

HEREF HABANERAS

SOCIMI, S.A.

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

Madrid, 29 de Abril de 2019

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 6/2018 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 2018.
- Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- Informe revisado y actualizado sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno

Atentamente,

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

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión del ejercicio 2018

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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 2018, 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 2018, 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 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada 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 (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad que requieren la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa un aspecto relevante de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Como parte de la auditoría, hemos obtenido de la Dirección de la Sociedad el análisis realizado sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, tal y como se describen en las Notas 1 y 14 de la memoria adjunta, así como su documentación soporte y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de las asunciones realizadas por la Sociedad sobre este asunto.

Adicionalmente, hemos revisado que la nota 1, 14 y Anexo de la memoria del ejercicio 2018 contiene los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Otras cuestiones

Con fecha 20 de abril de 2018 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, 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 2018 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.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

10 de abril de 2019



Cuentas Anuales

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018

(Expresado en Euro)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre	
		2018	2017
ACTIVO NO CORRIENTE		-	63.541.244
Inmovilizado material	6	-	61.929
Inversiones inmobiliarias	7	-	63.078.407
Inversiones financieras a largo plazo	8	-	400.908
Derivados	8, 10	-	3.298
Otros activos financieros		-	397.610
ACTIVO CORRIENTE		7.585.094	2.275.765
Existencias		4.907	
Anticipos a proveedores		4.907	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		446.803	452.197
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	156.323	372.595
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	222.938	79.602
Otros deudores	8	67.541	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8, 18	126.776	64.625
Otros activos financieros		126.776	64.625
Inversiones financieras a corto plazo	8	-	346.560
Otros activos financieros		-	346.560
Periodificaciones a corto plazo	11	379	331.781
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	7.006.229	1.080.602
TOTAL ACTIVO		7.585.094	65.817.009

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



HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018

(Expresado en Euro)

PASIVO	Nota	A 31 de diciembre	
		2018	2017
PATRIMONIO NETO		6.798.614	18.779.009
Fondos propios	12	6.798.614	18.779.009
Capital		5.060.000	5.060.000
Prima de emisión		-	13.147.500
Reservas		240.149	165.133
Resultado del ejercicio		15.971.995	750.156
Dividendo a cuenta		(14.204.764)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(268.765)	(343.780)
PASIVO NO CORRIENTE		-	40.568.314
Deudas a largo plazo	8, 13	-	40.568.314
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		-	39.973.226
Otras deudas a largo plazo		-	595.088
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		786.479	6.469.686
PASIVO CORRIENTE		786.479	6.469.686
Deudas a corto plazo	8, 13	-	1.160.064
Deudas a corto plazo con entidades de crédito		-	665.636
Otras deudas a corto plazo		-	494.428
Deudas con empresas del grupo a c/p	8, 13, 18	-	4.966.538
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		786.479	343.084
Proveedores	8, 13	101.384	210.412
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	685.095	132.672
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		7.585.094	65.817.009

Las notas 1 a 21 de 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 2018
(Expresada en Euro)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	A 31 de diciembre	
		2018	2017
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	2.270.715	6.521.588
Prestaciones de servicios		2.270.715	6.521.588
Otros ingresos de explotación		-	42.368
Otros gastos de explotación	16.3	(1.540.754)	(2.536.196)
Servicios exteriores		(1.312.516)	(2.312.066)
Tributos		(228.238)	(113.913)
Otros gastos de gestión corriente		-	(110.217)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	(383.243)	(1.080.283)
Excesos de provisiones		(25.381)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	17.670.699	-
Resultados por enajenaciones y otras		17.670.699	-
Otros resultados		(77.034)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		17.915.001	2.947.477
Gastos financieros	16.4	(1.429.840)	(2.175.377)
Por deudas con empresas del grupo		(213.421)	(645.544)
Por deudas con terceros		(1.216.419)	(1.529.833)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	16.4	(3.298)	(21.944)
RESULTADO FINANCIERO		(1.433.138)	(2.197.321)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		16.481.864	750.156
Impuesto sobre beneficios	14	(509.869)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	15.971.995	750.156

Las notas 1 a 21 de 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 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en Euro)

	31/12/2018	31/12/2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	15.971.995	750.156
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	15.971.995	750.156

Las notas 1 a 21 de 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 2018

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Euro)

	Capital (Nota 12.a)	Prima de emisión (Nota 12.b)	Reservas (Nota 12.c)	Resultado del ejercicio	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 12.c)	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO AL 01/01/2017	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 31/12/17	5.060.000	13.147.500	165.133	750.156	(343.780)	-	18.779.009
Operaciones con socios y propietarios							
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(13.147.500)	-	-	-	(14.204.764)	(27.352.264)
Distribución del resultado del ejercicio	-	-	75.016	(750.156.00)	75.015	-	(600.125)
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	15.971.995	-	-	15.971.995
SALDO AL 31/12/2018	5.060.000	-	240.149	15.971.995	(268.765)	(14.204.764)	6.798.614

Las notas 1 a 21 de 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 2018
(Expresado en Euro)

	Notas	31/12/2018	31/12/2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.			
2. Ajustes del resultado.			
a) Amortización del inmovilizado (+)	6 y 7	383.243	1.080.283
b) Correcciones valorativas por deterioro		-	98.917
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	7	(17.670.699)	-
h) Gastos financieros (+)	16	1.429.840	2.175.378
j) Variación del valor razonable de instrumentos financieros		-	21.944
k) Otros ajustes al resultado (+/-).		-	(8.475)
2. Cambios en el capital corriente.			
a) Existencias		371.086	178.576
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	8	(4.907)	-
c) Otros activos corrientes (+/-)		72.935	128.283
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	8	(72.797)	-
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		375.854	50.293
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.			
a) Pagos de intereses (-)	16	(1.429.840)	(1.899.605)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)			
		(944.375)	2.397.174
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones			
d) Inversiones inmobiliarias (-)	7	(199.071)	(45.290)
g) Otros activos y pasivos financieros		(199.071)	(8.493)
7. Cobros por desinversiones			
c) Inmovilizado Material	6	-	(36.797)
d) Inversiones inmobiliarias (+)	7	80.626.863	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
		80.626.863	(85.580)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.			
<i>b) Devolución y amortización de</i>			
2. Deudas con entidades de crédito (-)			
	8	(40.638.862)	(872.000)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).			
	18	(4.966.538)	(624.342)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
a) Dividendos (-)	12	(27.952.389)	(330.111)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)			
		(73.557.789)	(1.826.453)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)			
		5.925.627	525.430
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio			
	9	1.080.602	555.172
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.			
	9	7.006.229	1.080.602

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

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(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.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(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.



HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 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:

- 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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

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 obstante, debido a que a la fecha de formulación de estas cuentas anuales no tienen ninguna reinversión en firme, han considerado la posibilidad de la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de la Sociedad, por lo que se han contabilizado al cierre la provisión del impuesto sobre sociedades por el 25% de la plusvalía obtenida en la venta del inmueble en este ejercicio, 9 de mayo de 2018, (ver nota 14), que es el impuesto que tendrían que pagar en el caso de tal pérdida del régimen SOCIMI.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja) en los próximos periodos 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 periodo terminado a 31 de diciembre de 2018, 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, estas cuentas anuales se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria a 31 de diciembre de 2018.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 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 2017 aprobada por la Junta de Accionistas el 28 de mayo de 2018, es la siguiente:

BASE DE REPARTO	31/12/2018	31/12/2017
Resultado del ejercicio	15.971.995	750.156
Total	15.971.995	750.156
DISTRIBUCIÓN		
Dividendo	(14.204.764)	(600.125)
Reserva legal	(1.597.199)	(75.016)
Compensación resultado negativo ejercicios anteriores	(170.032)	(75.015)
Total	(15.971.995)	(750.156)

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:

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de 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

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

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 incurrían.

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.

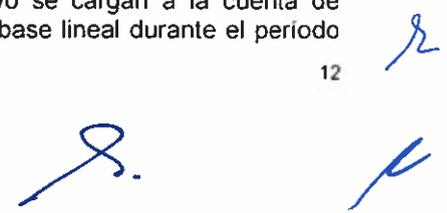
Arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2018 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



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

de arrendamiento.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.5. Activos financieros

Clasificación y valoración

- Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El 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 estas cuentas anuales, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

Como consecuencia de la venta de la inversión inmobiliaria con fecha 9 de mayo de 2018, al 31 de diciembre de 2018, ha sido transferido al comprador la totalidad de fianzas y depósitos.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

- 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).

Como consecuencia de la venta de la inversión inmobiliaria y cancelación de préstamo hipotecario en el mes de mayo de 2018, se han cancelado la totalidad de los derivados financieros.

- 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.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

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.

A 31 de diciembre de 2018 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

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

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 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

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

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.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

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 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 2018 retrasos significativos en los cobros de las rentas.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

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.

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 a 31 de diciembre de 2018 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 al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

	01/01/2017	Altas	31/12/2017
Coste			
Instalaciones técnicas	89.000	-	89.000
Amortización			
Instalaciones técnicas	(18.171)	(8.900)	(27.071)
Valor Neto Contable	70.829	(8.900)	61.929
	01/01/2018	Altas/Bajas	31/12/2018
Coste			
Instalaciones técnicas	89.000	(89.000)	-
Amortización			
Instalaciones técnicas	(27.071)	27.071	-
Valor Neto Contable	61.929	(61.929)	-

Las instalaciones técnicas se corresponden con las instalaciones fotovoltaicas que la Sociedad adquirió en el año 2014 en la compra venta que realizó del Centro Comercial Habaneras en Torrevieja (nota 7).

Como una transmisión accesoria a la venta del activo que poseía la Sociedad (Nota 7) el pasado 9 de mayo de 2018, las instalaciones fotovoltaicas fueron vendidas y transmitidas en pleno dominio al comprador del mismo.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias hasta el mes de mayo del 2018 se correspondían con el Centro Comercial Habaneras sito en la localidad de Torrevieja (España). Dicho Centro Comercial fue adquirido el 18 de diciembre de 2014 y enajenado el 9 de mayo de 2018 por un importe de 80.626.864 euros. El precio referido es la contraprestación por la transmisión de las fincas y los derechos accesorios y activos adquiridos con ellas por el comprador, como las plantas fotovoltaicas (Nota 6), los derechos de PII y el dominio, que se transmiten como un elemento accesorio sin asignar un precio específico a éstos.

Dicha venta ha generado una ganancia contable aproximada para la Sociedad de 17.670.699 euros al cierre del ejercicio 2018, según se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2018.

El movimiento habido en este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:

Euros	Coste				Amortización Acumulada		Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Total	Construcciones	Instalaciones Técnicas	
Saldo al 01/12/2017	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
Saldo al 01/01/2018	19.913.660	41.766.155	4.643.277	66.323.092	(2.538.518)	(706.166)	63.078.407
Amortización	-	-	-	-	(380.078)	-	(380.078)
Altas	-	230.414	-	230.414	-	-	230.414
(Bajas)	(19.913.660)	(41.996.568)	(4.643.277)	(66.553.505)	2.918.597	706.166	(62.928.744)
Saldo al 31/12/2018	-	-	-	-	-	-	-

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018 (Expresado en Euros)

El centro comercial fue hipotecado en garantía de un crédito con Natixis, S.A. de fecha marzo de 2015 y vencimiento en marzo de 2019 (Nota 13.2).

La Sociedad, con motivo de la venta mencionada anteriormente, aplica parte del importe recibido como contraprestación, a la cancelación total del préstamo, la hipoteca y las garantías que hasta la fecha mantenía con Natixis, S.A.

La Sociedad procedió 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 utilizó el método de flujos de caja descontados. La inversión no presentó deterioro de valor a dicha fecha. A fecha de venta, 9 de mayo de 2018, no se detectaron indicios de potencial deterioro del activo. Igualmente, la Sociedad tenía contratadas pólizas de seguro cuya cobertura se estimaba suficiente en relación al valor en libros de las inversiones inmobiliarias.

A fecha de venta del activo, 9 de mayo de 2018, no existía ningún elemento totalmente amortizado.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios del centro comercial las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los contratos en vigor a dichas fechas, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Hasta un año	-	4.008.410
Entre uno y cinco años	-	5.561.364
Más de cinco años	-	-
Total	-	9.569.774

A 31 de diciembre de 2018, debido a la venta del centro comercial realizado el 9 de mayo de 2018, se han subrogado la totalidad de los contratos firmados con los inquilinos al comprador.

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	31/12/2018			31/12/2017		
	C/P	L/P	Total	C/P	L/P	Total
Inversiones financieras	-	-	-	346.560	397.610	744.169
Derivados (nota 10)	-	-	-	-	3.298	3.298
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	156.323	-	156.323	372.595	-	372.595
Otros deudores	67.541	-	67.541	-	-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18)	126.776	-	126.776	64.625	-	64.625
Total	350.640	-	350.640	783.780	400.908	1.184.687

Inversiones financieras: Se corresponden principalmente con el importe entregado como garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de los diversos inquilinos del centro comercial y que, en la escritura de venta del inmueble con fecha 9 de mayo de 2018, la Sociedad cede a favor del comprador. Estas fianzas están 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 2018 por importe de 156.323 euros (372.595 euros al 31 de diciembre de 2017) se

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

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 2018 por importe de 126.776 euros (nota 18) (64.625 euros en el ejercicio 2017).

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.

Otros deudores: El importe registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 por importe de 67.541 euros se corresponde principalmente a la retención fiscal por el pago del dividendo que fue depositada en el banco agente.

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

Pasivos Financieros	31/12/2018			31/12/2017		
	C/P	L/P	Total	C/P	L/P	Total
Otras deudas (nota 13)	-	-	-	494.428	595.088	1.089.516
Acreedores comerciales (nota 13)	101.384	-	101.384	210.412	-	210.412
Deudas con entidades de crédito (Nota 13 2)	-	-	-	665.636	39.973.226	40.638.862
Deudas con empresas del grupo (nota 18)	-	-	-	4.966.538	-	4.966.538
Total	101.384	-	101.384	6.337.014	40.568.314	46.905.328

c) Clasificación por vencimientos

El análisis por vencimientos a 31 de diciembre de 2018 de los activos financieros es como sigue:

Activos financieros	31/12/2018					
	Euros					
	Hasta 31/12/2019	Hasta 31/12/2020	Hasta 31/12/2021	Hasta 31/12/2022	Años posteriores	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	156.323	-	-	-	-	156.323
Otros deudores	67.541	-	-	-	-	67.541
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	126.776	-	-	-	-	126.776
Total	350.640	-	-	-	-	350.640

El análisis por vencimientos a 31 de diciembre de 2018 de los pasivos financieros es como sigue:

Pasivos financieros	31/12/2018					
	Euros					
	Hasta 31/12/2019	Hasta 31/12/2020	Hasta 31/12/2021	Hasta 31/12/2022	Años posteriores	Total
Acreedores comerciales	101.384	-	-	-	-	101.384
Total	101.384	-	-	-	-	101.384

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y 31 diciembre 2017 es la siguiente:

	31 de Diciembre de 2018	31 de Diciembre de 2017
Banco y caja	7.006.229	1.080.602
	7.006.229	1.080.602

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el saldo del epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición.

10. DERIVADOS FINANCIEROS

La Sociedad, hasta la fecha de venta del inmueble, tenía contratado un instrumento derivado no considerado como un instrumento de cobertura dado que no cumplía 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.

Con motivo de la venta del Centro Comercial, la Sociedad cancela el derivado financiero contratado, asociado a la deuda con Natixis, S.A.

BANCO	TIPO CONTRATO (compra/venta)	Contratación	Vencimiento	Tipo interés	Nocional en euros 13/03/2015	Nocional en euros 31/12/2015	Valor razonable 31/12/2017	Valor razonable 31/12/2018
Natixis	Opción de compra de tipo de interés	13/03/2015	17/03/2020	2,00%	34.880.000	32.961.600	3.298	-

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

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018 (Expresado en Euros)

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 y 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.

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

Con fecha 2 de julio de 2015 el Accionista Único decidió la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio, por un importe total de 200.000 euros. Dado que al cierre del ejercicio 2015 no existían suficientes resultados positivos para la distribución del dividendo a cuenta aprobado por importe de 200.000 euros, la distribución de dividendos se realizó con cargo a la prima de emisión al tratarse ésta de una reserva de libre disposición, según acta de decisiones del Accionista Único de fecha 25 de abril de 2016.

Con fecha 12 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas acuerda por unanimidad distribuir el importe bruto de 13.147.500 euros en concepto de dividendos con cargo a la prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad que ostentan tal condición y en proporción a su respectiva participación en el capital social. Como consecuencia, la prima de emisión queda totalmente distribuida siendo cero su saldo a 31 de diciembre de 2018.

c) Reservas

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

	31/12/2018	31/12/2017
Reserva legal	187.029	112.013
Reserva voluntaria	53.120	53.120
Resultado negativo de ejer. anteriores	(268.765)	(343.780)
Total	(28.616)	(178.647)

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la reserva legal no estaba dotada en su totalidad.

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

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018 (Expresado en Euros)

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.

d) Dividendo a cuenta

Con fecha 30 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad acuerda por unanimidad distribuir un importe bruto de 14.204.764 euros en concepto de dividendo a cuenta del resultado del ejercicio social terminado a 31 de diciembre de 2018.

(Euros)

Tesorería disponible a 30 de Mayo de 2018	35.149.473
Previsión de liquidez antes del pago a cuenta	35.149.473
Pago del dividendo	14.204.764
Previsión de liquidez al 30 de Mayo de 2018	20.944.709
Previsión de cobros desde el 30 de Mayo al 31 de Diciembre	-
Previsión de pagos desde el 30 de Mayo al 31 de Diciembre	(15.004.201)
Previsión de liquidez a 31 de Diciembre de 2018	5.940.508

13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Préstamos con empresas del grupo (nota 18)	-	-
- Deudas entidades crédito (nota 13.2)	-	39.973.226
- Garantías recibidas	-	182.043
- Fianzas recibidas	-	413.045
Total a largo plazo	-	40.568.314
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Garantías recibidas	-	114.928
- Fianzas recibidas	-	379.500

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018

(Expresado en Euros)

- Deudas con empresas del grupo (nota 18)	-	4.966.538
- Deudas entidades crédito (nota 13.2)	-	665.636
- Proveedores	101.384	210.412
Total a corto plazo	101.384	6.337.014

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.

Como consecuencia de la venta del centro comercial, con fecha 9 de mayo de 2018, al 31 de diciembre de 2018, se han transferido al comprador la totalidad de fianzas y garantías.

13.1. Deudas con empresas del grupo

Con el objeto de poder llevar a cabo la compra del Centro Comercial Heref Habaneras de Torreveja (véase nota 7) la Sociedad firmó en fecha 17 de diciembre de 2014 dos acuerdos con su Accionista Único en dicha fecha, que ascendían a un total de 47.309.500 euros, según el siguiente detalle:

- Acuerdo de financiación por importe de 42.282.500 euros, con vencimiento a 3 meses desde la fecha del primer repago y renovable automáticamente, con un tipo de interés de Euribor a 3 meses + 2,8%. El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2017 asciende a 90.726 y los intereses devengados a 31 de diciembre de 2018 han ascendido a 1.620 euros (39.685 euros a 31 de diciembre de 2017). La totalidad de esta deuda con su Accionista mayoritario fue cancelada el 6 de marzo de 2018.
- Acuerdo de financiación por importe máximo de 6.505.000 euros, del cual se ha dispuesto un total de 4.875.812 euros a 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en febrero de 2019 y con un tipo de interés de 12% anual liquidable trimestralmente y capitalizable a opción del prestatario. Los intereses devengados a 31 de diciembre 2018 han ascendido a 211.800 euros (605.859 euros a 31 de diciembre de 2017). Derivado de la enajenación del Centro Comercial Habaneras el día 9 de mayo de 2018, la Sociedad ha amortizado anticipadamente la totalidad la deuda.

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 Accionista Único parte del importe que éste le había prestado para llevar a cabo la compra del centro comercial (véase nota 13.1). Igualmente se suscribe un derivado 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%.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018

(Expresado en Euros)

Como garantía de pago de dicho préstamo se constituyó una hipoteca inmobiliaria sobre el centro comercial del que la Sociedad es titular (nota 7).

Derivado de la enajenación del Centro Comercial Habaneras, la Sociedad ha amortizado anticipadamente a 9 de mayo de 2018 la totalidad de las deudas con entidades de crédito por un importe de 41.305.246 euros.

Cumplimiento de ratios financieros y de ocupación

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

- "Interest Cover Ratio (ICR)". Dicho ratio no deberá ser inferior al 200%. Entendiendo como ICR el % que suponen los ingresos netos por alquiler sobre los gastos financieros históricos y proyectados para un período de 12 meses en ambos casos en cada periodo 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 (clausulas 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 31 de diciembre de 2018, derivado de la enajenación del centro comercial y cancelación del préstamo el 9 de mayo, la Sociedad no está obligada a cumplir con los ratios.

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:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11	12
Ratio de operaciones pagadas	10	11
Ratio de operaciones pendientes de pago	115	38
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total pagos realizados	2.511.046	3.121.255
Total pagos pendientes	23.499	92.524

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:

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Deudores		
Impuesto sobre sociedades	73.507	78.514
IVA	149.432	-
Otros tributos	-	1.088
	222.938	79.602
Acreeedores		
Impuesto sobre Sociedades	509.869	-
Retenciones	-	132.672
Otros Tributos	175.226	-
	685.095	132.672

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.

El Accionista Único de 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 Habanera 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.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, en su calificación "SOCIMI en desarrollo" ya que no cuenta con un activo invertido, directa o indirectamente, en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, tal como establece el artículo 3 de la ley 11/2009 dentro de sus requisitos de inversión.

La Sociedad, aunque se encuentra activamente valorando nuevas inversiones, tiene la incertidumbre de si éstas llegarán a ejecutarse en el plazo establecido en la Ley 11/2009, que finaliza el 9 de mayo del 2020.

La Sociedad ha provisionado en concepto de impuesto sobre sociedades una cantidad igual al 25% de los beneficios obtenidos por la venta del activo el pasado 9 de mayo de 2018, proporcional a las ganancias correspondientes al periodo anterior a incorporarse al régimen especial SOCIMI con efecto el 1 de enero de 2015 y a las ganancias del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 9 de mayo de 2018, por importe de 509.869 euros.

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

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018

(Expresado en Euros)

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 2018 (véase nota 1).

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

Con fecha 15 de junio de 2015, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

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

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1. Ingresos y gastos

De la totalidad de los ingresos reconocidos a 31 de diciembre de 2018 asciende a 2.270.715 euros (6.521.588 euros a 31 de diciembre de 2017) hacen referencia a la renta derivada del alquiler del inmueble descrito en la nota 7 y la refacturación de los gastos a los inquilinos. Adicionalmente, el epígrafe de "Importe Neto de la Cifra de Negocios" incluye otros ingresos por importe de 51.724 euros que recoge las liquidaciones recibidas por la energía solar fotovoltaica producida en las instalaciones fotovoltaicas propiedad de la Sociedad (nota 6).

16.2. Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo.

16.3. Otros gastos de explotación

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

	31/12/2018	31/12/2017
Comunidad de propietarios	708.817	1.791.724
Servicios de profesionales independientes	684.693	350.994
Management fees	(148.990)	74.117
Reparaciones	4.041	13.220
Primas de seguros	25.233	50.468

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018 (Expresado en Euros)

Servicios bancarios	939	565
Otros gastos	37.782	14.659
Otros tributos	228.238	113.913
Pérdidas por deterioro	-	98.917
Gastos extraordinarios	-	27.619
	1.540.754	2.536.196

16.4. Resultado financiero

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

Gasto financiero	31/12/2018	31/12/2017
Intereses préstamo Heref III (nota 18)	(213.421)	(645.544)
Intereses entidades crédito (nota 13.2)	(1.216.419)	(1.529.833)
	(1.429.840)	(2.175.377)
Ingreso financiero	-	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (Nota 16)	(3.298)	(21.944)
Resultado financiero	(1.433.138)	(2.197.321)

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 2018 ha ascendido a 4.884 euros (4.884 euros al 31 de diciembre de 2017). 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.

Les manifestamos que la Entidad no tiene personas/cargos considerados como alta dirección.

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

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

Adicionalmente, indicar que el administrador Blue Seat Trust Services Spain, S.L., está representada por D. Víctor Salamanca Cuevas. A este respecto, si bien este Administrador de la

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018 (Expresado en Euros)

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	31/12/2018	31/12/2017
Préstamo largo plazo Heref BV (nota 13.1)	-	-
Préstamo corto plazo Heref BV (nota 13.1)	-	4.966.538
Total saldos acreedores	-	4.966.538
Cuenta corriente con empresas de grupo	126.776	64.625
Total saldos deudores	126.776	64.625
Transacciones	31/12/2018	31/12/2017
Intereses Préstamo largo plazo Heref III BV (nota 13)	211.801	-
Intereses Préstamo corto plazo Heref III BV (nota 13)	1.620	645.544
Management fees	(148.990)	74.117
Total gastos	64.432	719.661

La Sociedad ha procedido a revertir cualquier provisión y cantidades acreedoras en concepto de management fees a razón del contrato de cancelación de servicios firmado el 2 de octubre de 2018 con fecha efectiva 30 de septiembre de 2016.

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 2018 por los servicios de auditoría de las cuentas anuales y otros servicios de verificación ascendieron a 13.300 euros (24.500 euros en el ejercicio 2017).

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

21. HECHOS POSTERIORES

Tras el cierre a 31 de diciembre de 2018 no se han producido acontecimientos relevantes que pudieran afectar a las presentes cuentas anuales.



HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018
(Expresado en Euros)

Anexo

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

Descripción	31/12/2018
<p>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.</p>	<p>Existen reservas por importe de 240.149 euros, de las cuales 24.157 euros proceden de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI. Del importe total 187.029 euros se corresponden a reserva legal y 53.120 a reserva voluntaria.</p>
<p>b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>No aplica</p> <p>No aplica</p> <p>Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha dotado resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de (180.023 euros) Además la Sociedad ha dotado reserva legal por 100.013 euros, en aplicación del resultado del ejercicio 2016. En el ejercicio 2018, la Sociedad ha compensado resultados negativos por importe de 75.015 euros y ha dotado reserva legal por 75.016 euros, en aplicación del resultado del ejercicio 2017.</p>
<p>c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>No aplica</p> <p>No aplica</p> <p>Durante el ejercicio 2017 se distribuyeron dividendos por importe de 330.112 euros por la aplicación del resultado del ejercicio 2016. 389.981 euros fueron distribuidos en el 2016 a cuenta del resultado del mismo ejercicio. Durante los primeros seis meses del ejercicio 2018, se distribuyeron dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2017 por importe de 600.125 euros. Además, se han distribuido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 14.204.764 euros.</p>
<p>d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>No aplica</p> <p>No aplica</p> <p>Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha distribuido dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 13.147.500 euros.</p>
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	<p>Con fecha 28 de mayo se aprobó la distribución de dividendos a cargo de la aplicación del resultado de 2017 por importe de 600.125 euros.</p> <p>Con fecha 30 de mayo se aprobó la distribución del dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2018 por importe de 14.204.764 euros.</p> <p>Con fecha 12 de junio de 2018 se acordó la distribución del dividendo de importe 13.147.500 euros con cargo a la prima de emisión de la Sociedad.</p>

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018

(Expresado en Euros)

f) Fecha de adquisición/enajenación 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. El mismo fue vendido mediante escritura pública otorgado el 9 de mayo de 2018 ante el notario de Madrid D. Antonio Morenes Gil
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	Derivado de la enajenación del centro comercial Habaneras con fecha 9 de mayo de 2018, la Sociedad no tiene activos que computar dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley, sin embargo, se encuentra en evaluación de posibles inversiones.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica.



HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018

Resultados

Heref Habaneras SOCIMI, S.A. ha generado en el año 2018 un beneficio de 15.971.995 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 2018 ascienden a 2.270.715 euros frente a los 6.521.588 euros del año anterior, lo que representa un descenso sobre el año anterior debido a la venta del activo a fecha 9 de mayo de 2018.
- 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 2018 de 1.540.754 euros frente a 2.536.196 euros en 2017. En servicios exteriores se produce una disminución de 995.442 euros con respecto al ejercicio anterior, que supone un -39% sobre 2017. En el capítulo de tributos se produce un aumento de 114.326 euros respecto al ejercicio anterior.
- En otros gastos de gestión corriente no hay ningún importe en 2018 frente a 110.217 euros en 2017.
- En Resultado por enajenaciones del inmovilizado se muestra un importe de 17.670.699 euros en 2018 debido a la venta del Centro Comercial Habaneras con fecha 9 de mayo de 2018.
- Los gastos financieros en 2018 disminuyen a 1.429.840 euros frente a 2.175.377 en 2017, suponiendo una disminución del 34%, debido a que en 2018 se cancelaron todos los préstamos que mantenía la Sociedad con motivo de la venta del Centro Comercial Habaneras.
- De esta forma el total del resultado financiero en 2018 es de 1.433.138 euros negativos frente a 2.197.321 euros negativos en 2017.
- Como consecuencia de todo lo anterior, el resultado antes de impuestos del año 2018 refleja un beneficio de 16.481.864 euros positivos frente a 750.156 euros positivos en 2017.

Dividendos

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha distribuido dividendos por importe de 14.804.889 euros a cargo de los resultados obtenidos a final del año 2017 de los cuales se habían distribuido como dividendo a cuentas 14.204.764 en el ejercicio 2018.

Recursos

Los fondos propios se sitúan a 31 de diciembre de 2018 en 6.798.614 euros, frente a los 18.779.009 euros del ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad distribuyó la totalidad de su prima de emisión por importe de 13.147.500 euros.

El pasivo no corriente ha disminuido en su totalidad por importe de 40.568.314 euros frente al ejercicio anterior, por la cancelación de la totalidad de los préstamos que la Sociedad mantenía al cierre del ejercicio 2017.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018

El pasivo corriente ha disminuido cuantitativamente en 5.683.207 euros pasando de 6.469.686 euros en 2017 a 786.479 euros en 2018. Dicha disminución se debe principalmente a la cancelación de los préstamos que la Sociedad mantenía al cierre del 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 01/12/2017	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
Saldo al 01/01/2018	19.913.660	41.766.155	4.643.277	66.323.092	(2.538.518)	(706.166)	63.078.407
Amortización	-	-	-	-	(380.078)	-	(380.078)
Altas	-	230.414	-	230.414	-	-	230.414
(Bajas)	(19.913.660)	(41.996.568)	(4.643.277)	(66.553.505)	2.918.597	706.166	(62.928.744)
Saldo al 31/12/2018	-	-	-	-	-	-	-

Las inversiones inmobiliarias hasta el mes de mayo del 2018 se correspondían con el Centro Comercial Habaneras sito en la localidad de Torre Vieja (España). Dicho Centro Comercial fue adquirido el 18 de diciembre de 2014 y enajenado el 9 de mayo de 2018 por un importe de 80.626.864 euros. El precio referido es la contraprestación por la transmisión de las fincas y los derechos accesorios y activos adquiridos con ellas por el comprador, como las plantas fotovoltaicas (Nota 6), los derechos de PII y el dominio, que se transmiten como un elemento accesorio sin asignar un precio específico a éstos.

Dicha venta ha generado una ganancia contable aproximada para la Sociedad de 17.670.699 euros al cierre del ejercicio 2018, según se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2018.

Situación global

En el año 2018 se ha mantenido la tendencia positiva de la economía española de los últimos tres años, con un incremento del PIB del 2,5%, levemente superior al crecimiento del año 2017, y superior al de la mayoría de los países de la zona euro. Las previsiones para los años 2019 y 2020 lo sitúan alrededor del 2,1%, 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 un crecimiento positivo de nuestro mercado, hacen prever un alto grado de actividad en el sector inmobiliario para 2019. 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

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018

ello han contribuido también unas condiciones favorables de la fiscalidad para este tipo de sociedades y para sus socios.

Perspectivas futuras

La Sociedad se encuentra en estos momentos evaluando posibles nuevas inversiones.

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 2018 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 2018.

h



HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 2018

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:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11	12
Ratio de operaciones pagadas	10	11
Ratio de operaciones pendientes de pago	115	38
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total pagos realizados	2.511.046	3.121.255
Total pagos pendientes	23.499	92.524

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Los Administradores de Heref Habaneras SOCIMI, S.A. en fecha 31 de marzo de 2019, 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, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 31 de marzo de 2019



Fdo: Roque Iván Rotaache
Ozores



Fdo: Carolina Clemente



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.	IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.....	5
5.	COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA.....	5
6.	ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.....	6

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.
- Dña. Carolina Clemente- 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.

Los administradores de **HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.** revisan los cierres trimestralmente 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, "Grant Thornton".

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 los Administradores de **HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.**, los cuales tienen una relación fluida y diaria.

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 Consejo de Administración una propuesta de pago de facturas recibidas. Son éstos últimos quienes consideran, en última instancia, aprobar o no dicha propuesta,

entonces se procede a firmar, por el Consejero Delegado de la Sociedad, las órdenes 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.

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 los Administradores de la Sociedad.

Revisión de los Estados Financieros:

Los estados financieros son elaborados por Auxadi Contables y Consultores, S.A. Dichos estados financieros son revisados por los Administradores de la Sociedad 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 con Auxadi Contables y Consultores, S.A. antes de proceder a su registro.

4. 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.