junta de Accionistas el 15 de Junio de 2017, es la siguiente:

BASE DE REPARTO	31/12/2017	31/12/2016
Resultado del ejercicio	750.156	1.000.129
<b>Total</b>	<b>750.156</b>	<b>1.000.129</b>
 <b><u>DISTRIBUCIÓN</u></b>		
Dividendo a cuenta		(389.981)
Dividendo	(600.125)	(330.112)
Reserva legal	(75.016)	(100.013)
Reservas		-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-
Compensación resultado negativo ejercicios anteriores	(75.015)	(180.023)
<b>Total</b>	<b>(750.156)</b>	<b>(1.000.129)</b>

#### 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.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)**

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

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable 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 las 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, construcciones e instalaciones 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.

#### 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 del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

#### 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 2017 y 2016 la Sociedad no tiene contratados arrendamientos financieros.

##### Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador consume una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como 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 periodo 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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)

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

- Fianzas

La Sociedad recibe de los arrendatarios las correspondientes fianzas. Siguiendo la normativa en vigor, estas fianzas se depositan en el organismo autonómico correspondiente, estando la Sociedad obligada a depositar un 90% de las fianzas obtenidas de sus arrendatarios en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance adjunto las fianzas recibidas del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. En las fianzas entregadas 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 estas cuentas anuales, 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

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 2017 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 incorporó 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.

#### 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.

#### 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

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)**

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.

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.

#### 4.14. Aspectos medioambientales

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los Administradores consideran que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.

### 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.

#### 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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)

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 2017 retrasos significativos en los cobros de las rentas.

Al 31 de Diciembre de 2017 existen saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad por importe de 257.979 euros (159.107 euros a 31 de diciembre de 2016).

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 derivado, 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.

Riesgo mercado Inmobiliario

La cartera de inversiones inmobiliarias del grupo está sujeta a los riesgos particulares de las inversiones inmobiliarias, incluyendo pero no limitado a:

- Cambios en las condiciones macroeconómicas
- Cambios en las condiciones económicas locales o regionales
- La calidad de los gerentes y gestores de la propiedad
- Competencia entre los potenciales compradores
- Disponibilidad de la deuda y otras financiaciones
- Riesgos asociados al desarrollo, incluyendo los arrendamientos y los retrasos en la construcción
- Potenciales pasivos ocultos y cambios en las leyes medioambientales o de planificación territorial, así como otros impedimentos causados por cambios en la regulación gubernamental.
- Pérdidas no aseguradas
- Riesgo de terrorismo

**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 2017 están cubiertos por el activo corriente, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.

**5.4. Estimación del valor razonable**

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para la deuda a largo plazo se utilizan precios cotizados de mercado o cotizaciones de agentes. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

**6. INMOVILIZADO MATERIAL**

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado al 31 de Diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 ha sido el siguiente:

	01/01/2017	Altas	31/12/2017
<b>Coste</b>			
Instalaciones técnicas	89.000		89.000
<b>Amortización</b>			
Instalaciones técnicas	(18.171)	(8.900)	(27.071)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>70.829</b>	<b>(8.900)</b>	<b>61.929</b>
	01/01/2016	Altas	31/12/2016
<b>Coste</b>			
Instalaciones técnicas	89.000		89.000
<b>Amortización</b>			
Instalaciones técnicas	(9.271)	(8.900)	(18.171)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>79.729</b>	<b>(8.900)</b>	<b>70.829</b>

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 Torreveja (Nota 7).

**7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado al 31 de Diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 ha sido el siguiente:

Euros	Coste				Amortización Acumulada		Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Total	Construcciones	Instalaciones Técnicas	
Saldo al 01/01/2016	19.913.660	41.757.662	4.643.277	66.314.599	(964.518)		65.350.081
Altas/(dotaciones)					(837.321)	(371.462)	(1.208.783)
Saldo al 31/12/2016	19.913.660	41.757.662	4.643.277	66.314.599	(1.801.839)	(371.462)	64.141.298
Altas/(dotaciones)		8.493		8.493	(736.679)	(334.704)	(1.062.890)
Saldo al 31/12/2017	19.913.660	41.766.155	4.643.277	66.323.092	(2.538.518)	(706.166)	63.078.407

El centro comercial, cuyo valor neto contable a 31 de Diciembre de 2017 asciende a 63.078.407 euros (64.141.298 euros a 31 de diciembre de 2016) 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 2017 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 a 31 de Diciembre de 2017. A 31 de Diciembre de 2017, 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 a fecha 31 de diciembre de 2017 ni al cierre del ejercicio 2016.

A 31 de Diciembre de 2017, la Sociedad no tiene obligaciones contractuales por futuras reparaciones y costes de mantenimiento significativas.

A 31 de Diciembre de 2017 y 31 de Diciembre de 2016, 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:

	31/12/2017	31/12/2016
Hasta un año	4.008.410	4.082.123
Entre uno y cinco años	5.561.364	5.590.362
Más de cinco años	-	8.606
	9.569.774	9.681.091

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.

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)

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	31/12/2017			31/12/2016		
	C/P	L/P	Total	C/P	L/P	Total
Inversiones financieras	346.560	397.610	744.170	354.757	440.601	795.358
Derivados (nota 8)	-	3.298	3.298	-	25.242	25.242
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	372.595	-	372.595	582.377	-	582.377
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18)	64.625	-	64.625	401	-	401
<b>Total</b>	<b>783.780</b>	<b>400.908</b>	<b>1.184.688</b>	<b>937.535</b>	<b>465.842</b>	<b>1.403.378</b>

Inversiones financieras a largo plazo por importe de 397.610 euros (440.601 euros al 31 de diciembre de 2016) y al corto plazo por importe de 346.560 euros (354.757 euros al 31 de diciembre de 2016) 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 2017 por importe de 372.595 euros (582.377 euros al 31 de diciembre de 2016) 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.

Adicionalmente, la Sociedad tiene contabilizado un saldo deudor con empresas de grupo a 31 de Diciembre de 2017 por importe de 64.625 euros (401 euros al 31 de diciembre de 2016). (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.

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

Pasivos Financieros	31/12/2017			31/12/2016		
	C/P	L/P	Total	C/P	L/P	Total
Otras deudas (nota 13)	494.428	595.088	1.089.516	433.405	679.872	1.113.277
Acreedores comerciales (nota 13)	210.412	-	210.412	218.410	-	218.410
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	665.636	39.973.226	40.638.862	647.616	40.587.473	41.235.089
Deudas con empresas del grupo (nota 18)	4.966.538	-	4.966.538	538.746	5.052.135	5.590.881
<b>Total</b>	<b>6.337.014</b>	<b>40.568.314</b>	<b>46.905.328</b>	<b>1.838.177</b>	<b>46.319.480</b>	<b>48.157.657</b>

c) Clasificación por vencimientos

El análisis por vencimientos al 31 de Diciembre de 2017 de los activos financieros es como sigue:

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)

Activos financieros	31/12/2017					
	Euros					
	Hasta 31/12/2018	Hasta 31/12/19	Hasta 31/12/2020	Hasta 31/12/2021	Años posteriores	Total
Fianzas depositadas	346.560	132.998	48.640	71.059	144.912	744.170
Derivados	-	-	3.298	-	-	3.298
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	372.595	-	-	-	-	372.595
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	64.625	-	-	-	-	64.625
<b>Total</b>	<b>783.780</b>	<b>132.998</b>	<b>51.938</b>	<b>71.059</b>	<b>144.912</b>	<b>1.184.688</b>

El análisis por vencimientos al 31 de Diciembre de 2017 de los pasivos financieros es como sigue:

Pasivos financieros	31/12/2017					
	Euros					
	Hasta 31/12/2018	Hasta 31/12/19	Hasta 31/12/2020	Hasta 31/12/2021	Años posteriores	Total
Fianzas recibidas	379.500	133.249	54.044	87.559	138.194	792.545
Garantías	114.928	58.520	28.385	68.405	26.733	296.971
Acreedores comerciales	210.412	-	-	-	-	210.412
Deudas con empresas del grupo (Nota 18)	4.966.538	-	-	-	-	4.966.538
Deudas entidades crédito	665.636	665.636	39.307.590	-	-	40.638.862
<b>Total</b>	<b>6.337.014</b>	<b>857.404</b>	<b>39.390.019</b>	<b>155.964</b>	<b>164.927</b>	<b>46.905.328</b>

## 9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de Diciembre de 2017 y 31 diciembre 2016 es la siguiente:

	31 de Diciembre de 2017	31 de Diciembre de 2016
Banco y caja	1.080.602	555.172
	<b>1.080.602</b>	<b>555.172</b>

A 31 de Diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tenía contratado el siguiente contrato de derivado:

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)

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	31/12/2016	31/12/2017
Natixis	Opción de compra de tipo de interés	13/03/2015	17/03/2020	2,00%	34.880.000	32.961.600	25.242	3.298

A 31 de Diciembre de 2017 el valor razonable de los instrumentos derivados se ha visto reducido por un importe de 21.944 euros con respecto al valor razonable a 31 de diciembre de 2016 (nota 16.3). Dicha variación ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias, por lo que el derivado pasa a tener un valor razonable de 3.298 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 período de ruptura del contrato de alquiler.

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

## 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 inscribió 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.

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 ha efectuado 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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)

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 cotización al cierre de 2017 asciende a 4,69 euros y la cotización media del 2017 asciende a 4,38 euros.

**b)Reservas**

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

	31/12/2017	31/12/2016
Reserva legal	112.013	12.000
Reserva voluntaria	53.120	53.120
Resultado negativo de ejer. anteriores	(343.780)	(523.803)
<b>Total</b>	<b>(178.647)</b>	<b>(458.683)</b>

A 31 de Diciembre de 2017 y 31 de Diciembre de 2016, la reserva legal no estaba dotada en su totalidad.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

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

**13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

El detalle de los pasivos financieros a 31 de Diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:



## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
- Préstamos con empresas del grupo (nota 18)	4.875.812	5.052.135
- Deudas entidades crédito (nota 13.2)	39.973.226	40.587.473
- Garantías recibidas	182.043	208.493
- Fianzas recibidas	413.045	471.379
<b>Total a largo plazo</b>	<b>45.444.126</b>	<b>46.319.480</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Garantías recibidas	114.928	75.070
- Fianzas recibidas	379.500	358.334
- Deudas con empresas del grupo (nota 18)	90.726	538.746
- Deudas entidades crédito (nota 13.2)	665.636	647.616
- Proveedores	210.412	218.410
<b>Total a corto plazo</b>	<b>1.461.202</b>	<b>1.838.177</b>

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 7) 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 42.282.812 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 2017, el importe pendiente de pago asciende a 90.726 euros (538.746 euros a 31 de diciembre de 2016). Los intereses devengados a 31 de Diciembre de 2017 han ascendido a 39.685 euros (67.118 euros a 31 de Diciembre de 2016).
- Acuerdo de financiación por importe máximo de 6.505.000 euros, del cual se ha dispuesto un total de 4.875.000 euros a 31 de Diciembre de 2017 (5.052.135 en el ejercicio anterior), con vencimiento en diciembre de 2018 y con un tipo de interés de 12% anual liquidable trimestralmente y capitalizable a opción del prestatario. Los intereses devengados a 31 de Diciembre 2017 han ascendido a 605.859 euros (622.793 euros a 31 de Diciembre de 2016).

### 13.2. Deudas con entidades de crédito

En marzo de 2015 la Sociedad firmó 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 antiguo 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

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)

derivado 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 1.908.000 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 cancelación del contrato por el arrendatario con preaviso de 6 meses (cláusulas rolling break, ver Nota 7) 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 2017, en la fecha de formulación las presentes cuentas anuales 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:

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12	13
Ratio de operaciones pagadas	11	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	38	61
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total pagos realizados	3.121.255	4.369.355
Total pagos pendientes	92.524	117.103

## **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:

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Deudores</b>		
H. Pública Deudora Impuesto sobre sociedades	78.514	96.850
H. Pública Deudora IVA	1.088	-
Otros tributos	-	170
	<b>79.602</b>	<b>97.020</b>
<b>Acreedores</b>		
H. Pública Acreedora por I.V.A.	132.672	74.339
H. Pública Acreedora por I.R.P.F.	-	42
	<b>132.672</b>	<b>74.381</b>

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.

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

Impuesto de sociedades	31/12/2017	31/12/2016
<b>Resultado antes de impuestos-pdas</b>	<b>750.156</b>	<b>1.000.129</b>
<b>Diferencias temporarias:</b>		
Límite a la deducción de gastos financieros	967.050	819.506
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>1.717.206</b>	<b>1.819.635</b>
Cuota 0% (nota 4.8)	-	-
<b>Pagos fraccionados</b>		
1P	-	-
2P	-	-
3P	-	-
<b>Impuesto a pagar ( devolver)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Al 31 de Diciembre de 2017 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.

En fecha 15 de junio de 2015, el Accionista Único acordó acogerse al régimen legal y fiscal de SOCIMI mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Pablo de la Esperanza Rodríguez, con fecha 23 de octubre de 2015, con el número 4.365 de orden de su protocolo.

Con fecha 19 de junio de 2015, se presentó comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen de SOCIMI.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)**

La sociedad acordó con fecha 15 de septiembre de 2015 solicitar la admisión a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil- Segmento Socimi de la totalidad de las acciones representativas del capital social.

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 Consejo de Administración de la entidad el 21 de diciembre de 2015, 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.

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.

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 2017 (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**

De la totalidad de los ingresos reconocidos a 31 Diciembre asciende a 6.521.588 euros (7.245.230 euros a 31 de Diciembre de 2016) hacen referencia a la renta derivada del alquiler del inmueble descrito en la nota 7 y la refacturación de los gasto a los inquilinos. Adicionalmente, el epígrafe de "Importe Neto de la Cifra de Negocio" incluye otros ingresos por importe de 42.368 euros que recoge las liquidaciones recibidas por la energía solar fotovoltaica producida en las instalaciones fotovoltaicas propiedad de la Sociedad (nota 6).

**16.1. Gastos de personal**

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo.

**16.2. Otros gastos de explotación**

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

	31/12/2017	31/12/2016
Comunidad de propietarios	1.791.724	1.760.322
Servicios de profesionales independientes	350.994	543.244
Management fees (Nota 18)	74.117	300.998
Reparaciones	13.220	2.244
Primas de seguros	50.468	50.469
Servicios bancarios	565	30.886
Otros gastos	14.659	44
Otros tributos	113.913	58.934
Pérdidas por deterioro	98.917	159.063
Gastos Extraordinarios	27.619	-
	<b>2.536.196</b>	<b>2.906.204</b>

**16.3. Resultado financiero**

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

Gasto financiero	31/12/2017	31/12/2016
Intereses préstamo Heref III (nota 18)	(645.544)	(689.911)
Intereses entidades crédito (nota 13.2)	(1.529.833)	(1.396.144)
	<b>(2.175.377)</b>	<b>(2.086.055)</b>
Ingreso financiero	<b>0</b>	<b>1</b>
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (Nota 16)	(21.944)	(35.160)
Resultado financiero	<b>(2.197.321)</b>	<b>(2.121.214)</b>

**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 2017 ha ascendido a 4.884 euros (4.740 euros al 31 de diciembre de 2016). 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

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)

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.

**18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

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

**Saldos**

	31/12/2017	31/12/2016
Préstamo largo plazo Heref III BV (nota 13.1)	-	5.052.135
Préstamo corto plazo Heref III BV (nota 13.1)	4.966.538	538.746
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>4.966.538</b>	<b>5.590.880</b>
Cuenta corriente con empresas de grupo Heref III BV	64.625	401
<b>Total saldos deudores</b>	<b>64.625</b>	<b>401</b>

**Transacciones**

	31/12/2017	31/12/2016
Intereses Préstamo largo plazo Heref III BV (nota 13.1 y 16.3)	-	622.793
Intereses Préstamo corto plazo Heref III BV (nota 13.1 y 16.3)	645.544	67.118
Management fees	74.117	300.998
<b>Total gastos</b>	<b>719.662</b>	<b>990.909</b>

**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 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría y otros servicios de verificación ascendieron a 24.500 euros (21.000 euros en el ejercicio 2016).

## 21. HECHOS POSTERIORES

Tras el cierre del ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2017 no se han producido acontecimientos relevantes que pudieran afectar a las cuentas anuales correspondientes al período finalizado el 31 de Diciembre de 2017.

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2017 (Expresado en euros)

## Anexo

## Información relativa a la Sociedad Heref Habaneras SOCIMI S.A.

Descripción	31/12/2017
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 165.133 euros, de las cuales 24.157 euros proceden de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI. Del importe total 112.013 euros se corresponde a reserva legal y 53.120 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"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica No aplica Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha dotado resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de (180.023 euros), en aplicación del resultado del ejercicio 2016. Además, la Sociedad ha dotado reserva legal por 100.013 euros, en aplicación del resultado del ejercicio 2016.
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"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica No aplica Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha repartido dividendos por importe de 330.112 euros en aplicación del resultado del ejercicio 2016. 389.981 euros fueron distribuidos en el 2016 a cuenta del resultado del mismo ejercicio.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica No aplica No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Durante el ejercicio 2017 se distribuyeron 330.112 euros en concepto de dividendos por la aplicación del resultado del ejercicio 2016. 389.981 euros fueron distribuidos en el 2016 a cuenta del resultado del mismo ejercicio.
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
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.



<p>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.</p>	<p>No aplica.</p>
--	-------------------

## HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

### Informe de gestión ejercicio 2017

#### Resultados

Heref Habaneras SOCIMI, S.A. ha generado en el año 2017 un beneficio de 750.156 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 2017 ascienden a 6.521.588 euros frente a los 7.245.230 euros del año anterior, lo que representa un ligero descenso 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 2017 de 2.536.196 euros frente a 2.906.204 euros en 2016. En servicios exteriores se produce una disminución de 376.097 euros con respecto al ejercicio anterior, que supone un -14% sobre 2016. En el capítulo de tributos se produce un aumento de 54.979 euros respecto al ejercicio anterior.
- En ingresos financieros no hay ningún importe en 2017 frente a 1 euro en 2016.
- Los gastos financieros en 2017 aumentan a 2.175.377 euros frente a 2.086.055 en 2016, suponiendo un aumento del 4%, debido a que en 2017 se amortizó mayor cantidad de los préstamos que la Sociedad mantiene con HEREF III BV
- De esta forma el total del resultado financiero en 2017 es de 2.197.321 euros negativos frente a 2.121.214 euros negativos en 2016.
- Como consecuencia de todo lo anterior, el resultado del año 2017 refleja un beneficio de 750.456 euros positivos frente a 1.000.129 euros positivos en 2016.

#### Dividendos

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha distribuido dividendos por importe de 330.112 euros a cargo de los resultados obtenidos a final del año 2016 de los cuales se habían distribuido como dividendo a cuentas 389.981 en el ejercicio 2016.

#### Recursos

Los fondos propios se sitúan a 31 de diciembre de 2017 en 18.779.009 euros, frente a los 18.358.965 euros del ejercicio anterior.

El pasivo no corriente ha disminuido en 5.751.166 euros frente al ejercicio anterior, 40.568.314 euros en 2017 frente a 46.319.480 euros en 2016, recogiendo el préstamo que la Sociedad mantiene con HEREF III BV

El pasivo corriente ha aumentado cuantitativamente en 4.557.128 euros pasando de 1.912.558 euros en 2016 a 6.469.686 euros en 2017. Dicho aumento se debe principalmente a la reclasificación a corto plazo del préstamo que la Sociedad mantiene con HEREF III BV.

Informe de gestión ejercicio 2017

**Inversiones Inmobiliarias**

El balance recoge en este capítulo las siguientes partidas:

Euros	Coste				Amortización Acumulada		Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Total	Construcciones	Instalaciones Técnicas	
Saldo al 01/01/2016	19.913.660	41.757.662	4.643.277	66.314.599	(964.518)		65.350.081
Altas/(dotaciones)					(837.321)	(371.462)	(1.208.783)
Saldo al 31/12/2016	19.913.660	41.757.662	4.643.277	66.314.599	(1.801.839)	(371.462)	64.141.298
Altas/(dotaciones)		8.493		8.493	(736.679)	(334.704)	(1.062.890)
Saldo al 31/12/2017	19.913.660	41.766.155	4.643.277	66.323.092	(2.538.518)	(706.166)	63.078.407

El valor de mercado de los inmuebles y terrenos al 31 de diciembre de 2017, según tasación externa es 81.600.000 euros. El valor neto contable en libros del centro comercial Habaneras en ningún caso supera el valor de tasación.

**Situación global**

En el año 2017 se ha mantenido la tendencia positiva de la economía española de los últimos tres años, con un incremento del PIB del 3,1%, similar al crecimiento del año 2016, y superior al de la mayoría de los países de la zona euro. Las previsiones para los años 2018 y 2019 lo sitúan alrededor del 2,4%, con una cierta desaceleración como consecuencia de un entorno exterior incierto y la incertidumbre de la economía Catalana.

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 2018. En cuanto a los precios de alquiler de locales comerciales en zonas prime, 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.

**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 93%.

**Informe de gestión ejercicio 2017**

**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.

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.

**Actividades principales**

Las principales actividades que ejerce la Sociedad son las siguientes:

- 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.

**Acciones propias**

La Sociedad no ha adquirido acciones propias ni al cierre del ejercicio 2017 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**

No hay acontecimientos significativos posteriores al cierre de 2017.

**Pago a proveedores**

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	12	13
Ratio de operaciones pagadas	11	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	38	61
	<b>Importe (Euros)</b>	<b>Importe (Euros)</b>
Total pagos realizados	3.121.255	4.369.355
Total pagos pendientes	92.524	117.103

*h*  
*h*

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.


**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Los Administradores de Heref Habaneras SOCIMI, S.A. en fecha 28 de Marzo de 2018, 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 las presentes cuentas anuales, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 28 de Marzo de 2018



Fdo: Roque Iván Rotaeché  
Ozores



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



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

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.