

**Documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo  
Bursátil, segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el  
Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI) de la totalidad de las acciones  
de HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U.**



**Enero 2016**

Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, de la sociedad HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U. El Documento Informativo de Incorporación ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo 1 de la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, por la que se aprueba el texto refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el MAB de acciones emitidas por Empresas en Expansión, y la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuyas acciones se incorporen al Mercado. Designándose a Armabex Asesores Registrados, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, y la Circular del MAB 10/2010, 4 de enero.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo de Incorporación.

Se recomienda al inversor leer íntegramente y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Armabex Asesores Registrados, S.L con domicilio social en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y provista de N.I.F. número B-85548675, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la sociedad HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U., entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil, y a los efectos previstos en el apartado quinto B, 1º y 3º y C, de la Circular del MAB 10/2010, de 4 de enero, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

---

## **DECLARA**

---

**Primero.** Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la sociedad HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U. cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado Alternativo Bursátil.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la sociedad HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U. en la preparación y redacción del Documento Informativo de Incorporación exigido por la Circular del MAB 2/2014, 24 de enero, por la que se aprueba el Texto Refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión, y la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuyas acciones se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil.

**Tercero.** Ha revisado la información que la sociedad HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U. ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

**Cuarto.** Ha asesorado a la sociedad HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U. en lo que se refiere a los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones asumidas por razón de su incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil, así como en la mejor forma de tratar tales hechos y evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

## Índice

0 INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN .....	6
1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA AL EMISOR Y SU NEGOCIO .....	16
1.1 Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	16
1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad.....	16
1.3 Identificación completa de la Sociedad y objeto social.....	17
1.4 Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes .....	18
1.4.1 Nombre legal y comercial.....	18
1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad .....	18
1.4.3 Evolución del capital social de la Sociedad .....	21
1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI .....	22
1.6 Descripción general del negocio del emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera .....	23
1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, posición en los mercados en los que opera.....	23
1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....	34
1.6.3. Información Fiscal .....	34
1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. ....	43
1.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.....	43
1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor .....	49
1.8 Dependencia respecto a licencias .....	51
1.9 Nivel de diversificación .....	51
1.10 Principales inversiones del emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas hasta la fecha del documento. ....	52
1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor. ....	52
1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor. .	52

1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. ....	53
1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros .....	53
1.15 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor.....	61
1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores) .....	61
1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. ....	63
1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	65
1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica .....	65
1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital .....	65
1.18 Información relativa a operaciones vinculadas.....	66
1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.....	66
1.18.2 Operaciones realizadas con accionistas significativos.....	67
1.18.3 Operaciones realizadas con administradores y directivos .....	67
1.18.4 Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del mismo grupo.....	68
1.19 Información Financiera del Emisor.....	68
1.19.1. Balance abreviado .....	70
1.19.2 Cuenta de resultados abreviada.....	77
1.19.3 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informara de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.....	79
1.19.4 Descripción de la política de dividendos .....	79
1.19.5 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre la sociedad. ....	81
1.20 Factores de riesgo .....	81
1.20.1 Riesgos financieros.....	81
1.20.2 Riesgos operativos .....	84
1.20.3 Riesgos asociados al sector inmobiliario .....	87
1.20.4 Riesgos asociados a la valoración de la SOCIMI .....	88

1.20.5 Riesgos fiscales .....	88
1.20.6. Riesgos asociados a las acciones de la SOCIMI .....	89
2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.....	91
2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han admitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones .....	91
2.2 Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado .....	91
2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional. ....	91
2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	93
2.5 Pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	94
2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI .....	94
2.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos para-sociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.....	95
2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	98
2.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función .....	102
3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS .....	104
4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....	105
4.1 Información relativa al Asesor Registrado .....	105
4.2 Declaraciones o Informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor. ....	105
4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI .....	106
ANEXO I Informe de Valoración Independiente de las acciones de HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U.....	107
ANEXO II Cuentas anuales abreviadas correspondientes a 31 de diciembre de 2014, junto el informe de auditoría. ....	107
ANEXO III Estados financieros abreviados intermedios del periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2015, junto con el informe de revisión limitada.....	107

## **0 INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN**

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, (en adelante, indistintamente, el “**Mercado**” o el “**MAB**”), HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U., (en adelante “**HABANERAS**”, “**HABANERAS SOCIMI**”, “la **Sociedad**”, ó “el **Emisor**”) ha encargado estimar el valor de mercado a 31 de agosto de 2015 de sus acciones a Knight Frank España, S.A.U. (en adelante “**Knight Frank**”), de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En aras de dicho encargo, Knight Frank ha emitido un informe de valoración de las acciones de HABANERAS SOCIMI, con fecha de valoración a 31 de agosto de 2015, y fecha de informe a 27 de octubre de 2015, una copia del cual se adjunta como **Anexo I** a este Documento Informativo de Incorporación (en adelante, el “**Documento Informativo**” o el “**Documento**”). El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

La valoración ha sido realizada en concordancia con los métodos y principios establecidos en el Libro Rojo 2014 (Valoración RICS – Estándares Profesionales, enero 2014, que incorporan las Normas Internacionales de Valoración 2013).

La Sociedad, a la fecha de valoración, tiene en su balance como único activo el Centro Comercial Habaneras ubicado en Torrevieja (Alicante), y los ingresos y gastos principales de la compañía provienen de la explotación del centro, por lo que el valor del inmueble es el que justifica el valor de las acciones de la compañía, una vez descontadas las obligaciones o pasivos.

Knight Frank, de acuerdo con la información disponible y su entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, ha considerado que HABANERAS SOCIMI es una sociedad de carácter patrimonialista de explotación de un centro comercial, por lo que en primer lugar ha estimado el valor de mercado o valor razonable del mencionado centro comercial, proyectando un plan de negocio operativo de la Sociedad, que proviene de la explotación del mismo, único generador de ingresos y principales gastos de la compañía.

Aplicando el método de Descuento de Flujos de Caja (en adelante “**DFC**”) del plan de negocio (tanto de los ingresos como de los gastos operativos), descontando los flujos a una tasa de descuento del 10%, entendida como tasa razonable de descuento para activos como el referido, se obtiene el valor de mercado o valor razonable del activo (Centro Comercial Habaneras).

Una vez estimado el valor del inmueble, se ha deducido del mismo la deuda y se ha sumado las cuentas de tesorería, según metodología de valoración reconocida internacionalmente para establecer el valor neto del activo (NAV: Net Asset Value; en adelante “**NAV**”).

Metodología de cálculo: Se ha adoptado un método basado en el balance (valor patrimonial) para estimar el valor del patrimonio de la Sociedad. Esta metodología lleva a considerar que el valor de

la empresa radica en sus activos. Es una metodología comúnmente aceptada para la estimación del valor de aquellas sociedades cuya actividad es inmobiliaria con activos en renta dentro de su balance.

Esta metodología lleva a la estimación del NAV de su activo, calculado de la siguiente manera:

$$\text{NAV} = \text{GAV} - \text{Deuda financiera neta}$$

GAV = Gross Asset Value (valor bruto del activo): Se trata del valor de mercado del centro comercial. Es fundamental en esta metodología ajustar el valor de su activo, es decir, que éste refleje su valor de mercado, a fecha de valoración de la Sociedad, y es por tanto la base principal de la valoración.

La deuda financiera neta se calcula restando a la deuda financiera total los activos líquidos, que en este caso son el efectivo y los depósitos bancarios de libre disposición.

La deuda financiera total comprende la deuda bancaria y de las emisiones de títulos, a largo y a corto plazo, que tenga una empresa

Para la emisión de esta valoración, Knight Frank se ha basado en la información proporcionada por la Sociedad.

Adicionalmente, Knight Frank ha recibido de la Sociedad datos referentes a superficies y licencias, titularidad del inmueble, cargas y gravámenes.

El análisis de mercado se ha llevado a cabo utilizando conocimiento de mercado de Knight Frank, consultando con agentes inmobiliarios, búsquedas de datos inmobiliarios, así como aplicando información que se le ha facilitado.

- (i) Principales hipótesis consideradas en el descuento de flujos de caja de ingresos y gastos operativos que se generan por la explotación del activo en cartera:
- Proyección a 10 años.
  - Tasa de descuento: 10%: De acuerdo con el informe de Knight Frank, y teniendo en cuenta su experiencia en operaciones similares, esta tasa se suele aplicar en un rango que oscila entre el 9% y el 12% para centros comerciales de acuerdo con el informe de Knight Frank, y se trata de un rango estimado generalmente aceptado por el mercado. En particular, teniendo en cuenta que como resultado de su aplicación se obtienen tasas de rentabilidad o capitalización (Net Yield) sobre la inversión (renta neta/inversión) de las que sí hay comparables de mercado, al aplicar la tasa de descuento (en el rango mencionado de entre 9% y 12%), es cuando se comprueban las tasas de capitalización, para que el modelo de cálculo sea coherente tanto con la tasa de descuento como con las tasas de capitalización anuales. En el informe de Knight Frank se muestra el estudio comparativo de centros comerciales realizado.
  - Rentabilidad neta inicial: 6,76% (obtenida del ratio ingresos netos/valor de mercado, y equivalente a la rentabilidad exigida por un posible inversor en la compra del activo). Para inmuebles similares (centros comerciales similares con

rentas que no tienen grandes fluctuaciones) los inversores exigen en el momento de la compra aproximadamente el 6,75% de rentabilidad sobre la inversión.

- Rentabilidad de salida al cabo de 10 años: 6,35% (0,4% inferior a la rentabilidad neta inicial). De media, el inversor suele exigir una tasa de rentabilidad de salida de entre un 0,1% y un 0,5% inferior a la tasa de rentabilidad del momento de la compra. Este hecho se cumple normalmente cuando el inmueble tiene recorrido en ingresos y tendencia en estabilización de gastos, como es el caso del Centro Comercial Habaneras.
- Flujo de caja de salida (periodo 10): 91.850.077 €. Valor estimado al que se podría vender el activo al finalizar el último periodo proyectado (ingreso estimado por la venta del activo en ese momento). Para el cálculo de este valor, es práctica habitual de mercado partir de la rentabilidad neta inicial del primer periodo, que es del 6,76% (4.531.342 € / 67.000.000 €), y capitalizar los ingresos netos del último periodo a una tasa (rentabilidad de salida) de entre un 0% y un 0,5% inferior a la tasa del primer periodo, dependiendo de la calidad del activo y de su recorrido de mejora de explotación. En este caso se ha estimado una tasa de 0,4% inferior, por lo que 91.850.077 € es el resultado de dividir los ingresos netos de dicho periodo entre una tasa del 6,35%. (ver Anexo 2 - Descuento de Flujos de Caja (DCF). Metodología aplicada para la Valoración del Inmueble, del informe de valoración de Knight Frank, adjunto a este Documento Informativo en su Anexo I).
- IPC a perpetuidad: 2,50%. Al ser una proyección a largo plazo, se ha tomado la media del IPC de los últimos 20 años en España.
- Desocupación estructural a perpetuidad: 2,00%.
- IBI: Se estima que la Sociedad asumiría 0,44€/m<sup>2</sup>/mes del impuesto de bienes inmuebles de los espacios desocupados.
- Gastos comunes y de mantenimiento: se asume un gasto de 9€/m<sup>2</sup>/mes que asumiría la Sociedad por la superficie desocupada y pendiente de realquiler en su caso.
- Gastos de recomercialización de los espacios desocupados: 10% de la renta anual a pagar por ese espacio realquilado.
- Rentas de mercado: Los ingresos generados provienen del alquiler de los espacios comerciales del Centro Comercial. Se estiman las rentas de mercado para aquellas unidades que en algún momento quedarían desocupadas. Para estos casos se han asumido las siguientes rentas:

Estimación de rentas							
Tamaño unidad	<50 m <sup>2</sup>	51-100 m <sup>2</sup>	101-250 m <sup>2</sup>	251-500 m <sup>2</sup>	501-800 m <sup>2</sup>	>800 m <sup>2</sup>	TOTAL
Renta de mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)	56,00	44,00	32,00	19,00	18,00	11,00	<b>18,00</b>

- Los flujos estimados para el cálculo del Descuento de Flujos de Caja necesario para calcular el valor actual neto del activo son:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U. Enero 2016

Centro Comercial Habaneras (DFC) (€)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Periodos (t)	1/9/15 – 31/8/16	1/9/16 – 31/8/17	1/9/17 – 31/8/18	1/9/18 – 31/8/19	1/9/19 – 31/8/20	1/9/20 – 31/8/21	1/9/21 – 31/8/22	1/9/22 – 31/8/23	1/9/23 – 31/8/24	1/9/24 – 31/8/25
Resultado Neto	4.531.342	5.187.432	5.228.894	5.322.458	5.405.553	5.429.269	5.609.633	5.702.340	5.773.548	94.746.186
Flujo de caja de salida (periodo 10)										91.850.077
Valor Actual Neto (VAN)	66.999.139									
Tasa de descuento (i)	10%									

Las principales variaciones en el flujo proyectado en ingresos y gastos del Centro Comercial provienen de las siguientes hipótesis:

1. Desde la partida de ingresos, gran parte de las concesiones temporales sobre las rentas (descuentos acordados con los inquilinos sobre la renta contratada), finalizan en los próximos meses. La Sociedad estima que no se producirá la renovación de dichas concesiones sobre rentas, dada la recuperación económica que se está experimentando.
2. Desde la partida de gastos, se asume la resolución de alguno de los contratos de alquiler vigentes. El caso más importante atañe a un inquilino que ocupa 1.080,85 m<sup>2</sup>, lo cual provoca un incremento de gastos generados por la desocupación temporal y gastos de realquiler.

Además de los gastos anteriores, la Sociedad estima unos gastos operativos de la misma de aproximadamente 450.000 euros al año, no siendo gastos propios de la explotación del Centro Comercial y, por lo tanto, no asumidos como gastos recurrentes de explotación del centro. Son gastos que se generan por contabilidad corporativa, posible asesoramiento legal o supervisión corporativa de Dirección (no gastos propios generados por el Centro Comercial). Teniendo en cuenta la naturaleza de estos gastos, no se han tenido en cuenta para la valoración del activo, ya que si así fuera podría llevar a error en la estimación del valor del mismo, por no tratarse de gastos asociados al inmueble.

De dicho descuento de flujos se sigue un valor de mercado del activo en cartera de la Sociedad de 67.000.000 € (redondeado por sensibilidad en la valoración, siendo la cifra matemática exacta de 66.999.139 €), de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VAN = \sum_{t=0}^n F(t) / (1+i)^t$$

Donde:

- $F(t)$  representa el sumatorio de los flujos de caja en cada periodo (años), que en el último año incluiría el flujo de caja de salida o valor residual.
- $i$  es la tasa de descuento aplicada para descontar los flujos.
- $t$  es el número de períodos considerados (10 períodos)

(ii) Estimación del valor neto del activo

Una vez estimado el valor de mercado del activo, y según metodología de valoración reconocida internacionalmente para establecer el valor neto del activo (NAV), se debe deducir el importe correspondiente a la deuda financiera y sumar el importe correspondiente a la cuenta de tesorería (efectivo y otros activos líquidos). La deuda financiera es la suma de la deuda bancaria y de las emisiones de títulos, a largo y a corto plazo, que tenga una empresa.

La deuda financiera de la Sociedad a la fecha de valoración la componen las siguientes dos obligaciones según plazo:

Deuda a Largo plazo:

- Deuda a favor de entidades financieras por 41.473.754 euros, con un tipo de interés establecido en Euribor tres meses más un diferencial de 2,90%, firmado con fecha 13 de marzo de 2015 y con vencimiento en marzo de 2020, con desembolsos trimestrales.
- Deuda a favor de HEREF III B.V., de la que es 100% subsidiaria HEREF III (LUXEMBOURG), SÀRL, por importe de 5.052.135 euros, con un tipo de interés establecido en el 12%, firmado con fecha 13 de marzo de 2015 y con vencimiento en diciembre de 2018, con desembolsos trimestrales.

Deuda a corto plazo:

- Cuotas de principal más intereses periodificados a corto plazo que provienen de la deuda a largo plazo del crédito con entidades financieras por importe de 925.708 euros.
- Intereses devengados pendientes de pago procedentes de la deuda a favor de HEREF III B.V., POR IMPORTE DE 79.220 euros.
- Otras deudas a corto plazo por importe de 800.000 euros.

Las cuentas más líquidas de la Sociedad son las generadas por el cobro de las rentas del Centro Comercial que explota, y que a fecha de valoración suman 1.642.447 euros. De estos activos líquidos, según la información aportada, 777.687 euros se encuentran pignorados como garantía de pago de deuda.

Así pues, la estimación del valor neto del activo es la siguiente:

$$\text{NAV} = \text{GAV} - \text{Deuda financiera neta}$$

Valor neto del activo (€)	
Valor de mercado del activo	67.000.000
Deuda financiera	-48.330.817
Tesorería	1.642.447
<b>NAV (Net Asset Value)</b>	<b>20.311.630</b>

Con estos datos, el valor estimado de la Sociedad es de 20.311.630 €.

Knight Frank estima al ser el Centro Comercial el único activo de la Sociedad, la variabilidad del valor de esta es provocada por la evolución o cambios en el valor del activo. Por esta razón se ha hecho un análisis de sensibilidad, y se puede comprobar que, si el valor de mercado del activo varía aproximadamente en un rango de +/-2,5% y +/-3%, puede provocar que el valor de la Sociedad varíe en un +/-9%. Como punto de referencia se ha tomado un rango de variación de +/-2,75%.

Variación valor neto del activo		
Sensibilidad	-2,75%	+2,75%
Variación sobre valor de mercado (€)	65.159.740	68.840.259
Deuda financiera (€)	-48.330.817	-48.330.817
Tesorería (€)	1.642.447	1.642.447
<b>NAV (Net Asset Value) (€)</b>	<b>18.471.370</b>	<b>22.151.889</b>

Por esta razón, el rango de valor estimado de la Sociedad es el siguiente:

**(Rango inferior – Rango superior)**  
**(18.471.370 € – 22.151.889 €)**

Dado que el número de acciones de la Sociedad es de 5.060.000 acciones, el rango de valor por acción estimado sería:

**(Rango inferior – Rango superior)**  
**(3,65 €/acción – 4,38 €/acción)**

#### **Fijación del Precio de Incorporación al MAB**

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Knight Frank de las acciones del Emisor, a 27 de octubre de 2015, con datos de 31 de agosto de 2015, el Consejo de Administración celebrado con fecha 21 de diciembre de 2015, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en CUATRO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (4,37 €), lo que supone un valor total de la Compañía de VEINTIDOS MILLONES CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS EUROS (22.112.200 €).

#### **Principales riesgos de inversión**

Esta inversión estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la compañía y con el asesoramiento profesional adecuado.

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de HABANERAS SOCIMI, además de toda la información expuesta en este Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.20, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

Nivel de endeudamiento

A fecha 31 de agosto de 2015, la Sociedad presenta una deuda financiera a largo plazo con entidades de crédito cuyo detalle se ha recogido en el apartado 1.19 de Información Financiera de la Sociedad, por importe de CUARENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS (41.473.754 €), remanente que queda por amortizar del crédito hipotecario contratado con fecha 13 de marzo de 2015 por importe de CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (43.600.000 €), tal y como queda reflejado en el punto 1.4.2. y en el punto 1.19.

Este remanente supone aproximadamente el 63% del valor contable del centro comercial, único activo en cartera de la Sociedad a la fecha de presentación de este Documento.

El vencimiento de este crédito con entidades financieras es el 17 de marzo de 2020, con un plazo de amortización, por tanto, de 5 años. La amortización del principal se acomete con vencimientos trimestrales del 0,5% del principal dispuesto, y el resto deberá ser cancelado a la fecha de vencimiento. Devenga unos intereses anuales equivalentes al Euribor a tres meses más un diferencial del 2,90%. De conformidad con el acuerdo de financiación, el accionista mayoritario de la Sociedad, es decir HEREF III (LUXEMBOURG), SÁRL, debe (i) permanecer en el accionariado de la SOCIMI con una participación de, al menos, el 66,66%, (ii) comprometerse a conseguir que el ratio de ocupación del inmueble sea como mínimo del 85% de la superficie bruta alquilable (SBA), y (iii) contratar una cobertura de tipos de interés por al menos el 80% del importe total del crédito hipotecario con igual plazo de amortización que éste.

Adicionalmente, se deben cumplir los siguientes ratios:

- “Interest Cover Ratio (ICR)”: Dicho ratio no deberá ser inferior al 200%, entendiendo como ICR el porcentaje que suponen los ingresos netos por alquiler proyectados de forma anual sobre los gastos financieros proyectados de forma anual en un mismo momento.
- “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%.

Estas obligaciones contraídas dan lugar a riesgos derivados de su potencial incumplimiento que, en caso de producirse, permitiría al acreedor exigir a partir de ese momento la amortización del principal pendiente.

Como garantía adicional de pago del préstamo con entidades financieras, se ha constituido una hipoteca inmobiliaria sobre el Centro Comercial Habaneras, que lleva asociados acuerdos complementarios de prenda de acciones, cuentas corrientes, y derechos de crédito:

- a. Hipoteca Inmobiliaria de primer rango sobre las fincas registrales que forman parte del Centro Comercial HABANERAS, por importe de CINCUENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL EUROS (52.320.000 €).
- b. Póliza de prenda sobre las 5.060.000 acciones de la Sociedad, de las que quedarán liberadas aquellas que se determine necesarias para dar cumplimiento a los requisitos mínimos de difusión de acciones en el Mercado Alternativo Bursátil en caso de que sean incorporadas a negociación en dicho mercado.
- c. Póliza de prenda de derechos de crédito sobre ciertas cuentas bancarias de la Sociedad.
- d. Póliza de prenda sin desplazamiento sobre derechos de crédito derivados de contratos de los que sea acreedora la Sociedad.
- e. Contrato de subordinación de crédito entre HEREF III (LUXEMBOURG) SÀRL (Acreedor Subordinado) y HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U. (Prestatario) en el que se regulan las condiciones bajo las cuales el Acreedor Subordinado acepta las condiciones de subordinación del acuerdo de crédito (Credit Facility Agreement) ya descrito.

En el caso de que la Sociedad no disponga de los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda (a razón del 0,5% trimestral del principal), La Sociedad corre el riesgo de que el acreedor pignoraticio ejecute las garantías detalladas, poniendo en riesgo la continuidad del negocio.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene una deuda con el Accionista Único que, a 31 de agosto de 2015, asciende a CINCO MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y CINCO EUROS (5.052.135 €), que vence en diciembre de 2018, y con un tipo de interés del 12% anual, para disponer de liquidez permanente para hacer frente a sus obligaciones financieras de pago de dividendos y/o amortización de principal de la deuda viva. De acuerdo con informe emitido por KPMG al efecto, este 12% de tipo de interés está en línea con lo correspondiente a operaciones de préstamo privadas (cuando el prestamista no es una entidad bancaria) con características similares, como son: deuda sin garantías reales ni financieras de ningún tipo, que puede ser capitalizada, y con orden de prelación por detrás de la deuda senior (deuda con garantías asociadas). El tipo de interés de este tipo de deuda oscila entre el 9,75% y el 15%.

A corto plazo la Sociedad solo tiene como deuda el importe que corresponde a pago de intereses y amortización de principal, de la deuda a largo plazo, en cada ejercicio económico.

Respecto de la amortización final del principal a la fecha de vencimiento, en el momento de la relación del documento la Sociedad tiene dos alternativas:

- (i) en el caso de que el inmueble no se venda y vaya a permanecer dentro de la cartera de la

SOCIMI más allá del momento del vencimiento de la deuda , se procedería a una refinanciación de la deuda en las condiciones que en ese momento se tengan de mercado, bien con la actual entidad financiera o con otra nueva si así procediese.

- (ii) la posible venta del inmueble, una vez cumplido el plazo de 3 años de permanencia, se constituye como la segunda alternativa para liquidar dicha deuda, una vez que parte de los ingresos derivados de la venta servirían para la cancelación de la misma.

En su momento la Sociedad, en función de las condiciones y expectativas del mercado, decidirá qué alternativa de las dos es la más adecuada para el buen desarrollo de los objetivos de la SOCIMI.

Existe un riesgo derivado del hecho de que no se puede asegurar que dicha refinanciación, incluyendo la obtención de quitas por parte de las entidades prestatarias, pueda efectuarse en términos razonables de mercado.

Riesgos vinculados a la posible falta de inquilinos para los espacios alquilables que forman parte del inmueble

Los inquilinos existentes pudieran no renovar sus contratos al vencimiento y HABANERAS SOCIMI pudiera tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos. En este sentido, existe el riesgo de: (i) no renovaciones de contratos de alquiler; (ii) que los nuevos contratos de alquiler que pudieran formalizarse al vencimiento de los vigentes actualmente, no se realicen al precio utilizado por Knight Frank en su informe de valoración de HABANERAS SOCIMI y que, por tanto, la Sociedad no obtuviera rentas en el importe inicialmente estimado en el Plan de Negocio aprobado por el Consejo de Administración; y, (iii) que la Sociedad no sea capaz de cumplir con el 85% de ratio de ocupación de la superficie bruta alquilable (SBA) mínimo, exigido en el Contrato Privado de Crédito ya mencionado, el cual se resolvería, dando lugar a la exigencia de amortización anticipada del mismo por parte de las entidades prestamistas, y, por tanto, supondría que la Sociedad tendría que devolver en ese momento el principal pendiente de pago.

Riesgos vinculados a la concentración de arrendatarios

La totalidad de los ingresos de la Sociedad tiene su origen en los contratos de arrendamiento de espacios comerciales que forman parte del Centro Comercial, situado en Torrevieja (Alicante).

Los 4 inquilinos principales ocupan el 39% de la Superficie Bruta Alquilable (SBA), y suponen el 24% de la facturación por alquileres de la Sociedad.

El concurso, la insolvencia o un descenso en la actividad de alguno de los anteriores arrendatarios podría afectar negativamente al resultado, a la situación financiera y a la valoración de la sociedad.

Riesgos inherentes relacionados con la inversión inmobiliaria

Los activos inmobiliarios se caracterizan por ser más ilíquidos que los de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir su cartera de inmuebles, podría verse condicionada negativamente, tanto en plazo como en precio, para materializar las transacciones necesarias para llevar a cabo tal desinversión.

Asimismo, los ingresos obtenidos del centro comercial que posee la Sociedad están sujetos a una serie de riesgos inherentes, que incluyen, entre otros:

- Los aumentos en las tasas impositivas asociadas, gastos de personal y costes de energía;
- La necesidad periódica de renovar, reparar y re-alquilar los espacios;
- La capacidad para cobrar alquiler y cargos por servicios por parte de los inquilinos en un tiempo razonable;
- Los retrasos en la recepción de alquiler, la terminación del contrato de arrendamiento de un inquilino o el fracaso de un inquilino a desalojar un local, que podrían dificultar o retrasar la venta o re-arrendamiento de un local; y
- La capacidad para obtener los servicios de mantenimiento o de seguros adecuados en términos comerciales y en las primas aceptables.

Consecuentemente esto podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

Grado de difusión (free-float) limitado

A la fecha de presentación de este Documento Informativo, el capital de la sociedad está exclusivamente en manos de HEREF III (LUXEMBOURG), SÁRL. Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión previstos en la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, el mencionado accionista ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento Informativo), CUATROCIENTAS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTAS SESENTA Y SEIS (457.666) acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de DOS MILLONES DE EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (2.000.000,42 €) considerando el precio de referencia por acción de CUATRO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (4,37 €). Dichas acciones representan un 9,04% del capital social de HABANERAS SOCIMI, por lo que se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una liquidez limitada.

## 1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA AL EMISOR Y SU NEGOCIO

---

*1.1 Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.*

---

Don Roque Iván Rotaache Ozores, en nombre y representación de la sociedad HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U., en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 21 de diciembre de 2015, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo de Incorporación, cuyo formato se ajusta a la normativa y regulación del Mercado Alternativo Bursátil prevista para el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**SOCIMI**") establecida en la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero de 2014, por la que se aprueba el Texto Refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las SOCIMI cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, ambas Circulares del MAB 2/2014 y 2/2013 serán denominadas conjuntamente la "**Regulación del MAB relativa a SOCIMI**"). En adelante, el segmento creado en el Mercado específicamente para las SOCIMI será denominado el "**MAB SOCIMI**".

Don Roque Iván Rotaache Ozores, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión o defecto relevante.

---

### *1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad*

---

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante, "**PwC**") fue nombrado auditor de la Sociedad mediante Acta de decisiones del Accionista Único, el día 13 de octubre de 2015, para la auditoría de sus cuentas anuales. El nombramiento se efectúa por el plazo de 3 años, y, por tanto, para los ejercicios sociales que finalizarán el 31 de diciembre de 2015, 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2017 respectivamente.

PwC es una sociedad domiciliada en el Pº de la Castellana 259 B (Torre PwC), 28046 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja M-87.250-1, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) bajo el número S0242.

PwC ha auditado las cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2014 para el periodo comprendido entre el 29 de septiembre (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2014, preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real

Decreto 1159/2010. Se adjunta como Anexo II al presente Documento Informativo una copia de las cuentas anuales abreviadas.

Asimismo, PwC ha realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados de la Sociedad del periodo de 8 meses comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de agosto del 2015, preparados de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010. Una copia de dichos estados financieros intermedios abreviados se adjuntan en el Anexo III del presente Documento Informativo.

---

### *1.3 Identificación completa de la Sociedad y objeto social*

---

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U. es una sociedad mercantil anónima unipersonal de duración indefinida y con domicilio social en 28022 Madrid, Avenida de Aragón, número 330, Parque Empresarial Las Mercedes, Edificio 5, Planta 3ª, con N.I.F. número A-87109070. Fue constituida por “AFIENS LEGAL S.L.P.”, por tiempo indefinido bajo la denominación de “LOBELIA INVESTMENTS, S.A.” mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario don Fernando Fernández Medina el día 29 de septiembre de 2014, con el número 2.396 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.728, folio 19, sección 8, hoja M-589.127, inscripción 1ª.

Con fecha de 11 de diciembre de 2014 se modifica su denominación por la actual de “HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U.” por medio de escritura otorgada en Madrid ante el Notario don Fernando Fernández Medina, con el número 3.128 de protocolo, que motivó la inscripción 4ª de la hoja registral social.

El objeto social de HABANERAS SOCIMI está indicado en el Artículo 2º de sus estatutos sociales cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

#### **ARTICULO 2º.- OBJETO SOCIAL**

- 1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- 2. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en el territorios español que tenga 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 beneficios.*
- 3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de*

*naturaleza urbana para su arrendamiento y que este sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.*

4. *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*
5. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.*

*El código de actividad económica de Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) que se corresponde con el objeto social de la sociedad son los números 6810 “compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia” y el 6820 “Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia”.*

---

#### *1.4 Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes*

---

##### **1.4.1 Nombre legal y comercial.**

La denominación social de la Compañía es HEREF HABANERAS SOCIMI S.A.U., no teniendo nombre comercial.

##### **1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad**

Los acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad se refieren a continuación, por orden de fecha:

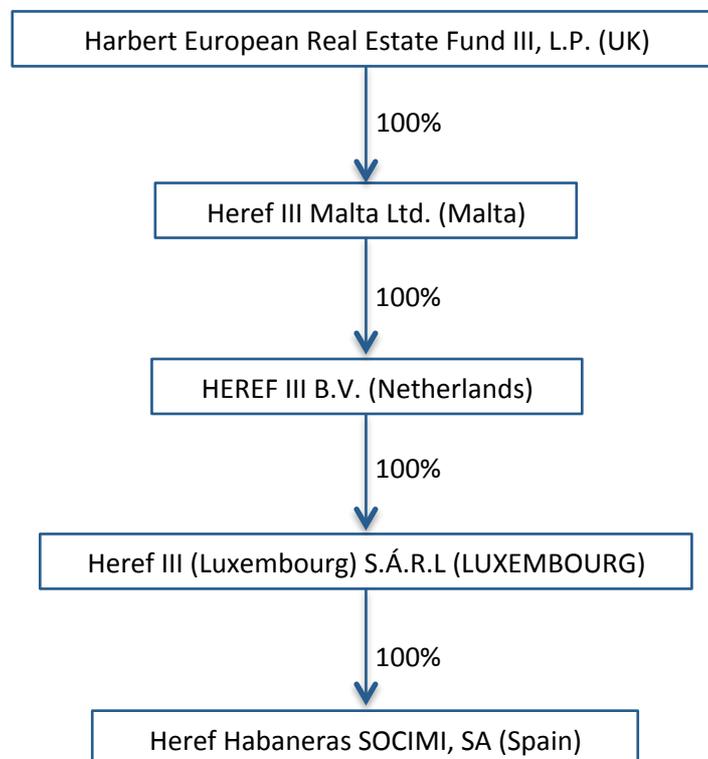
1. **29 de septiembre de 2014:** Constitución de la sociedad por “AFIENS LEGAL S.L.P.”, con la denominación “LOBELIA INVESTMENTS, S.A.U.”. Constituida, por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario don Fernando Fernández Medina el día 29 de septiembre de 2014, con el número 2.396 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.728, folio 19, sección 8, hoja M-589.127, inscripción 1ª.
2. **2 de diciembre de 2014:** Cambio de domicilio y objeto social para hacerlo compatible con los requerimientos exigidos a la figura de SOCIMI.
3. **11 de diciembre de 2014:** Adquisición de “LOBELIA INVESTMENTS, S.A.U.” por parte de HEREF III (LUXEMBOURG), SÀRL, figurando ésta como Accionista Único.

HEREF III (LUXEMBOURG), SÀRL, es una sociedad constituida y existente bajo la legislación del Gran Ducado de Luxemburgo, con número de inscripción en el Registro Mercantil del

Gran Ducado de Luxemburgo B 192740, con NIF N0183904B, y domicilio social en 5 Rue Guillume Kroll, L-1882, Luxembourg.

La adquisición de “LOBELIA INVESTMENTS, S.A.U.” se efectúa mediante escritura de compraventa otorgada en Madrid, ante el Notario don Fernando Fernández Medina el día 11 de diciembre de 2014, con número de protocolo 3.127, por un importe de QUINCE MIL EUROS (15.000,00 €) que corresponde a la parte efectivamente desembolsada del capital social consignado en la sociedad, que asciende a SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €), es decir, el 25% del capital social.

Esta sociedad luxemburguesa pertenece al 100%, de forma indirecta, a Harbert European Real Estate Fund III, L.P. (UK), fondo de inversión en inmuebles en renta en Europa.



El fondo Harbert European Real Estate Fund III, L.P. (UK) está gestionado por una gestora denominada Harbert European Real Estate Fund III GP, LLC que pertenece al 100% a Harbert Management Corporation (HMC). HMC es una compañía de inversión estadounidense que invierte tanto en compañías cotizadas como no cotizadas, y en el sector inmobiliario, tanto en EEUU como en Europa, en las que tiene oficinas. HMC tiene 4.000 millones de dólares bajo gestión a 30 de noviembre de 2015, de los cuales 2.000 millones son inversiones inmobiliarias. Se puede encontrar más información sobre HMC en su página web <http://www.harbert.net/>

4. **11 de diciembre de 2014:** Modificación del órgano de administración, nombramiento de cargos y cambio de denominación social a “HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U.”, mediante

escritura otorgada en Madrid, ante el Notario D. Fernando Fernández Medina el día 11 de diciembre de 2014, con número de protocolo 3.128, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 32.728, folio 24, sección 8ª, hoja M-589.127, e inscripción 3ª.

5. **18 de diciembre de 2014:** Adquisición por parte de HABANERAS SOCIMI de un activo inmobiliario consistente en un centro comercial denominado Centro Comercial HABANERAS, mediante escritura de compraventa otorgada en Madrid por el Notario don Antonio Morenés Gilés, con fecha 18 de diciembre de 2014 y número de protocolo 2.643, inscrita en el Registro de la Propiedad de Torre Vieja nº 2 con fecha 19 de diciembre de 2014, con número de asiento 503, diario 167, por importe de 64.250.000 €. El inmueble se adquiere a las compañías “ESSENTIAL WHITES, S.L.U.” y “PROMOCIONES INMOBILIARIAS GARDINER, S.L.U.”.
6. **18 de diciembre de 2014:** Firma de Contrato de Gestión de Elementos Comunes del CC HABANERAS, firmado entre la Comunidad de Propietarios y “CBRE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.”, domiciliada en Barcelona, en la Avenida Diagonal 605, planta 8ª, y con CIF: B-62697362. La Comunidad de Propietarios está constituida por un único miembro, la Sociedad, al ser propietario único del centro comercial.
7. **18 de diciembre de 2014:** Firma de Contrato de Gestión Inmobiliaria celebrado entre el Emisor, como propietario del Centro Comercial HABANERAS, y “CBRE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.”, domiciliada en Barcelona, en la Avenida Diagonal 605, planta 8ª, y con CIF: B-62697362.
8. **4 de febrero de 2015:** Aumento de capital social de la Sociedad mediante aportación dineraria por parte del Accionista Único, HEREF III (LUXEMBOURG), SÀRL, por importe de CINCO MILLONES DE EUROS (5.000.000,00 €) mediante la emisión de CINCO MILLONES (5.000.000) de acciones de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de TRECE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (13.347.500,00 €), es decir, de 2,6695 euros por acción.
9. **20 de febrero de 2015:** Acuerdo de crédito (Credit Facility Agreement) firmado con fecha 20 de febrero de 2015 y con efectos desde el 17 de diciembre de 2014, entre HEREF III BV, propietario directo al 100% de HEREF III (LUXEMBOURG) SÀRL, como Prestamista, y HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U., como Prestatario, por importe máximo de SEIS MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL EUROS (6.505.000 €).
10. **13 de marzo de 2015:** Celebración de Contrato de Crédito por importe de CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (43.600.000,00 €) elevado a público mediante escritura otorgada en Madrid el 13 de marzo de 2015 ante el Notario don Carlos de Alcocer Torra, otorgado a HABANERAS SOCIMI, por las siguientes entidades: “NATIXIS, S.A., Sucursal en España” la cantidad de DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (18.600.000,00 €); “GE REAL ESTATE LOANS LIMITED” la cantidad de VEINTE MILLONES DE EUROS (20.000.000,00 €); y, NATIXIS, S.A. la cantidad de CINCO MILLONES DE EUROS (5.000.000,00 €).

11. **13 de marzo de 2015:** Celebración de Contrato marco de operaciones financieras (bajo la modalidad de opciones de compra sobre tipos de interés), por importe de TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (34.880.000,00 €) de valor nominal, con NATIXIS, S.A.
12. **13 de marzo de 2015:** Constitución de garantías a favor de las entidades otorgantes del crédito descrito en el punto 10 anterior, siendo el Pignorante la Sociedad, consistentes en:
  - a. Hipoteca Inmobiliaria de primer rango sobre las fincas registrales que forman parte del Centro Comercial HABANERAS, otorgada ante el notario de Madrid don Carlos de Alcocer Torra, con número de protocolo 1.493, a favor de "NATIXIS Pfandbriefbank AG", "GE REAL ESTATE LOANS LIMITED", y "NATIXIS, S.A., Sucursal en España", por importe de CINCUENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL EUROS (52.320.000 €).
  - b. Póliza de prenda sobre las CINCO MILLONES SESENTA MIL acciones (5.060.000) del Pignorante, HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U., de las que quedarán liberadas aquellas que se determine necesarias para dar cumplimiento a los requisitos mínimos de difusión de acciones en el Mercado Alternativo Bursátil en caso de que sean incorporadas a negociación en dicho mercado.
  - c. Póliza de prenda de derechos de crédito sobre las cuentas bancarias del Pignorante, HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U.
  - d. Póliza de prenda sin desplazamiento sobre derechos de crédito derivados de contratos de los que sea acreedor el Pignorante, HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U.
  - e. Contrato de subordinación de crédito entre HEREF III (LUXEMBOURG) SÀRL (Acreedor Subordinado) y HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U. (Prestatario) en el que se regulan las condiciones bajo las cuales el Acreedor Subordinado acepta las condiciones de subordinación del acuerdo de crédito (Credit Facility Agreement) descrito en el punto 8 anterior.
13. **19 de Junio de 2015:** Comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Delegación Especial de Madrid, para el acogimiento al régimen legal y fiscal de las SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 1 de enero de 2015.

#### **1.4.3 Evolución del capital social de la Sociedad**

El capital social de HABANERAS SOCIMI asciende a CINCO MILLONES SESENTA MIL EUROS (5.060.000,00 €) representado por 5.060.000 acciones de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas. La evolución del capital social ha sido como sigue:

- **Capital social a la constitución de la sociedad**, el 29 de septiembre de 2014, de **SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €), desembolsado al 25%.**

- **Desembolso de dividendos pasivos pendientes**, por parte del Accionista Único, HEREF III (LUXEMBOURG), SÀRL, con fecha 16 de diciembre de 2014, mediante aportación dineraria de CUARENTA Y CINCO MIL EUROS (45.000,00 €), **quedando desembolsadas totalmente las SESENTA MIL (60.000) acciones números 1 al 60.000, ambos inclusive, que representan el 100% del capital social de la compañía.**
- **Aumento de capital social** de la Sociedad con fecha 4 de febrero de 2015, mediante aportación dineraria por parte del Accionista Único, HEREF III (LUXEMBOURG), SÀRL, por importe de CINCO MILLONES DE EUROS (5.000.000,00 €) mediante la emisión de CINCO MILLONES (5.000.000) de acciones de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 60.001 al 5.060.000, ambos inclusive, todas ellas de la misma serie y clase y con los mismos derechos, y con una **prima de emisión de TRECE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (13.347.500,00 €)**, es decir, de **2,6695 euros por acción**. El capital social tras la ampliación de capital antedicha queda en **CINCO MILLONES SESENTA MIL EUROS (5.060.000,00 €)**

Fecha	Evento	Importe Evento	Capital Social	% Capital Social desembolsado	Importe Capital Social desembolsado	Accionistas	% Participación en el Capital Social	Nº Acciones	Capital Social. Valor nominal por acción	Prima de Emisión por Acción
29/9/14	Constitución de la sociedad		60.000,00 €	25%	15.000,00 €	APIENS LEGAL, SLP	100%	60.000	1 €	0 €
11/12/14	Compraventa de la sociedad		60.000,00 €	25%	15.000,00 €	HEREF III (LUXEMBOURG), SÀRL	100%	60.000	1 €	0 €
4/2/15	Desembolso de dividendos pasivos	45.000,00 €	60.000,00 €	100%	60.000,00 €	HEREF III (LUXEMBOURG), SÀRL	100%	60.000	1 €	0 €
4/2/15	Aumento de capital social, con prima de emisión									
	Aumento de capital social	5.000.000,00 €	5.060.000,00 €	100%	5.060.000,00 €	HEREF III (LUXEMBOURG), SÀRL	100%	60.000	1 €	0 €
	Prima de Emisión	13.347.500,00 €	5.060.000,00 €	100%	5.060.000,00 €	HEREF III (LUXEMBOURG), SÀRL	100%	60.000	1 €	2,6695 €

### *1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI*

Las razones que han llevado a HABANERAS SOCIMI a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son, principalmente, las siguientes:

- Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- Estar en una posición competitiva ventajosa para realizar posibles adquisiciones de nuevos activos.
- Facilitar liquidez a los accionistas minoritarios, vía cotización en un sistema multilateral de negociación.

- Permitir la captación de recursos propios para el futuro crecimiento de la Sociedad mediante la incorporación de nuevos inversores al capital.
- Aumentar la capacidad de financiación, que facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Sociedad, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.
- Reforzar la imagen de transparencia y profesionalidad de la Sociedad de cara a socios, clientes, proveedores, inversores y a la sociedad en general.

---

## *1.6 Descripción general del negocio del emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera*

---

La actividad de la Sociedad es la explotación, gestión y puesta en valor del Centro Comercial HABANERAS, ubicado en Torrevieja, provincia de Alicante. El centro comercial es el único activo incluido en el balance de la sociedad a fecha de elaboración de este Documento Informativo.

### **1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, posición en los mercados en los que opera**

HABANERAS SOCIMI es propietaria del 100% del Centro Comercial HABANERAS.

En los puntos siguientes se lleva a cabo un análisis del inmueble que conforma el activo de la Sociedad, en el que se revisan los siguientes aspectos: (a) descripción; (b) situación y estado; (c) gestión del mismo; y (d) posición en los mercados en los que opera.

Esta información está elaborada en base a los informes presentados por Knight Frank para la elaboración del Plan de Negocio.

#### **Descripción del Centro Comercial HABANERAS**

El Centro Comercial Habaneras posee 66 locales comerciales en tres plantas, dos sobre rasante exclusivamente destinadas a la actividad comercial, y una bajo rasante dividida para uso comercial y zona aislada destinada a aparcamiento. En esta última se ubican los inquilinos con mayor superficie alquilada (Aki, C&A y Forum Sport).

Cuenta con 850 plazas de aparcamiento, situadas 780 de ellas en dos plantas bajo rasante, y 70 unidades en superficie con acceso directo desde la calle.

Es un centro comercial de diseño moderno que cuenta con dos accesos peatonales al norte y sur del complejo, construido en el año 2005.



La entrada principal está ubicada al norte de la parcela, a la que se puede acceder mediante rampa y escaleras, cruzando una gran plaza como principal acceso peatonal.

La entrada sur, en el lado opuesto de la plaza principal, es más estrecha y junto a ella se encuentran las principales unidades de restauración más reconocidas del centro (Foster's Hollywood y Vips/Ginos).

En el interior, el edificio se distribuye en torno a un patio central, que tiene acceso directo desde la entrada norte, al que se vuelcan la mayoría de las unidades comerciales.

Las comunicaciones verticales, ascensores y escaleras, se distribuyen por todo el edificio y dan acceso a todas las plantas con dos núcleos principales de escaleras y ascensores y un núcleo más de escaleras no mecánicas.

Las oficinas, control de visitantes y otras unidades de gestión se concentran en la planta de terraza. La maquinaria de instalaciones está en la cubierta del edificio, quedando inaccesibles al público.

El Centro Comercial tiene una Superficie Bruta Alquilable (SBA) de 24.082,27 m<sup>2</sup>, siendo la superficie construida del inmueble, de acuerdo con la información catastral, de 51.207 m<sup>2</sup>, que quedan distribuidos de la siguiente manera:

Superficie construida según Catastro		
Planta	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )
-1	Comercio	10.746
	Elementos Comunes	12.038
0	Comercio	9.180
	Elementos Comunes	10.187
1	Comercio	4.356
	Elementos Comunes	4.700
<b>TOTAL</b>		<b>51.207</b>

La Superficie Bruta Alquilable (SBA) asciende a 24.082,27 m<sup>2</sup>, cuya distribución puede verse en el siguiente cuadro, en el que se muestra la información desglosada por plantas, en superficie y en porcentaje, y su ocupación.

<b>SBA CENTRO COMERCIAL HABANERAS</b>				
<b>Planta</b>	<b>Uso</b>	<b>Total SBA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ocupado (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Vacío (m<sup>2</sup>)</b>
-1 (Bajo rasante)	Comercial / Aparcamiento	<b>10.456,93</b> <i>43,42%</i>	10.307,93 <i>43,69%</i>	149,00 <i>30,19%</i>
0 (Cota calle)	Comercial	<b>9.191,65</b> <i>38,17%</i>	9.191,65 <i>38,97%</i>	0,00 <i>0,00%</i>
1 (Cota calle)	Comercial	<b>4.433,69</b> <i>18,41%</i>	4.089,16 <i>17,34%</i>	344,53 <i>69,81%</i>
<b>TOTAL</b>		<b>24.082,27</b>	<b>23.588,74</b> <i>97,95%</i>	<b>493,53</b> <i>2,05%</i>

La propiedad se encuentra arrendada a 63 inquilinos, con un ratio de ocupación del 97,95% (23.588,74 m<sup>2</sup>). El porcentaje de vacío es del 2,05% a fecha de valoración. Al ser un ratio por debajo del 3%, pese a ser un centro regional por localización, estaría en la categoría de centro "city prime", (o de ciudad de primer nivel) en cuanto a ocupación se refiere.

El Centro Comercial HABANERAS tiene un uso mixto (mix comercial), con el siguiente reparto en términos de unidades alquiladas y metros cuadrados ocupados de Superficie Bruta Alquilable (SBA):

- Moda: 23 unidades; 11.341 m<sup>2</sup> (48,07%)
- Hogar: 3 unidades; 5.447 m<sup>2</sup> (23,09%)
- Calzado y complementos: 7 unidades; 831 m<sup>2</sup> (3,52%)
- Deportes: 3 unidades; 2.505 m<sup>2</sup> (10,62%)
- Restauración: 9 unidades; 1.389 m<sup>2</sup> (5,89%)
- Otros (alimentación, joyería, perfumería, peluquería, óptica, telefonía,...): 18 unidades; 2.076 m<sup>2</sup> (8,80%)

Los inquilinos ancla del Centro Comercial son AKI, C&A, Forum y Zara, que ocupan una Superficie Bruta Alquilable (SBA) de 9.497,36 m<sup>2</sup>, lo que supone un 39% de la SBA total. También ocupan locales comerciales las marcas H&M y Massimo Dutti, consideradas como focos de atracción de potenciales consumidores. La fecha de término de los contratos de estos inquilinos ancla es 2016, 2024, 2017 y 2025 respectivamente, aunque tienen opción de rescindir el contrato de arrendamiento en cualquier momento con un preaviso de 6 meses.

El Centro Comercial se encuentra gravado con las siguientes servidumbres:

- a) Servidumbre de paso en favor de la sociedad IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL. La servidumbre afecta a una franja situada en el lado sur de las Fincas con una superficie total de 252,52 m<sup>2</sup> divididos en dos tramos (el primero de 12,30m x 12,87m y el segundo de 7,79m x 10,46m). La mencionada

servidumbre se ha constituido con el fin de permitir el paso de trabajadores y maquinaria hasta el centro de transformación propiedad de Iberdrola y llamado CT 2A.

Adicionalmente, se constituyó una servidumbre de paso subterráneo sobre las Fincas con una superficie total de 200,87 m<sup>2</sup> divididos en tres tramos con el fin de permitir la instalación de cableado.

- b) Servidumbre personal de tenencia a favor de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL ubicada en el lado este de las Fincas con el fin de operar un Centro de Transformación de Energía Eléctrica. La superficie total de la servidumbre asciende a 31,75 m<sup>2</sup>.

Todas las obras y gastos de mantenimiento deben ser asumidos por Iberdrola y el Propietario no tiene derecho a acceder a la estación. También hay una servidumbre que permite la instalación de cables subterráneos con una longitud total de 14,43 m<sup>2</sup>.

Todas las servidumbres antes mencionadas se han constituido en virtud de Escritura Pública de fecha 4 de marzo de 2005 y otorgada ante el Notario de Murcia, D. Emilio Sánchez-Carpintero Abad, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrevieja el 22 de junio de 2005.

### Situación y estado del Centro Comercial HABANERAS

El Centro Comercial HABANERAS se localiza en la Avenida de Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja (Alicante). Cuenta con un acceso cercano y directo desde la Autovía N-332 y la CV-905, que conectan la ciudad de Alicante con Torrevieja a través de la costa mediterránea.





Localización general - (Fuente Google Earth)

El acceso a la propiedad puede realizarse de diferentes maneras, ya sea a pie o mediante transporte rodado público o privado. Diferentes líneas de autobuses permiten la conexión con el centro de Torrevieja y otras zonas vecinas.

El siguiente plano muestra la localización de la propiedad objeto en relación con el centro de Torrevieja, la costa, y otra municipalidades de alrededor, además de diferentes vías de entrada a la ciudad y formas de acceso a la zona.

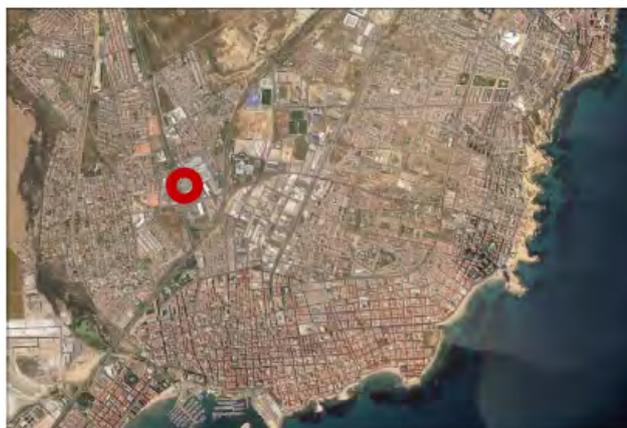


Foto aérea de emplazamiento - (Fuente Google Earth)

El activo se ubica dentro de un área comercial y de ocio.

Por un lado, encontramos el hipermercado Carrefour, gran foco de atracción de la zona hacia el Centro Comercial HABANERAS.

Por otro lado, el Centro de Ocio Ozone, que aunque cuenta con otras muchas tiendas, no suponen competencia directa por la tipología de las mismas. Lo relevante y destacable de este Centro de Ocio es su bolera y, sobre todo, sus cines, ya que son los únicos en el municipio de Torrevieja, lo que ayuda a atraer afluencia al Centro Comercial HABANERAS.



Área en la que se ubica el Activo - (Fuente Google Earth)

Como se muestra en la imagen superior, la propiedad ocupa la totalidad de la parcela donde se ubica. Queda rodeada al Norte por el hipermercado Carrefour y un muelle de aparcamientos de superficie, al Sur con la Avenida de Rosa Mazón Valero, al Este por una nave industrial que se encuentra vacía a fecha de presentación del Informe, y la Autovía N-332, y al Oeste por la carretera CV-905.

La propiedad ocupa una parcela irregular y tiene un área de 20.347 m<sup>2</sup>. Es una parcela de forma trapezoidal sin pendiente que cuenta con diferentes accesos a cota de calle.

La superficie construida es de 51.207 m<sup>2</sup>, en la que se incluyen tanto las superficies sobre rasante y bajo rasante, considerando todos los usos presentes (almacenes, unidades comerciales, elementos comunes y aparcamiento).

La parcela queda ocupada en un 42,46% de acuerdo con la información catastral, formando un único edificio.

Su diseño es moderno, y no se aprecia como obsoleto a pesar de tratarse de un centro comercial con una antigüedad de 10 años. Dispone de múltiples espacios al aire libre, y es fácilmente localizable para el tráfico rodado. El tráfico peatonal es igualmente bueno.

Buen estado general de mantenimiento.



Acceso principal



Patio interior principal abierto



Ud. comerciales en Planta de Terraza



Patio interior secundario

A la fecha del presente Documento Informativo, el Centro Comercial se encuentra debidamente asegurado por medio de las correspondientes pólizas de responsabilidad civil y daños.

### **Gestión del Centro Comercial HABANERAS**

La gestión del Centro Comercial está delegada en compañías especializadas mediante los oportunos contratos de gestión, por lo que la carga administrativa y de personal es mínima, siendo las principales actividades cotidianas de la sociedad las de supervisión del gestor del centro comercial y la supervisión financiera de la misma.

Con relación a los contratos de gestión:

- a) **Contrato de gestión integral de elementos comunes.** La Comunidad de Propietarios del Centro Comercial, cuyo único integrante es la Sociedad, como propietario único, ha celebrado un contrato de gestión integral de elementos comunes (escaleras, vías de circulación rodada, vías externas e internas de circulación peatonal, áreas de aparcamiento, cubiertas, baños, etc.) con CBRE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L., cuyo objeto es la coordinación, control y supervisión de las labores relativas a la operativa del centro comercial y a la provisión de servicios diarios del mismo. Descripción del contrato:
- Partes: Comunidad de Propietarios Centro Comercial Habaneras y CBRE Gestión Inmobiliaria, S.L.
  - Fecha: 18 de diciembre de 2014.
  - Objeto del contrato: coordinación, control y supervisión relativa al funcionamiento del Centro Comercial en todo lo relacionado con el mantenimiento y el buen funcionamiento del mismo. Es decir, el control y la supervisión del día a día del Centro Comercial que incluye, entre otros:
    - Gestión técnica, administrativa, y de recursos humanos de las tareas asignadas por contrato, y la elaboración e implantación de estándares relativos a suministros, servicios y materiales, aplicable a los inquilinos.
    - Mantenimiento de los espacios y servicios comunes, incluyendo suministros, limpieza, necesidades técnicas, mantenimiento de equipos, seguridad y supervisión de la observancia del reglamento interno del centro comercial.
    - Preparación, monitorización y control de desviaciones de los presupuestos anuales. Mantenimiento de los espacios y servicios comunes, incluyendo suministros, limpieza, necesidades técnicas, mantenimiento de equipos, seguridad y supervisión de la observancia del reglamento interno del centro comercial.
    - Garantizar una comunicación fluida entre la propiedad y los inquilinos, y elaborar el plan de marketing que maximice la ocupación del centro comercial.
  - Duración: 12 meses desde el 18 de diciembre de 2014. Se prorroga automáticamente por periodos de igual duración, salvo comunicación en contrario con al menos 3

meses de antelación. A la fecha de este Documento Informativo, el contrato está prorrogado.

- Remuneración:
  - Remuneración por la gestión del Centro Comercial: 235.000 euros/año + IVA. a facturar en 12 mensualidades. Dicha remuneración no será objeto de actualización.
  - Remuneración por la comercialización de las áreas comunes: 15% de la renta acordada + IVA por la firma de nuevos contratos y 5% para arrendatarios y/o cesionarios que ya han estado ocupando (en la actualidad o en los 12 meses anteriores) cualquiera de las zonas comunes del Centro Comercial. En ambos casos (tanto nuevos cesionarios como la renovación de cesionarios que ya venían ocupando espacios comunes del Centro Comercial), las cantidades devengadas son objeto de regularización y pago anual.
  - Remuneración por la gestión de áreas comunes: 2% de la facturación mensual de los locales comerciales + IVA. Este pago se devenga por la gestión del día a día de las áreas comunes del Centro Comercial, por tanto, se emite una factura mensual sobre los ingresos generados en ese mes por las cesiones de espacios existentes en el Centro Comercial.

En el punto 1.14 de este Documento Informativo viene reflejado el importe estimado para los ejercicios 2016 y 2017 de dicha remuneración.

- Cesión y subcontratación: Prohibida sin consentimiento de la Comunidad de Propietarios.
- b) **Contrato de gestión inmobiliaria.** La Sociedad ha celebrado un contrato de gestión inmobiliaria con CBRE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L., cuya labor es la gestión integral del Centro Comercial con el objeto de hacerse cargo de la coordinación, control y supervisión de las labores relativas a la gestión de los contratos de arrendamiento y comercialización de los 66 locales comerciales. Descripción del contrato:
- Partes: Heref Habaneras Socimi, S.A.U. y CBRE Gestión Inmobiliaria, S.L.
  - Fecha: 18 de diciembre de 2014.
  - Objeto del contrato: coordinación, control, supervisión y en general, gestión de todos los asuntos relativos a los contratos de arrendamiento del Centro Comercial y sus inquilinos. Incluye:
    - Emisión de recibos de alquileres y gestión del cobro de los mismos.
    - Gestión de impagados.
    - Colaboración con la propiedad en disputas y litigios relacionados con el cobro de alquileres.
    - Revisión de las rentas, monitorización de ventas, control de obligaciones contractuales.

- Preparación de previsión anual de rentas, informe de gestión, informe mensual de rentas, para su entrega a la propiedad.
- Duración: 12 meses desde el 18 de diciembre de 2014. Se prorroga automáticamente por periodos de igual duración, salvo comunicación en contrario con al menos 3 meses de antelación. A la fecha de este Documento Informativo, el contrato está prorrogado.
- Remuneración:
  - Remuneración por la coordinación de obras privativas: Una mensualidad de renta mínima garantizada del contrato de arrendamiento en cuestión + IVA.
  - Remuneración por la gestión de los arrendamientos: 2% de la renta facturada + IVA. Este pago se devenga por la gestión del día a día de las áreas comunes del Centro Comercial, por tanto, se emite una factura mensual sobre los ingresos generados en ese mes por las cesiones de espacios existentes en el Centro Comercial.
  - Remuneración por la re-comercialización del local: dos mensualidades de renta mínima garantizada del arrendamiento en cuestión. Dicho pago se devenga una vez de manera anual.
  - Remuneración por renovación de arrendamientos y reubicación de locales: 5% de la renta mínima garantizada acordada para el nuevo periodo + IVA. Las cantidades devengadas por este concepto son objeto de regularización y pago anual.

En el punto 1.14 de este Documento Informativo viene reflejado el importe estimado para los ejercicios 2016 y 2017 de dicha remuneración.

- Cesión y subcontratación: Prohibida sin consentimiento de Heref Habaneras SOCIMI S.A.U.

Los costes incurridos derivados de estos contratos se muestran en la información financiera que aparece en el punto 1.19, dentro de la partida de servicios de profesionales independientes y una estimación de los mismos para los periodos 31/08/2015 – 31/12/2015, y 01/01/2016 – 31/12/2016 está recogida en la previsión de ingresos y gastos que aparece en el punto 1.14.

### **Posición en los mercados en los que opera**

#### Área de influencia

La Comunidad Valenciana es la sexta región de España en densidad comercial medida en metros cuadrados de Superficie Bruta Alquilable (SBA) de centros comerciales por 1.000 habitantes. La media española está en torno a 332 m<sup>2</sup>/1.000 hab., y la Comunidad Valencia está en 370 m<sup>2</sup>/1.000 hab.

Teniendo en cuenta el número de centros comerciales, la Comunidad Valenciana se posiciona en tercer lugar con 59 centros, que suman un total de 1.838.493 m<sup>2</sup> de SBA.

El área de influencia primaria del Centro Comercial HABANERAS tiene una población cercana a 190.000 habitantes, y hay una población total de aproximadamente 870.000 habitantes a una distancia de entre 0 y 45 minutos. Si se tiene en cuenta la concentración de los centros comerciales de la competencia, se pueden identificar tres áreas que actúan como núcleos de atracción comercial

Isocrona	% Población
0 - 10 min.	21%
10 - 30 min.	20%
30 - 45 min.	59%

Área	SBA (m <sup>2</sup> )
Alicante	186.712
Murcia-Orihuela	338.310
Cartagena-San Javier	260.022



Dentro del área de influencia especificada se encuentran los siguientes centros comerciales:

Centro Comercial	SBA (m <sup>2</sup> )	Distancia (km/minutos)	Locomotora de alimentación	Cines
La Zenia	80.500,00	10 km; 13 min	Alcampo	n.d.
L'Aljub	43.800,00	35 km; 40 min	Eroski	ABC Elx
Ociopia	26.611,00	33 km; 36 min	Maxi Día	Cines Axión
Dos Mares	24.782,00	25 km; 23 min	Eroski	Neocine



Por distancia, su competidor es el centro comercial La Zenia, de mayor tamaño que el Centro Comercial HABANERAS, con 151 unidades comerciales, aunque en oferta de moda son relativamente similares. La Zenia ofrece poca oferta de Ocio, siendo el centro Ozono-Ocio adyacente al Centro Comercial HABANERAS el único cine de la zona.

Coincidiendo con la apertura de La Zenia en el año 2012, un total de 17 inquilinos abandonaron el Centro Comercial HABANERAS, representando una SBA total de 2.300 metros cuadrados. Sin embargo, cabe señalar que sólo 4 de estos operadores tienen una tienda en Zenia (Imaginarium, Maydo-Ulanka, Tino González, Yves Rocher).

#### Evolución de afluencia

En el siguiente cuadro se muestra la evolución de número de visitantes durante los últimos años, desde 2011 hasta 31/07/2015

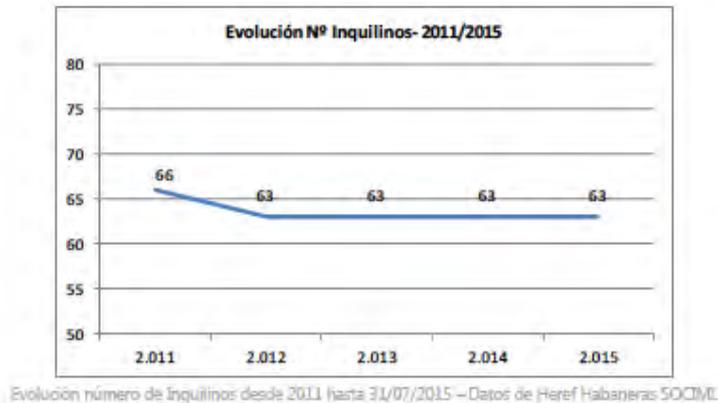
Evolución Footfall - 2011/2015					
	2011	2012	2013	2014	2015 (a 31/07)
Nº visitantes	4.571.879	4.478.759	3.674.016	3.867.274	2.133.919
% Variación	-	-2,04%	-17,97%	5,26%	1,22%

Fuente: HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U.

La afluencia de público en el Centro se ha incrementado con respecto al mismo periodo del año pasado (2.108.223 visitantes de Enero a Julio de 2014) un 1,22%, lo que significa una mejora y estabilización del activo, que sufrió un retroceso importante a raíz de la apertura del Centro Comercial La Zenia, principal competidor de HABANERAS, en septiembre de 2012.

#### Evolución de inquilinos

El número de inquilinos en el Centro Comercial HABANERAS se ha mantenido estable desde 2012, con el mismo número de unidades ocupadas.



#### **1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario**

De acuerdo con datos de Knight Frank, los gastos de recomercialización de los espacios desocupados se estiman en un 10% de la renta anual a pagar por ese espacio realquilado.

#### **1.6.3. Información Fiscal**

Con fecha 19 de junio de 2015, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009.

A la vista de lo anterior, el presente apartado de este Documento Informativo contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal en vigor a la fecha de aprobación del presente Documento Informativo, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes, en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, Fondos

de Pensiones, Cooperativas, entidades en régimen de atribución de rentas, etc.), pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán presentar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores, habrán de estar atentos a los cambios que se puedan experimentar en la legislación vigente en cada momento, o en los criterios interpretativos de la misma.

La información contenida en esta sección se limita a cuestiones de índole fiscal, por lo que los inversores o potenciales inversores no deben utilizar la misma en relación con otras áreas, incluyendo, entre otras, la legalidad de las operaciones relacionadas con la adquisición de las acciones de la Sociedad.

Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

### **Fiscalidad de las SOCIMIs**

(i) Régimen Fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades (“IS”)

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, las SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el IS del régimen fiscal especial en ella regulado. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.20.5 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen fiscal especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general del IS):

- a) Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general, del 25% a partir del periodo impositivo 2016, en los términos que se exponen a continuación, si que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- c) A las SOCIMIs no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

- d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- f) En caso de la que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos d) y e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen fiscal especial.
- g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante **“Socios Cualificados”**), cuando dichos dividendos, en sede de dichos accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a efectos fiscales en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y requisito de inversión, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10% (se recoge en el punto 1.20.5 la interpretación de la Dirección General Tributaria sobre dicho tipo impositivo).

- h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social

de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto (régimen de salida), que no detallamos en el presente Documento Informativo.
- j) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“**ITP-AJD**”)

Las operaciones de constitución y aumento del capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de operaciones societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs).

#### **Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs**

- (i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs
  - a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“**IRPF**”)

Los dividendos, las primas de asistencia a juntas generales y las participaciones en los beneficios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (“**LIRPF**”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables a partir del periodo impositivo 2016 son el 19% (para los primeros 6.000 euros), 21% (para las rentas comprendidas entre 6.001 euros y 50.000 euros) y 23% (para las rentas que excedan los 20.0001 euros).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“**IRNR**”) con establecimiento permanente (“**EP**”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% a partir del periodo impositivo 2016).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida según las normas generales, excepto que se trate de entidades que reúnan los requisitos para la aplicación de la Ley de SOCIMIs.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% a partir del periodo impositivo 2016).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de las SOCIMIs en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, un tipo de gravamen del 10%.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (“LIRNR”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (“CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor, siempre y cuando se acredite la residencia fiscal mediante el correspondiente certificado de residencia.

Se requiere un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor no residente fiscal en España correspondiente, dicho inversor podrá solicitar a la Hacienda Pública española la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

Practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes fiscales en España no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

- (ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIs

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF)

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (con carácter general un 25% a partir del periodo impositivo 2016).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes fiscales en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes fiscales en un estado que tenga suscrito con

España un CDI con cláusula de intercambio de información (de conformidad con el artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR:

El inversor no residente fiscal en España estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor. En este caso, el inversor no residente fiscal en España habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (“IP”)

Aquellos inversores sujetos pasivos del IRPF que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año.

También los inversores personas físicas que sean sujetos pasivos del IRNR sin EP y que sean titulares a 31 de diciembre de las acciones de la Sociedad están sujetos a IP, debido a que las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

Sin embargo, las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del IP.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“**Ley del IP**”). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Los inversores no residentes fiscales en España que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos que sean titulares y por lo que se exija el IP, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español.

La Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2015, ha prorrogado la exigencia del gravamen de IP en el ejercicio 2015, restableciendo la bonificación del 100% para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir con efectos desde el 1 de enero de 2016. Tampoco existirá la obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna por IP.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales.

(iv) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”)

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes fiscales o no en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de las acciones.

No obstante, las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS o del IRNR anteriormente descritas, respectivamente, y sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

En el caso de la adquisición de las acciones por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España.

De igual forma, en la adquisición de las acciones por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e “*intervivos*”, los inversores no residentes fiscales en España pero residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales.

(v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el R.D. 4/2015 de 23 de octubre).

**1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.**

Tal como ha quedado recogido en el punto 1.4.2 HABANERAS SOCIMI es propietaria al 100% del Centro Comercial HABANERAS, situado en Torrevieja (Alicante).

Este inmueble está afecto a la actividad, en cumplimiento de los artículos 2.4 y 3.2 que regula la Ley 11/2009 en cuanto al Objeto Social y a los Requisitos de Inversión de la SOCIMI se refiere.

A continuación se define la política de inversión y reposición de activos:

La política de inversión de la Sociedad se centra en mantener el activo en cartera por un periodo no inferior a tres años. Por otra parte, la Sociedad no tiene planes de realizar ninguna inversión adicional en el medio plazo.

La Sociedad no tiene actividades distintas de las inmobiliarias.

**1.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.**

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad ha encargado una valoración independiente del negocio de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados a Knight Frank España S.A.U. En aras de dicho encargo, Knight

Frank, ha realizado una valoración a fecha 31 de agosto de 2015, y emitido informe con fecha 27 de octubre de 2015, una copia del cual se adjunta como **Anexo I** a este Documento Informativo.

La valoración ha sido realizada en concordancia con los métodos y principios establecidos en el Libro Rojo 2014 (Valoración RICS – Estándares Profesionales, enero 2014, que incorporan las Normas Internacionales de Valoración 2013).

La sociedad, a la fecha de valoración, tiene en su balance como único activo el Centro Comercial Habaneras ubicado en Torre Vieja (Alicante), y los ingresos y gastos principales de la compañía provienen de la explotación del centro, por lo que el valor del inmueble es el que justifica el valor de las acciones de la compañía, una vez descontadas las obligaciones o pasivos.

Knight Frank, de acuerdo con la información disponible y su entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, ha considerado que HABANERAS SOCIMI es una sociedad de carácter patrimonialista de explotación de un centro comercial, por lo que en primer lugar ha estimado el valor de mercado o valor razonable del mencionado centro comercial, proyectando un plan de negocio operativo de la Sociedad, que proviene de la explotación del mismo, único generador de ingresos y principales gastos de la compañía.

Aplicando el método de Descuento de Flujos de Caja (en adelante “**DFC**”) del plan de negocio (tanto de los ingresos como de los gastos operativos), descontando los flujos a una tasa de descuento del 10%, entendida como tasa razonable de descuento para activos como el referido, se obtiene el valor de mercado o valor razonable del activo (Centro Comercial Habaneras).

Una vez estimado el valor del inmueble, se ha deducido del mismo la deuda y se ha sumado las cuentas de tesorería, según metodología de valoración reconocida internacionalmente para establecer el valor neto del activo (NAV).

Metodología de cálculo: Se ha adoptado un método basado en el balance (valor patrimonial) para estimar el valor del patrimonio de la Sociedad. Esta metodología lleva a considerar que el valor de la empresa radica en sus activos. Es una metodología comúnmente aceptada para la estimación del valor de aquellas sociedades cuya actividad es inmobiliaria con activos en renta dentro de su balance.

Esta metodología lleva a la estimación del NAV de su activo, calculado de la siguiente manera:

$$\text{NAV} = \text{GAV} - \text{Deuda financiera neta}$$

GAV = Gross Asset Value (valor bruto del activo): Se trata del valor de mercado del centro comercial. Es fundamental en esta metodología ajustar el valor de su activo, es decir, que éste refleje su valor de mercado, a fecha de valoración de la Sociedad, y es por tanto la base principal de la valoración.

La deuda financiera neta se estima restando a la deuda financiera total los activos líquidos, que en este caso son la caja y los depósitos bancarios de libre disposición.

La deuda financiera total comprende la deuda bancaria y de las emisiones de títulos, a largo y a corto plazo, que tenga una empresa.

Para la emisión de esta valoración, Knight Frank se ha basado en la información proporcionada por la Sociedad.

Adicionalmente, Knight Frank ha recibido de la Sociedad datos referentes a superficies y licencias, titularidad del inmueble, cargas y gravámenes.

El análisis de mercado se ha llevado a cabo utilizando conocimiento de mercado de Knight Frank, consultando con agentes inmobiliarios, búsquedas de datos inmobiliarios, así como aplicando información que se le ha facilitado.

- (i) Principales hipótesis consideradas en el descuento de flujos de caja de ingresos y gastos operativos que se generan por la explotación del activo en cartera:
- Proyección a 10 años.
  - Tasa de descuento: 10%: De acuerdo con el informe de Knight Frank, y teniendo en cuenta su experiencia en operaciones similares, esta tasa se suele aplicar en un rango que oscila entre el 9% y el 12% para centros comerciales de acuerdo y se trata de un rango estimado generalmente aceptado por el mercado. En particular, teniendo en cuenta que como resultado de su aplicación se obtienen tasas de rentabilidad o capitalización (Net Yield) sobre la inversión (renta neta/inversión) de las que sí hay comparables de mercado, al aplicar la tasa de descuento (en el rango mencionado de entre 9% y 12%), es cuando se comprueban las tasas de capitalización, para que el modelo de cálculo sea coherente tanto con la tasa de descuento como con las tasas de capitalización anuales.
  - Rentabilidad neta inicial: 6,76% (obtenida del ratio ingresos netos/valor de mercado, y equivalente a la rentabilidad exigida por un posible inversor en la compra del activo). Para inmuebles similares (centros comerciales similares con rentas que no tienen grandes fluctuaciones) los inversores exigen en el momento de la compra aproximadamente el 6,75% de rentabilidad sobre la inversión.
  - Rentabilidad de salida al cabo de 10 años: 6,35% (0,4% inferior a la rentabilidad neta inicial). De media, el inversor suele exigir una tasa de rentabilidad de salida de entre un 0,1% y un 0,5% inferior a la tasa de rentabilidad del momento de la compra. Este hecho se cumple normalmente cuando el inmueble tiene recorrido en ingresos y tendencia en estabilización de gastos, como es el caso del Centro Comercial Habaneras.
  - Flujo de caja de salida (periodo 10): 91.850.077 €. Valor estimado al que se podría vender el activo al finalizar el último periodo proyectado (ingreso estimado por la venta del activo en ese momento). Para el cálculo de este valor, es práctica habitual de mercado partir de la rentabilidad neta inicial del primer periodo, que es del 6,76% (4.531.342 € / 67.000.000 €), y capitalizar los ingresos netos del último periodo a una tasa (rentabilidad de salida) de entre un 0% y un 0,5% inferior a la tasa del primer periodo, dependiendo de la calidad del activo y de su recorrido de mejora de explotación. En este caso se ha estimado una tasa de 0,4% inferior, por lo que 91.850.077 € es el resultado de dividir los ingresos netos de

dicho periodo entre una tasa del 6,35%. (ver Anexo 2 - Descuento de Flujos de Caja (DCF). Metodología aplicada para la Valoración del Inmueble, del informe de valoración de Knight Frank, adjunto a este Documento Informativo en su Anexo I).

- IPC a perpetuidad: 2,50%. Al ser una proyección a largo plazo, se ha tomado la media del IPC de los últimos 20 años en España.
- Desocupación estructural a perpetuidad: 2,00%.
- IBI: Se estima que la Sociedad asumiría 0,44€/m<sup>2</sup>/mes del impuesto de bienes inmuebles de los espacios desocupados.
- Gastos comunes y de mantenimiento: se asume un gasto de 9€/m<sup>2</sup>/mes que asumiría la Sociedad por la superficie desocupada y pendiente de realquiler en su caso.
- Gastos de recomercialización de los espacios desocupados: 10% de la renta anual a pagar por ese espacio realquilado.
- Rentas de mercado: Los ingresos generados provienen del alquiler de los espacios comerciales del Centro Comercial. Se estiman las rentas de mercado para aquellas unidades que en algún momento quedarían desocupadas. Para estos casos se han asumido las siguientes rentas:

Estimación de rentas							
Tamaño unidad	<50 m <sup>2</sup>	51-100 m <sup>2</sup>	101-250 m <sup>2</sup>	251-500 m <sup>2</sup>	501-800 m <sup>2</sup>	>800 m <sup>2</sup>	TOTAL
Renta de mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)	56,00	44,00	32,00	19,00	18,00	11,00	<b>18,00</b>

- Los flujos estimados para el cálculo del Descuento de Flujos de Caja necesario para calcular el valor actual neto del activo son:

Centro Comercial Habaneras (DCF) (€)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Periodos (t)	1/9/15 – 31/8/16	1/9/16 – 31/8/17	1/9/17 – 31/8/18	1/9/18 – 31/8/19	1/9/19 – 31/8/20	1/9/20 – 31/8/21	1/9/21 – 31/8/22	1/9/22 – 31/8/23	1/9/23 – 31/8/24	1/9/24 – 31/8/25
Resultado Neto	4.531.342	5.187.432	5.228.894	5.322.458	5.405.553	5.429.269	5.609.633	5.702.340	5.773.548	94.746.186
Flujo de caja de salida (periodo 10)										91.850.077
Valor Actual Neto (VAN)	66.999.139									
Tasa de descuento (i)	10%									

Las principales variaciones en el flujo proyectado en ingresos y gastos del Centro Comercial provienen de las siguientes hipótesis:

1. Desde la partida de ingresos, gran parte de las concesiones temporales sobre las rentas (descuentos acordados con los inquilinos sobre la renta contratada), finalizan en los próximos meses. La Sociedad estima que no se producirá la renovación de dichas concesiones sobre rentas, dada la recuperación económica que se está experimentando.
2. Desde la partida de gastos, se asume la resolución de alguno de los contratos de alquiler vigentes. El caso más importante atañe a un inquilino que ocupa 1.080,85 m<sup>2</sup>, lo cual provoca un incremento de gastos generados por la desocupación temporal y gastos de realquiler.

Además de los gastos anteriores, la Sociedad estima unos gastos operativos de la misma de aproximadamente 450.000 euros al año, no siendo gastos propios de la explotación del Centro Comercial y, por lo tanto, no asumidos como gastos recurrentes de explotación del centro. Son gastos que se generan por contabilidad corporativa, posible asesoramiento legal o supervisión corporativa de Dirección (no gastos propios generados por el Centro Comercial). Teniendo en cuenta la naturaleza de estos gastos, no se han tenido en cuenta para la valoración del activo, ya que si así fuera podría llevar a error en la estimación del valor del mismo, por no tratarse de gastos asociados al inmueble.

De dicho descuento de flujos se sigue un valor de mercado del activo en cartera de la Sociedad de 67.000.000 € (redondeado por sensibilidad en la valoración, siendo la cifra matemática exacta de 66.999.139 €), de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VAN = \sum_{t=0}^n F(t) / (1+i)^t$$

Donde:

- $F(t)$  representa el sumatorio de los flujos de caja en cada periodo (años), que en el último año incluiría el flujo de caja de salida o valor residual.
- $i$  es la tasa de descuento aplicada para descontar los flujos.
- $t$  es el número de períodos considerados (10 períodos).

(ii) Estimación del valor neto del activo

Una vez estimado el valor de mercado del activo, y según metodología de valoración reconocida internacionalmente para establecer el valor neto del activo (NAV), se debe deducir el importe correspondiente a la deuda financiera y sumar el importe correspondiente a la cuenta de tesorería (efectivo y otros activos líquidos). La deuda financiera es la suma de la deuda bancaria y de las emisiones de títulos, a largo y a corto plazo, que tenga una empresa.

La deuda financiera de la Sociedad a la fecha de valoración la componen las siguientes dos obligaciones según plazo:

Deuda a Largo plazo:

- Deuda a favor de entidades financieras por 41.473.754 euros, con un tipo de interés establecido en Euribor tres meses más un diferencial de 2,90%, firmado con fecha 13 de marzo de 2015 y con vencimiento en marzo de 2020, con desembolsos trimestrales.

- Deuda a favor de HEREF III B.V., de la que es 100% subsidiaria HEREF III (LUXEMBOURG), SÀRL, por importe de 5.052.135 euros, con un tipo de interés establecido en el 12%, firmado con fecha 13 de marzo de 2015 y con vencimiento en diciembre de 2018, con desembolsos trimestrales.

Deuda a corto plazo:

- Cuotas de principal más intereses periodificados a corto plazo que provienen de la deuda a largo plazo del crédito con entidades financieras por importe de 925.708 euros.
- Intereses devengados pendientes de pago procedentes de la deuda a favor de HEREF III B.V., POR IMPORTE DE 79.220 euros.
- Otras deudas a corto plazo por importe de 800.000 euros.

Las cuentas más líquidas de la Sociedad son las generadas por el cobro de las rentas del Centro Comercial que explota, y que a fecha de valoración suman 1.642.447 euros. De estos activos líquidos, según la información aportada, 777.687 euros se encuentran pignorados como garantía de pago de deuda.

Así pues, la estimación del valor neto del activo es la siguiente:

**NAV = GAV – Deuda financiera neta**

Valor neto del activo (€)	
Valor de mercado del activo	67.000.000
Deuda financiera	-48.330.817
Tesorería	1.642.447
<b>NAV (Net Asset Value)</b>	<b>20.311.630</b>

Con estos datos, el valor estimado de la Sociedad es de 20.311.630 €.

Knight Frank estima al ser el Centro Comercial el único activo de la Sociedad, la variabilidad del valor de esta es provocada por la evolución o cambios en el valor del activo. Por esta razón se ha hecho un análisis de sensibilidad, y se puede comprobar que, si el valor de mercado del activo varía aproximadamente en un rango de +/-2,5% y +/-3%, puede provocar que el valor de la Sociedad varíe en un +/-9%. Como punto de referencia se ha tomado un rango de variación de +/-2,75%.

Variación valor neto del activo		
Sensibilidad	entre -2,75%	entre +2,75%
Variación sobre valor de mercado (€)	65.159.740	68.840.259
Deuda financiera (€)	-48.330.817	-48.330.817
Tesorería (€)	1.642.447	1.642.447
<b>NAV (Net Asset Value) (€)</b>	<b>18.471.370</b>	<b>22.151.889</b>

Por esta razón, el rango de valor estimado de la Sociedad es el siguiente:

**(Rango inferior – Rango superior)**  
**(18.471.370 € – 22.151.889 €)**

Dado que el número de acciones de la Sociedad es de 5.060.000 acciones, el rango de valor por acción estimado sería:

**(Rango inferior – Rango superior)**  
**(3,65 €/acción – 4,38 €/acción)**

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Knight Frank de las acciones del Emisor, a 27 de octubre 2015, con datos a 31 de agosto de 2015, el Consejo de Administración celebrado con fecha 21 de diciembre de 2015, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en CUATRO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (4,37 €), lo que supone un valor total de la Compañía de VEINTIDOS MILLONES CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS EUROS (22.112.200 €).

---

### *1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor*

---

HABANERAS SOCIMI nace con la vocación de poder ofrecer a sus inversores la posibilidad de invertir en el sector inmobiliario español y, más concretamente, en el arrendamiento de inmuebles relacionados con el sector de distribución comercial.

El accionista de referencia, HEREF III (LUXEMBOURG) SARL, es un vehículo de inversión luxemburgués, cuya principal actividad es la inversión en inmuebles en Europa. La compañía está gestionada por Alter Domus, que es una compañía con una larga trayectoria de inversión inmobiliaria a través de fondos de inversión inmobiliaria, y que ofrece servicios de gestión, consultoría y administrativos a (i) compañías que invierten mercados cotizados y no cotizados, infraestructuras, y activos inmobiliarios, (ii) multinacionales, (iii) clientes privados, y (iv) otros. Mantiene sólidas relaciones y acuerdos con proveedores de servicios e intermediarios de primer nivel, incluyendo despachos de abogados, auditores, custodios y bancos. Alter Domus presta servicios a más de 1.900 holding inmobiliarios, y compañías financieras e inmobiliarias, de más de 200 clientes, alrededor del mundo.

La actividad principal de la Sociedad es la inversión en inmuebles en el ámbito europeo, persiguiendo la generación de rentabilidades atractivas con mínimo riesgo para sus inversores.

Su estrategia de negocio se centra en maximizar los ingresos derivados de su actividad de arrendamiento.

La Compañía no desarrolla ninguna actividad distinta de la descrita anteriormente.

Las principales fortalezas y ventajas del Emisor son las siguientes:

- *Entrada en el mercado inmobiliario español en un momento atractivo del ciclo*

La adquisición del centro comercial se ha producido en un momento atractivo del ciclo económico español, ante la mejora presentada por los indicadores macroeconómicos. La evolución de indicadores tales como la confianza del consumidor, el empleo, los tipos de interés, las exportaciones/importaciones, el índice de producción industrial y la compra de vehículos, muestran una recuperación económica y el inicio de un cambio de ciclo.

- *Gestión profesional*

Como ya se ha referido, la gestión de inversiones inmobiliarias descansa en Alter Domus, compañía con una sólida experiencia y trayectoria profesional.

- *Estructura eficiente de gestión del activo*

La cartera de activos cuenta con un único inmueble, el Centro Comercial HABANERAS, cuya gestión se ha subcontratado con la compañía independiente CBRE, lo que minimiza y optimiza los costes de estructura.

Con CBRE se han celebrado dos contratos de gestión:

- a) Contrato de gestión integral de elementos comunes, que tiene por objeto la gestión del centro, limpieza, mantenimiento de la seguridad, la salud o el marketing así como informar sobre los contratos próximos a vencimiento o las renovaciones acordadas, y elaborar un informe anual de desarrollo, un informe de dirección, el plan de negocio anual y el presupuesto operativo. Este contrato se describe en el apartado 1.6.1. (*Contrato de gestión de la propiedad y alquileres firmado con CBRE*) del presente Documento Informativo.
  - b) Contrato de gestión integral de alquileres, que tiene por la administración de las necesidades de los propietarios en relación con los contratos de arrendamiento existentes (recolección del alquiler y control de crédito, servicio de gestión y administración de carga, gestión y supervisión de las relaciones con los inquilinos y las solicitudes de consentimiento, resolución de disputas de inquilinos...), así como informar sobre los contratos próximos a vencimiento o las renovaciones acordadas, y elaborar informes periódicos relativos a la gestión de inquilinos y alquileres. Este contrato se describe en el apartado 1.6.1. (*Contrato de gestión de la propiedad y alquileres firmado con CBRE*) del presente Documento Informativo.
- *Estrategia de gestión y comercialización activa basada en el arrendamiento a largo plazo con clientes solventes a fin de garantizar altos niveles de ocupación física*

La sociedad mantiene contratos de arrendamiento de **larga duración** con arrendatarios de probada capacidad crediticia que permiten obtener una rentabilidad atractiva en relación con el riesgo asumido. El nivel actual de incumplimiento de contratos de arrendamiento es prácticamente nulo.

El nivel de ocupación actual es de un 97,95%.

---

### 1.8 Dependencia respecto a licencias

---

El emisor no tiene dependencias en relación con patentes, derechos de propiedad intelectual o similares.

La Licencia de Gran Establecimiento Comercial fue otorgada en fecha 5 de junio de 2002 (expediente AGS02/14) por el Departamento de Comercio de la Comunidad Valenciana. El propietario está facultado a incrementar en un 10% la superficie total destinada a comercios, sin tener por ello obligación de solicitar una nueva licencia comercial.

En el momento de la adquisición del Centro Comercial por parte de la Sociedad, se realizaron las correspondientes comunicaciones informando de la cesión de la misma a favor del nuevo propietario.

---

### 1.9 Nivel de diversificación

---

Los ingresos por arrendamientos del Centro Comercial HABANERAS más relevantes a 31 de diciembre de 2014 correspondieron a 4 inquilinos principales, referenciados en el punto 1.6.1 de este Documento Informativo.

Renta inquilinos principales (anclas) - Rentas percibidas				
Unidad	Total Área (m <sup>2</sup> )	% SBA	Renta Anual Bruta (€)	% Renta/Total
Aki	4.084,75	17%	265.013,76	5%
C&A	1.552,30	6%	329.242,00	7%
Forum	1.964,46	8%	210.000,00	4%
Zara	1.895,85	8%	367.515,96	8%
<b>TOTAL</b>	<b>9.497,36</b>	<b>39%</b>	<b>1.171.771,72</b>	<b>24%</b>

Fuente: HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U.

Los niveles de ocupación a 31 de diciembre de 2014 se sitúan en el 97,95% de la Superficie Bruta Alquilable.

Respecto a los contratos con proveedores a fecha del presente Documento Informativo, el Centro Comercial HABANERAS cuenta con tres tipos de proveedores: (i) los relacionados con la gestión de la propiedad y con la gestión del activo, ambos articulados en dos contratos de gestión con CBRE, (ii) los relacionados con servicios administrativos y legales, como asesores legales, contables, auditores, etc., y (iii) los relacionados con los servicios de suministros.

En relación con la posible concentración de proveedores, resaltar que no existe ningún contrato relevante con ningún proveedor a excepción de los identificados con CBRE, que suponen un

45,80% del total facturado por servicios externos (ver apartados 1.6.1 y 1.7 del presente Documento Informativo).

---

*1.10 Principales inversiones del emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas hasta la fecha del documento.*

---

La única inversión del emisor ha sido la ya descrita de adquisición del Centro Comercial HABANERAS por importe de SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (64.250.000,00 €).

La Sociedad no prevé acometer más inversiones en el corto plazo.

---

*1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor.*

---

No aplica.

---

*1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor.*

---

No se han realizado inversiones en instalaciones relacionadas con el medio ambiente ni se ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental, ya que la actividad y el negocio de la Sociedad no afectan a aspectos medioambientales.

No existen riesgos, gastos por provisiones relativos a gastos medioambientales, ni contingencias de tipo alguno relacionadas con este tema, y la Sociedad no origina ningún tipo de desechos.

No obstante lo anterior, el Centro Comercial cuenta con una instalación fotovoltaica sobre la cubierta del mismo, ocupando una superficie aproximada de 722 metros cuadrados y con una potencia nominal de 98,4 KW.

Dicha instalación cuenta con todos los certificados y licencias necesarios para su correcto funcionamiento.

---

### *1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.*

---

La evolución de los datos de producción, ventas y costes del emisor desde el cierre de cuentas a 31 de diciembre de 2014, hasta el cierre de cuentas de 31 de octubre de 2015 se ha desarrollado según las estimaciones previstas por la Sociedad.

Los ingresos brutos por alquileres han evolucionado conforme a las previsiones, no habiéndose producido ningún movimiento de inquilinos. A tal efecto, el importe por este concepto a 31 de octubre de 2015 asciende, aproximadamente, a 4.570.000 euros. Los gastos de explotación ascienden a unos 1.373.000 euros, que en el ejercicio 2015 son elevados debido a los costes adicionales en que la Sociedad incurre con motivo del proceso de incorporación a cotizar en el MAB, y que serán menores en subsiguientes ejercicios. La cifra de dotación a la amortización asciende a, aproximadamente, 781.000 euros, lo que da una cifra de unos 2.416.000 euros de Resultado de Explotación. La cifra de Resultados antes de impuestos, una vez deducidos unos gastos financieros de unos 1.748.000 euros, asciende aproximadamente a unos 668.000 euros.

Toda la información financiera sobre la Sociedad se presenta en el punto 1.19 del presente Documento Informativo. En este punto 1.19, en la cuenta de denominada "importe neto de la cifra de negocio" debe tenerse en cuenta que aparece contabilizado todo lo que se factura. Es decir, incluye gastos que se facturan a inquilinos, como agua, luz y otros suministros y costes. Igualmente ocurre con los "gastos de explotación", que incluye también la totalidad del importe por esos conceptos de suministros y costes pagados por la sociedad, de los que parte se refacturan, como ya mencionado, a los inquilinos. Con este criterio contable, a 31 de octubre de 2015, la partida de importe neto de la cifra de negocio arroja una cifra aproximada de unos 6.100.000 euros, y la de gastos de explotación unos 2.800.000 euros.

---

### *1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros*

---

Según la circular 2/2014 en su punto segundo, se adjunta las siguientes previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros para la Sociedad HEREF HABANERAS SOCIMI S.A.U. aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Para la elaboración de dichas proyecciones se han tenido en cuenta aspectos como las conclusiones del análisis de la actividad de la Sociedad y en particular del activo que la sustenta, la coyuntura económica actual y sus perspectivas a corto plazo.

Las previsiones a futuro son un reflejo de las condiciones de mercado que se consideran más probables para el periodo analizado. No obstante, la perspectiva del mercado global (particularmente en el actual contexto de incertidumbre económica) no es fácil de predecir y los resultados reales pudieran diferir de los previstos en este informe, con el consiguiente efecto sobre las conclusiones alcanzadas.

La realización de una estimación operativa de un negocio parte de ciertos supuestos, tanto en los métodos aplicados como en las previsiones a futuro de los flujos de caja generados por el mismo. Por este motivo, cualquier estimación propuesta deberá entenderse en dicho contexto y siempre como un marco de referencia.

Con dicho análisis, se persigue realizar una previsión económica de los resultados de la Sociedad ligados al alquiler de los locales y áreas comunes alquilables del centro comercial, y sus costes asociados.

Se parte de unas expectativas iniciales de desarrollo, considerando que se producirán nuevos ingresos y gastos, beneficios o pérdidas, etc., como consecuencia de la actividad.

Los datos de rentas e ingresos, de acuerdo a estados contables revisados, quedan recogidos en el siguiente cuadro resumen:

Unidad	SBA (m <sup>2</sup> )	Renta Anual (bonif. aplicadas) (€)	Renta Anual Bruta (€)	Gastos no recuperables (IBI + otros)	Renta Percibida (€/m <sup>2</sup> /mes)
Ocupados	23.588,74	4.463.650,15	4.875.688,89	119.342,56	15,77
Vacíos	493,53	n.d	n.d.	56.439,52	n.d.
Mall	n.d.	249.717,15	249.717,15	0,00	n.d.
Renta Variable	n.d.	208.820,57	208.820,57	0,00	n.d.
<b>TOTAL</b>	<b>24.082,27</b>	<b>4.922.187,87</b>	<b>5.334.226,61</b>	<b>175.782,08</b>	<b>17,03</b>

Fuente: HEREF HABANERAS SOCIMI, SA.U.

La renta bruta total contratada suma 4.463.650,15 €, sin incluir ingresos de Mall (zonas comunes) y Renta Variable (Turn Over Rent). Incluyendo estos ingresos, suma una renta bruta de 4.922.187,87 €.

La Renta Variable recoge los ingresos por rentas percibidas por la ocupación de locales, que dependen de la cifra bruta de ventas del inquilino (cifra de ventas sin incluir IVA). Para su cálculo es necesario que los inquilinos reporten dichas ventas. La renta puede ser calculada de dos formas:

- Una parte de renta fija más una parte de renta variable que depende de la cifra de ventas (calculada como % sobre cifra de ventas), siendo la modalidad predominante.
- Solo renta variable: cuando el 100% de la renta pagada por el inquilino por la ocupación del espacio arrendado depende de la cifra de ventas, que también se establece como porcentaje sobre la cifra de ventas.

Existe una diferencia en cuanto a la renta contratada y la renta percibida, debido a las bonificaciones y descuentos aplicados. Una vez descontados estos conceptos, suma 4.560.440 € para el mismo periodo, sin incluir ingresos de Mall (zonas comunes) y Renta Variable. En caso de incluirlos, la renta total percibida sería de 5.028.004,72 €.

Cada uno de los inquilinos tiene diferentes términos de contrato. Todos los contratos figuran entre 1 y 24 años, siendo el promedio de los contratos no vencidos de 6,38 años, mientras que el promedio de arrendamientos no vencidos hasta la opción de rescisión de contrato es de 1,14 años, previa notificación escrita con 1 a 12 meses de antelación.

Todos los arrendamientos son anuales, y están indiciados con el IPC.

Los inquilinos quedan obligados a pagar la parte proporcional total de los gastos del arrendador referentes al servicio y mantenimiento del edificio (con exclusión de la reparación y renovación en el exterior y la estructura del edificio), y de las primas de seguro. Los gastos en las unidades vacías son asumidos por la propiedad.

En los gastos comunes quedan incluidas las partidas de materiales y suministros, servicios generales (contrato de limpieza, de seguridad, personal, mantenimiento, jardinería), mantenimiento general (escaleras mecánicas, puertas, mantenimiento de zonas comunes, aire acondicionado), gastos de gestión del edificio, de comercialización, de servicios públicos (agua, luz, música ambiental/SGAE) y otros gastos comunes (seguros, suministros de oficina).

El coste de 2015 que deben pagar los inquilinos con respecto a los Gastos Comunes es una cantidad anual de aproximadamente 2.030.446,31 € (7,03 €/m<sup>2</sup>/mes). Los Gastos Comunes asumidos por el arrendador propietario ascienden a 150.247,55 €. Todo ello asciende a un total de 2.158.754,05 € de Gastos Comunes del inmueble, de acuerdo a estados contables revisados.

El Impuesto de Bienes inmuebles (IBI) para la propiedad es de 124.316,77 €/año, en su mayor parte repercutido a los inquilinos, aunque algunos de ellos cuentan con reducción en el importe a pagar. Esta concesión afecta a los inquilinos Festa y a unidades del Grupo Inditex, por un importe total de 22.962,63 € anual.

El IBI que corresponde a las unidades desocupadas asciende, a la fecha del Documento, a 2.571,90 € anuales, siendo asumido por el propietario.

Estimación de rentas							
Tamaño unidad	<50 m <sup>2</sup>	51-100 m <sup>2</sup>	101-250 m <sup>2</sup>	251-500 m <sup>2</sup>	501-800 m <sup>2</sup>	>800 m <sup>2</sup>	TOTAL
Renta de mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)	56,00	44,00	32,00	19,00	18,00	11,00	18,00

Si se hace una comparación de rentas del Centro Comercial Habaneras con las rentas de mercado estimadas, vemos que en promedio la renta media de mercado de comparables se sitúa en 17,96 €/m<sup>2</sup>/mes, por encima de la renta media bruta del Centro Comercial Habaneras, tal como queda recogido en el cuadro siguiente:

Rentas de mercado medias comparables				
Centro Comercial Habaneras				Comparables
Tamaño unidad	Renta Bruta Actual €/m <sup>2</sup> /mes	Renta Neta Actual €/m <sup>2</sup> /mes	Renta de Mercado €/m <sup>2</sup> /mes	Renta Media €/m <sup>2</sup> /mes
<50 m <sup>2</sup>	69,17	67,31	56,00	40,04
51-100 m <sup>2</sup>	43,96	43,33	44,00	41,65
101-250 m <sup>2</sup>	28,50	25,94	32,00	30,12
251-500 m <sup>2</sup>	18,20	16,72	19,00	18,17
501-800 m <sup>2</sup>	18,81	16,84	18,00	18,83
>800 m <sup>2</sup>	11,17	9,34	11,00	14,75
<b>TOTAL</b>	<b>17,34</b>	<b>15,77 *</b>	<b>18,00</b>	<b>17,96</b>

\* Sobre el espacio ocupado actualmente. Si el cálculo fuera sobre la superficie total del Centro Comercial, representaría 17,03 €/m<sup>2</sup>/mes

Los datos comparables corresponden a centros comerciales con características, ubicación, mix comercial, Superficie Bruta Alquilable (SBA) y ocupación, recogidos en el cuadro siguiente, con detalle de renta media comparada (€/m<sup>2</sup>/mes).

Inmueble	€/m <sup>2</sup> /mes	Diferencia
Centro Comercial Habaneras	17,03	
Centro Comercial Vallsur	16,80	-1,4%
Centro Comercial Travesía de Vigo	16,95	-0,5%
Centro Comercial La Farga	17,70	3,9%
Centro Comercial Vilamarina	17,00	-0,2%
Centro Comercial Llobregat	17,20	1,0%
Centro Comercial H2O	17,60	3,3%
<b>Promedio</b>		<b>0,6%</b>

**Previsión y/o estimación de carácter numérico sobre ingresos y gastos de la Sociedad hasta diciembre de 2017**

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS (€)			
	31/08/2015 - 31/12/2015 (estimación)	01/01/2016 - 31/12/2016 (previsión)	01/01/2017 - 31/12/2017 (previsión)
Ingresos brutos	1.836.711	5.586.861	5.651.630
Gastos de explotación	-549.175	-1.119.293	-941.918
Amortizaciones	-312.210	-936.630	-936.630
<b>RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>975.326</b>	<b>3.530.938</b>	<b>3.773.082</b>
Gastos financieros	-660.344	-2.201.725	-2.160.074
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>314.982</b>	<b>1.329.213</b>	<b>1.613.008</b>
Impuestos	0	0	0
<b>RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>314.982</b>	<b>1.329.213</b>	<b>1.613.008</b>

Periodo 1: comprendido desde 1/9/2015 hasta 31/12/2015 (estimación)

Se asume para este periodo:

- Ingresos Brutos: 1.836.711 €
- Ingresos Totales Brutos de locales ocupados: 1.680.859 €. Esta cifra se corresponde con las siguientes hipótesis adoptadas:
  - Gran parte de las bonificaciones temporales concedidas a inquilinos llegan a su fin y, por tanto, estos inquilinos comienzan a pagar de nuevo la renta contratada. En concreto, esta cantidad supone la recuperación de 15.485 € por parte de la propiedad para el Periodo 1.
  - Que durante este primer periodo, un inquilino que acaba su contrato lo renueva pagando la renta de mercado, que generaría un incremento en la renta bruta de 1.056 € mensuales adicionales.
  - Se ha asumido que se ocupan las 3 unidades vacías actualmente en un período máximo de 6 meses a partir de la fecha de valoración, sumando una renta mensual de de 11.360 €.
- Mall Income (espacios comunes): se estima 93.332 €, para la previsión de este periodo. Esta partida de ingresos está teniendo una tendencia alcista moderada.
- Renta Variable: La renta variable para los cuatro meses de este periodo se ha estimado en 62.520 € por los cambios estimados en ocupación y desocupación de alguno de los locales comerciales.
- Gastos de explotación: 287.032 €
  - Gastos no recuperables: La suma de estos gastos (no repercutidos a los inquilinos) se han estimado en 134.989 €, cifra que proviene de las siguientes partidas:
    - Gastos provenientes de la remuneración fija del contrato de gestión integral del administrador del centro comercial: 78.014 €.
    - Gastos provenientes del contrato de gestión integral del centro comercial: 27.981 € para este período.
    - Gastos de renegociación de contratos: 21.214 €. Se corresponden a 4 locales comerciales que suman una superficie de 615,07 m<sup>2</sup>.
    - Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI): 7.780 €.
  - Gasto de reinversión (Capex): 7.566 €/mes. En este caso se ha asumido este gasto de reinversión no recuperable, de acuerdo a las estimaciones del administrador del centro comercial.
  - Gastos de gestión facturados por Harbert Management Corporation: 105.540 €
  - Gastos de servicios profesionales (contables, jurídicos, auditoría, valoraciones, etc): 156.603 €
- Dotación a la amortización: 312.210 €.
- Intereses financieros: 660.344 €
- IPC: Se ha asumido el -0,5% de incremento de precios como media aproximada para los cuatro meses que corresponden a este periodo 1.
- Crecimiento de rentas: no se han tenido en cuenta crecimiento de rentas, únicamente su actualización por IPC.

Periodo 2: comprendido desde 1/1/2016 hasta 31/12/2016 (previsión).

Se asume para este periodo:

- Ingresos Brutos: 5.586.861 €
- Ingresos Totales Brutos estimados por los locales ocupados: 5.119.305 €. Esta cifra se corresponde con las siguientes hipótesis adoptadas:
  - Parte de las bonificaciones temporales pendientes concedidas a inquilinos llegan a su fin y, por tanto, estos inquilinos comienzan a pagar de nuevo la renta contratada. En concreto, esta cantidad supone la recuperación de 89.491 € adicionales para el segundo período.
  - Se asume que durante este segundo período, los inquilinos que acaban sus contratos los renuevan y siguen ocupando los locales a renta de mercado. Es el caso durante este periodo de 12 meses de 8 inquilinos y supone una reducción en la renta bruta por estos locales de 6.697 €.
- Mall Income (espacios comunes): se asume un incremento de estos ingresos, sumando 279.996 € para este segundo período. Debido a la suave mejora en ventas, se estima que la renta estabilizada de mercado a alcanzar por este tipo de ingresos mensuales es de 23.333 €, y que estos se alcanzan en este período.
- Renta Variable: la renta variable para este periodo se ha estimado en 187.560 €.
- Gastos de explotación: 653.933 €
  - Gastos no recuperables: La suma de estos gastos (no repercutidos a los inquilinos) se ha estimado en 416.184 €, cifra que proviene de las siguientes partidas:
    - Gastos provenientes de la remuneración fija del contrato de gestión integral del administrador del centro comercial: 235.000 €.
    - Gastos provenientes del contrato de gestión integral para el mantenimiento del centro comercial: 62.795 €.
    - Gastos de renegociación de contratos: 95.493 €. Se corresponden a 12 locales comerciales que suman una superficie de 6.274,58 m<sup>2</sup>.
    - Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI): 22.896 €.
  - Gasto de reinversión (Capex): se ha asumido este gasto de reinversión no recuperable, de acuerdo a las estimaciones del administrador del centro comercial, de 7.566 €/mes.
  - Gastos de gestión facturados por Harbert Management Corporation: 303.360 €
  - Gastos de servicios profesionales (contables, jurídicos, auditoría, valoraciones, etc): 162.000 €
- Dotación a la amortización: 936.630 €.
- Intereses financieros: 2.201.725 €
- IPC: Se ha asumido el 0,0% de incremento de precios como media para el año 2016.
- Crecimiento de rentas: no se han tenido en cuenta crecimiento de rentas, únicamente su actualización por IPC.

Periodo 3: comprendido desde 1/1/2017 hasta 31/12/2017 (previsión).

Se asume para este periodo:

- Ingresos Brutos: 5.651.630 €
- Ingresos Totales Brutos estimados por los locales ocupados: 5.165.642 €. Esta cifra se corresponde con las siguientes hipótesis adoptadas:
  - Parte de las bonificaciones temporales pendientes concedidas a inquilinos llegan a su fin y, por tanto, estos inquilinos comienzan a pagar de nuevo la renta contratada. En concreto, esta cantidad supone la recuperación de 13.699 € adicionales para este tercer período consiguado.
  - Se asume que durante este segundo período, los inquilinos que acaban sus contratos los renuevan y siguen ocupando los locales a renta de mercado. Es el caso durante este periodo de 12 meses de 1 inquilino y supone un incremento en la renta bruta por este local de 180 €.
- Mall Income (espacios comunes): se asume la misma cantidad de ingresos con respecto a los ingresos del periodo anterior (2016), es decir, 279.996 €.
- Renta Variable: la renta variable para este periodo se ha estimado en 205.992 €.
- Gastos de explotación: 453.058 €
- Gastos no recuperables: La suma de estos gastos (no repercutidos a los inquilinos) se ha estimado en 316.481 €, cifra que proviene de las siguientes partidas:
  - Gastos provenientes de la remuneración fija del contrato de gestión integral del administrador del centro comercial: 235.000 €.
  - Gastos provenientes del contrato de gestión integral para el mantenimiento del centro comercial: 54.420 €.
  - Gastos de renegociación de contratos: 4.165 €.
  - Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI): 22.896 €.
- Gasto de reinversión (Capex): se ha asumido este gasto de reinversión no recuperable, de acuerdo a las estimaciones del administrador del centro comercial, de 7.566 €/mes.
- Gastos de gestión facturados por Harbert Management Corporation: 303.360 €
- Gastos de servicios profesionales (contables, jurídicos, auditoría, valoraciones, etc): 185.500 €
- Dotación a la amortización: 936.630 €.
- Intereses financieros: 2.160.074 €
- IPC: Se ha asumido el 0,0% de incremento de precios como media para el año 2017.
- Crecimiento de rentas: no se han tenido en cuenta crecimiento de rentas, únicamente su actualización por IPC.

#### **1.14.1 Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.**

La información financiera prospectiva en este epígrafe está elaborada siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el plan general contable vigente y son comparables con la información financiera histórica correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014 y

al periodo intermedio a 31 de agosto de 2014, presentada por la Sociedad en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo, al haberse elaborado con arreglo a los mismos principios y criterios contables aplicados por la Sociedad en las cuentas anuales abreviadas correspondientes al citado ejercicio.

En el presente capítulo, se ha incluido unas previsiones a fin de que los potenciales inversores se formen un juicio razonado sobre las previsiones y estimaciones para los dos años posteriores a la fecha de valoración.

#### **1.14.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.**

La evolución del negocio de la Sociedad, en los términos proyectados en sus previsiones obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan, dependiendo sustancialmente de los siguientes factores de riesgo que pueden afectar a los ingresos de los arrendatarios y, consecuentemente, a los ingresos de la Sociedad:

- a) Que se refuerce la competencia en la zona con incremento de espacios comerciales con mejores servicios y dotaciones.
- b) Que la actual recuperación económica sea más lenta de la prevista, y la demanda de consumo privada tarde en despegar.

En el apartado 1.20 posterior se enumeran los riesgos potenciales existentes para el inversor. Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la compañía y, en última instancia a su valoración. Debe tenerse en cuenta también que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

Por todo lo anterior, esta inversión estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la compañía y con el asesoramiento profesional adecuado.

#### **1.14.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.**

El consejo de Administración junto con Knight Frank, con domicilio en Madrid, calle Suero de Quiñones, 34-36, 2ª planta, y CIF A-79122552, Experto Inmobiliario, han elaborado un Plan de Negocio a dos años, el cual ha sido aprobado por el Consejo de Administración el 28 de octubre de 2015, como información para posibles inversores, así como el seguimiento del mismo y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho Plan de Negocio se adviertan como probable una desviación superior al 10%, en cuyo caso se constituiría como hecho relevante a efectos de su comunicación al Mercado, a

través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas

---

### *1.15 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor*

---

#### **1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores)**

Los artículos 15º a 18º de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan los Órganos de Administración:

#### **ARTÍCULO 15 º.- ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD.**

*La Sociedad será administrada, representada y gestionada por un Consejo de Administración integrado por un número de miembros no inferior a tres ni superior a diez. El poder de representación corresponde al Consejo de Administración, que lo ejercerá colegiadamente.*

*El régimen y funcionamiento del Consejo de Administración será el siguiente:*

*La Junta tendrá la facultad de nombrar al Presidente o Vicepresidente del Consejo de Administración, así como al Secretario o Vicesecretario dentro o fuera del Consejo, en todo caso si la Junta no lo hiciere, el Consejo de Administración nombrará de su seno a un Presidente y/o Vicepresidente y elegirá, igualmente, a la persona, dentro o fuera del Consejo, que desempeñe el cargo de Secretario. Igualmente, se podrá nombrar a una persona de dentro ó fuera del propio Consejo que desempeñe el cargo de Vicesecretario. El Secretario y el Vicesecretario, en su caso, en el caso de no ser Consejeros, tendrán voz pero no voto.*

*El Consejo de Administración será convocado por el Presidente o el que haga sus veces. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día cara a su celebración en la localidad en donde radique el domicilio social, si, previa petición del Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.*

*La convocatoria será cursada por el Secretario o Vicesecretario en su caso, mediante comunicación individual, y escrita dirigida a cada Consejero, por correo certificado con acuse de recibo, con una antelación mínima de diez días a la fecha de la reunión.*

*El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de los vocales, los cuales podrán delegar su representación por escrito en otro Consejero.*

*Los acuerdos se tomarán por mayoría absoluta de Consejeros concurrentes a la sesión, sin más excepciones que las que en su caso, se establezcan en la Ley en relación a determinados acuerdos.*

*De las sesiones del Consejo de Administración, se levantará acta que firmará por lo menos el Presidente y el Secretario, o Vicesecretario en su caso, y los acuerdos tomados obligarán desde el momento en que se hayan adoptado.*

*La adopción de los acuerdos por escrito y sin sesión será válida cuando ninguno de los Consejeros se oponga a este procedimiento.*

*Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que ninguno de los consejeros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello, y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social. A estos efectos la remisión del voto podrá ser mediante carta enviada a través de correo ordinario a la dirección de la Sociedad o al Secretario del Consejo o al que haga sus veces en el plazo de diez (10) días desde la petición del voto, también podrá emitirse de manera electrónica por cada consejero, y se hará en su caso, a la dirección de correo electrónico de la Sociedad o a la dirección de correo electrónico del Secretario del Consejo o del que haga sus veces, en el plazo de 10 días desde la petición del voto.*

*El Consejo de Administración, podrá designar de su seno a una comisión ejecutiva o uno o más consejeros delegados, en ningún caso podrá ser objeto de delegación la rendición de cuentas de la gestión social y la presentación de balances a la Junta General, ni las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella.*

*Las discusiones y acuerdos del Consejo de Administración se llevarán en un libro de actas, que serán firmado por el presidente y el secretario o el que haga sus veces.*

#### **ARTÍCULO 16°.- ADMINISTRADORES.**

*Para ser nombrado Administrador no se requiere la condición de accionista, pudiendo serlo tanto las personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.*

*No podrán ser Administradores de la Sociedad las personas comprendidas en alguna de las prohibiciones o incompatibilidades establecidas por la Ley 5/2006 de 10 de abril, así como por las Leyes de la Comunidad de Madrid 7/1984 de 14 de Marzo y 14/1995, de 21 de Abril, ni aquellas personas a las que se refiere el artículo 213 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, o por otras disposiciones legales vigentes, en la medida y condiciones fijadas en ellas.*

*El nombramiento de los Administradores surtirá efectos desde el momento de su aceptación.*

#### **ARTÍCULO 17°.- PLAZO Y RETRIBUCIÓN.**

*El plazo de duración de los cargos de los Administradores será de seis (6) años e igual para todos ellos. Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta*

General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aplicación de cuentas del ejercicio anterior.

Asimismo la condición y el ejercicio del cargo no será retribuido.

**ARTÍCULO 18°.- FACULTADES.**

El Órgano de Administración representa a la Sociedad en los términos establecidos en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital y 124 del Reglamento del Registro Mercantil.

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha del Documento Informativo, nombrado con fecha 11 de diciembre de 2014, es la siguiente:

Consejero	Cargo
Blue Seat Trust Services Spain, S.L. (representada por D. Víctor Salamanca Cuevas)	Presidente
D. Roque Iván Rotaache Ozores	Vocal del Consejo y Consejero Delegado
D. Joel Bernard Piassick	Vocal

Como Secretaria no consejera figura D<sup>a</sup> María Lorena Salamanca Cuevas.

Blue Seat Services Spain, S.L. es una sociedad domiciliada en Madrid, Avda. de Aragón 330, con CIF B-85478253, constituida con fecha 2 de marzo de 2010, ante el notario D. Fernando Fernández Medina, con nº de protocolo 2010/365, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 27557, hoja M-00496585, folio 001. Su único accionista es Auxadi Servicios de Mediación, S.L., que pertenece a un grupo de sociedades de la que es dominante la sociedad Auxadi Contables y Consultores, S.L.

Auxadi Contables & Consultores, S.L. viene prestando servicios a la Sociedad desde su misma constitución, en virtud de un contrato de fecha 5 de mayo de 2015. Dichos servicios consisten en:

- Contabilidad y Gestión de los Tributos.
- Gestión de Tesorería.
- Servicios Fiduciarios.
- Obligaciones anuales de contabilidad, Impuestos y Cuentas Anuales

La posible vinculación y trascendencia de la misma queda recogida en el punto 1.18.3 de este Documento Informativo.

**1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.**

- a) D. Roque Iván Rotaache es responsable de Harbert Management Corporation (HMC) para España y Portugal. Tiene una amplia experiencia en la búsqueda y perfeccionamiento de

operaciones inmobiliarias y su financiación, y en la creación de empresas conjuntas en la región. El Sr. Rotaeché ha participado activamente en el sector de la inversión inmobiliaria en España desde el año 2000, enfocado a los ámbitos de oficinas, comercio minorista, logística, hotelero y residencial. Anteriormente trabajó en CB Richard Ellis, compañía en la que ocupó el cargo de Director de Inversión Institucional para España, creando y liderando el equipo de inversión inmobiliaria especializado en oficinas, logística, residencial y hotelero. Durante su mandato llevó a cabo operaciones de diseño y estructuración de algunas de las mayores operaciones corporativas de venta con arrendamiento subsiguiente (“sale and leaseback”) que tuvieron lugar en el periodo de 2005 a 2007. También realizó asesoramiento estratégico de inversiones a varios fondos de capital privado (private equity), que incluía desde asesoramiento sobre adquisiciones en inmuebles en España hasta asesoramiento sobre la gestión activa de las mismas. El Sr. Rotaeché cursó un Máster en Business Administration por el Instituto de Empresa, y es diplomado en Business Studies por la London Metropolitan University. Habla fluidamente español e inglés.

- b) Mr. Joel Bernard Piassick se incorporó a HMC como Vice President y Director of Investments en abril de 1998, y fue General Counsel desde mayo de 2000 hasta el 31 de diciembre de 2005. Fue nombrado Executive Vice President el 5 de diciembre de 2001, y fue reelegido como General Counsel el 26 de septiembre de 2008. Mr. Piassick es también miembro de varios comités de inversiones de HMC. Anteriormente, Mr. Piassick actuó como director externo de HMC y como consejero y abogado de HMC y sus filiales. De 1967 a 1990, Mr. Piassick fue miembro del despacho de abogados Smith, Gambrell & Russell, en Atlanta. Mr. Piassick se incorporó a la compañía Kilpatrick Stockton LLP en 1990, con la que mantuvo relación hasta 2007. La práctica legal de Mr. Piassick está enfocada en temas societarios en general y en reestructuraciones financieras. Se graduó en Leyes en 1965. Es Miembro y fideicomisario emérito del Southeastern Bankruptcy Law Institute, del que fue Presidente. Mr. Piassick también fue miembro del Consejo de Administración de Birmingham Museum of Art, Collat Jewish Family Services, The Birmingham Jewish Federation y Temple Emanuel.
- c) D. Víctor Salamanca Cuevas fue alumno de Harvard Business School (OPM45). Se incorporó a Auxadi en 1997 cuando la compañía contaba con 15 empleados. Está especializado en la automatización y optimización de procesos en departamentos administrativo financieros, mediante el establecimiento de procesos electrónicos de flujos de trabajo. Es titulado en Administración de Empresas por la Universidad San Pablo CEU, en 1997. Llevó a cabo estudios de posgrado en Auditoría Fiscal en el Centro de Estudios Financieros, en 1999, y es Máster en Asesoramiento Fiscal por el IE Business School. Es miembro de la Asociación de Economistas de Madrid desde 1998, y asistió a los programas LPSF and BCMC programs en Harvard Business School en 2009 y 2010 respectivamente. Miembro de Consejo de Administración de filiales de compañías multinacionales. Habla español e inglés. Es Director Gerente de Auxadi.
- d) D<sup>a</sup> María Lorena Salamanca Cuevas es Licenciada en Derecho, por la Universidad San Pablo CEU en 1999 y Administración de Empresas en Southbank University en Londres en

2000. Colegiada en Madrid. Habla inglés y español. Máster en Asesoría Jurídica de Empresas por el ESIC en el año 2003 y Máster en Auditoría de Protección de Datos en el año 2009. Programa de Desarrollo Directivo (PDD) por IESE Business School 2013. Cuenta con estudios de posgrado de desarrollo directivo en la Harvard University en el año 2012, así como cursos de especialización en el Instituto de Empresa en 2012, en la China – EU School of Law (Pekín, China) en 2010 y en el Ilustre Colegio de Abogados de Madrid. Durante doce años ha pertenecido al equipo legal de Auxadi, donde lideró el Departamento Legal desde 2003. Durante sus últimos 12 años de carrera profesional, Lorena ha ayudado a establecerse en España a más de 100 sociedades, en la actualidad es Secretaria del Consejo de Administración de 29 compañías multinacionales y Consejera de la Universidad Oberta de Cataluña. Miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, desde el año 2000. Autora del libro “Formularios de Sociedades de Responsabilidad Limitada: Ley de Sociedades de Capital” Año 2011. Ed. Fundación Confemetal. Su experiencia se complementa con una importante red de contactos a nivel internacional. Ha colaborado activamente con publicaciones en prensa y revistas especializadas.

**1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.**

De conformidad con el artículo 17º de los Estatutos Sociales de la Sociedad la condición y el ejercicio del cargo no será retribuido.

Los administradores no están contratados directamente por la Sociedad, por lo que no reciben remuneración alguna de la misma. Su remuneración procede de las compañías en las que están empleados.

A la fecha de este Documento Informativo, la Sociedad no ha concedido ningún anticipo ni crédito a miembros de Consejo de Administración.

Asimismo, no existen cláusulas de blindaje o garantía para administradores y altos directivos.

---

**1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica**

---

A la fecha de este Documento Informativo la Sociedad no tiene empleados.

---

**1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital**

---

El Emisor cuenta a la fecha de este Documento Informativo con el siguiente cuadro de accionistas.

Accionistas de HEREF HABANERAS SOCIMI		
Accionistas	Nº Acciones	% s/ Capital
HEREF III (LUXEMBOURG) SÁRL	5.060.000	100%

Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto y no existen acciones privilegiadas.

### 1.18 Información relativa a operaciones vinculadas

#### 1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo 3 de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas: "... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;..."

Se consideraran significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad.

	2014
<b>Ingresos</b>	256.891,00 €
<b>Fondos Propios</b>	80.157,00 €
<b>1% Ingresos</b>	2.568,91 €
<b>1% Fondos Propios</b>	801,57 €

### 1.18.2 Operaciones realizadas con accionistas significativos

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad mantiene un acuerdo de financiación (Credit Facility Agreement) con HEREF III, BV, compañía esta que es accionista indirecto de la Sociedad a través de su 100% de participación en el capital de su subsidiaria HEREF III (LUXEMBOURG) SÀRL.

El acuerdo de financiación fue firmado el 20 de febrero de 2015 con efectos desde el 17 de diciembre de 2014, por un montante máximo de SEIS MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL EUROS (6.505.000,00 €), y una duración de cuatro años a contar desde la primera disposición del mismo. El interés aplicable al préstamo es de 12% anual pagadero trimestralmente.

Este 12% de tipo de interés está en línea con lo correspondiente a operaciones de préstamo privadas (cuando el prestamista no es una entidad bancaria) con características similares, como son: deuda sin garantías reales de ningún tipo, que puede ser capitalizada, y con orden de prelación por detrás de la deuda senior o deuda con garantías asociadas. De acuerdo con informe emitido por KPMG al efecto, el tipo de interés de este tipo de deuda oscila entre el 9,75% y el 15%.

OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS (€)		
	31/8/2015 *	31/12/14
Préstamo largo plazo Heref III Luxermbourg SARL	5.052.135	5.052.135
Préstamo corto plazo Heref III Luxembourg SARL	-	42.346.276
Desembolsos a cuenta de ampliación de capital y de capital social no desembolsado	-	18.347.500
Intereses préstamo largo plazo Heref III Luxembourg	79.150	-
Intereses préstamo corto plazo Heref III Luxembourg	70	-
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>5.131.355</b>	<b>65.745.911</b>
Cuenta corriente con empresas de grupo	401	-
<b>Total saldos deudores</b>	<b>401</b>	<b>-</b>
Transacciones		
	31/8/2015 *	31/12/14
Intereses Préstamo largo plazo Heref III Luxembourg SARL	409.223	25.135
Intereses Préstamo corto plazo Heref III Luxermbourg SARL	344.151	63.776
Management fees	213.335	
<b>Total gastos</b>	<b>966.709</b>	<b>88.991</b>

- *No auditado y sujeto a Revisión Limitada*

El préstamo a corto plazo con HEREF III (LUXEMBOURG), S.Á.R.L, por importe de 42.346.276 € fue un préstamo puente con un plazo de 3 meses a contar desde la fecha de disposición del mismo, pudiendo extenderse por periodos de igual duración mediante notificación por escrito, y cuyo tipo de interés era de EURIBOR 3 meses + 2,80%. Este préstamo fue cancelado con el importe del crédito con entidades financieras firmado en marzo de 2015.

### 1.18.3 Operaciones realizadas con administradores y directivos

La persona jurídica miembro del Consejo de Administrador de la Sociedad, Blue Seat Trust Services Spain, S.L., pertenece al grupo de sociedades del que es dominante la entidad Auxadi

Contables & Consultores, S.L, siendo ésta por tanto persona vinculada al citado administrador de acuerdo con el artículo 231.2 a) de la Ley de Sociedades de Capital.

Auxadi Contables & Consultores, S.L. viene prestando servicios a la Sociedad desde su misma constitución, en virtud de un contrato de fecha 5 de mayo de 2015. Dichos servicios consisten en:

- Contabilidad y Gestión de Tributos.
- Gestión de Tesorería.
- Servicios Fiduciarios.
- Obligaciones anuales de contabilidad, Impuestos y Cuentas Anuales

Los términos y condiciones del contrato de prestación de servicios entre Auxadi Contables & Consultores, S.L. y la Sociedad obedecen a los aplicados con carácter general por la primera a clientes de similares características. La cantidad total satisfecha por la Sociedad a Auxadi en el anterior ejercicio social fue de 0 € y en el corriente ha sido de 80.917,07 €, no siendo por tanto significativas las obligaciones pecuniarias derivadas de la relación de servicios para la determinación de la situación financiera del Emisor.

#### **1.18.4 Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del mismo grupo**

No existen operaciones realizadas entre HABANERAS SOCIMI y personas, sociedades o entidades del mismo distintas y/o adicionales a la ya descrita en el punto 1.18.2 anterior.

---

### *1.19 Información Financiera del Emisor*

---

La información financiera incluida en este apartado se expresa en euros, y hace referencia a las cuentas anuales abreviadas auditadas de la Sociedad desde el momento de constitución de la Sociedad (29 de septiembre de 2014), hasta el 31 de diciembre de 2014 (en adelante “Cuentas Anuales”), así como a los estados financieros abreviados intermedios del periodo de 8 meses comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de agosto de 2015 objeto de revisión limitada.

Dicha información ha sido elaborada por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo vigente de información financiera aplicable a la misma, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los Resultados de la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, 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.
- 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.

La preparación de los presentes estados financieros intermedios, si bien no coincide con el ejercicio social de la Sociedad (ya que el cierre del ejercicio fiscal está establecido el 31 de diciembre de cada año), no obedece a requerimientos legales o estatutarios sino a la decisión voluntaria tomada por la Sociedad de cara a su inclusión en este Documento Informativo elaborado para la incorporación a negociación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil.

Las cuentas anuales abreviadas y el informe de auditoría de la Sociedad, así como los estados financieros intermedios abreviados a 31 de agosto de 2015, y el informe de revisión limitada correspondiente, se incorporan como Anexo II y Anexo III a este Documento Informativo.

Con fecha 19 de junio de 2015 la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades aplicable a las SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009 (tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior de este Documento Informativo).

La Sociedad ha elaborado sus cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresas en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

Tal y como se establece en el apartado 1.2 anterior, PwC fue nombrado auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios de 2015, 2016 y 2017. Además ha sido contratado de forma expresa a los efectos de llevar a cabo la auditoría de cuentas a 31 de diciembre de 2014, y una revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados de la Sociedad a 31 de agosto de 2015.

Los estados financieros intermedios abreviados son relativos al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2015, y la Sociedad se constituyó el 29 de septiembre de 2014, por lo que las cifras del balance intermedio abreviado se presentan comparativas con el cierre del ejercicio de tres meses finalizado el 31 de diciembre de 2014. Igualmente, por este motivo la Sociedad no presenta una cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior comparativa con la del periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2015.

### 1.19.1. Balance abreviado

(Expresado en euros)

#### A. Activo no corriente y corriente

ACTIVO HEREF HABANERAS SOCIMI	€	
	31/8/15 *	31/12/14
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>66.387.087</b>	<b>66.818.379</b>
Inmovilizado material	82.696	88.629
Inversiones inmobiliarias	65.657.457	66.275.943
Inversiones financieras a largo plazo	646.934	453.807
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.328.814</b>	<b>2.507.307</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>269.042</b>	-
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	238.455	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	30.587	-
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>401</b>	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>333.057</b>	<b>374.256</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>83.867</b>	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>1.642.447</b>	<b>2.133.051</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>68.715.901</b>	<b>69.325.686</b>

\* No auditado y sujeto a Revisión Limitada

#### (i) Inmovilizado material (Instalaciones técnicas)

INMOVILIZADO MATERIAL		
€		
	31/8/15 *	31/12/14
<b>Coste</b>		
Instalaciones técnicas	89.000	89.000
<b>Amortización</b>		
Instalaciones técnicas	-6.304	-371
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>82.696</b>	<b>88.629</b>

\* No auditado y sujeto a Revisión Limitada

Las instalaciones técnicas se corresponden con las instalaciones fotovoltaicas que la Sociedad adquirió en el año 2014 en la compra venta del Centro Comercial Habaneras.

(ii) Inversiones inmobiliarias

INVERSIONES INMOBILIARIAS						
€						
	Coste Terrenos	Coste Construcciones	Total Coste	Amortización Acumulada	Deterioro	Valor Neto Contable
<b>Saldo al 29/09/14</b>	-	-	-	-	-	-
Altas	19.913.659	46.400.939	<b>66.314.598</b>	-38.655	-	<b>66.275.943</b>
<b>Saldo al 31/12/14</b>	<b>19.913.659</b>	<b>46.400.939</b>	<b>66.314.598</b>	<b>-38.655</b>	-	<b>66.275.943</b>
Altas	-	-	-	-618.486	-	<b>-618.486</b>
<b>Saldo al 31/08/15 *</b>	<b>19.913.659</b>	<b>46.400.939</b>	<b>66.314.598</b>	<b>-657.141</b>	-	<b>65.657.457</b>

\* No auditado y sujeto a Revisión Limitada

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

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

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

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

(iii) Inversiones financieras 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	INSTRUMENTOS FINANCIEROS					
	31/8/15 *			31/12/14		
	C/P	L/P	Total	C/P	L/P	Total
€						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	238.455	-	<b>238.455</b>	-	-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	401	-	<b>401</b>	-	-	-
Inversiones financieras	333.057	521.816	<b>854.873</b>	374.256	453.807	<b>828.063</b>
Derivados financieros	-	125.118	<b>125.118</b>	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos	1.642.447	-	<b>1.642.447</b>	2.133.051	-	<b>2.133.051</b>
<b>Total</b>	<b>2.214.360</b>	<b>646.934</b>	<b>2.861.294</b>	<b>2.507.307</b>	<b>453.807</b>	<b>2.961.114</b>

\* No auditado y sujeto a Revisión Limitada

Las *inversiones financieras a largo plazo* por importe de 521.816 euros a 31 de agosto de 2015 (453.807 euros a 31 de diciembre de 2014), y *a corto plazo* por importe de 333.057 euros a 31 de agosto de 2015 (374.256 euros a 31 de diciembre de 2014) se corresponden principalmente con el importe entregado como garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de los diversos inquilinos del centro comercial y que el vendedor del mismo, en la escritura de compraventa del inmueble, cede a favor de la Sociedad. Estas fianzas están depositadas en la Conselleria d'Economia Hisenda i Ocupació de la Comunitat Valenciana, y se corresponde con el 90% de las fianzas recibidas según normativa en vigor.

*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*: en la operación de compraventa del centro comercial el vendedor cede a la Sociedad la titularidad de la deuda pendiente de cobro de arrendatarios a 17 de diciembre de 2014 por importe de 46.060 euros, siendo desde este momento la Sociedad el exclusivo titular y beneficiario de dicha deuda pendiente a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa. A fecha de adquisición la Sociedad ha valorado estos derechos de cobro a 0 euros debido a la antigüedad acumulada por dichos saldos, a pesar de estar llevando a cabo las gestiones necesarias para su cobro, situación que mantiene a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2015. El importe registrado en este epígrafe (238.455 euros) a 31 de agosto de 2015 se corresponde con los ingresos devengados pendientes de facturación asociados a las rentas variables acordadas con los arrendatarios e ingresos por cesión de uso de zonas comunes que se facturan al final del año.

Respecto a la partida de *derivados financieros*, la Sociedad tiene contratado un derivado de cobertura de tipos de interés consistente en un CAP al 2%. El CAP es un derivado financiero que incorpora consecutivas opciones de compra (CALL) con vencimiento trimestral, cuyo comprador es la Sociedad y cuyo emisor o vendedor es Natixis, S.A. Este derivado es considerado como de no cobertura contable dado que no cumple con los requisitos de la normativa contable para calificar como un instrumento de cobertura.

BANCO	TIPO CONTRATO (compra/venta)	Contratación	Vencimiento	Tipo interés	Nacional en euros	Nacional en euros	Valor razonable	Valor razonable
					13/3/15	31/8/15	13/3/15	31/8/15
Natixis	Opción de compra de tipo de interés	13/3/15	17/3/20	2,00%	34.880.000	34.705.600	145.900	125.118

Cada CALL (opción de compra) tiene vencimiento trimestral. A 31 de agosto de 2015 se calcula el valor razonable de la opción viva a esa fecha, que es de 125.118 euros. Las variaciones en el valor razonable de los derivados a cierre de ejercicio se contabilizan contra la cuenta de pérdidas y ganancias. A 31 de agosto de 2015, el valor de la opción se ha visto reducido por un importe de 20.782 euros con respecto a la fecha de contratación, registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia presentada, por lo que el derivado pasa a tener un valor de 125.118 euros.

En cuanto a la partida de *clientes por ventas y prestaciones de servicios* por importe de 238.455 euros a 31 de agosto de 2015, se corresponde con los ingresos devengados pendientes de facturación asociados a las rentas variables acordadas con los arrendatarios e ingresos por cesión de uso de zonas comunes que se facturan al final del año.

En la partida de *efectivo y otros activos líquidos equivalentes*, del total del importe en cuenta corriente (1.642.447 €), un montante de 777.687 euros está pignorado en garantía del cumplimiento del préstamo, préstamo y pignoración que quedan explicitados en el punto 1.4.2 sobre Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad, del presente Documento Informativo.

B. Patrimonio Neto y Pasivo no corriente y corriente

PATRIMONIO NETO Y PASIVO HEREF HABANERAS SOCIMI	€	
	31/8/15 *	31/12/14
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>18.903.443</b>	<b>80.157</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>18.903.443</b>	<b>80.157</b>
Capital	5.060.000	60.000
Prima de emisión	13.347.500	-
Remanente	20.157	-
Resultado del ejercicio	675.786	20.157
Dividendo a cuenta	-200.000	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>47.230.510</b>	<b>5.747.157</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>42.178.375</b>	<b>695.022</b>
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	41.473.754	-
Otras deudas a largo plazo	704.621	695.022
<b>Deudas con empresas del grupo a l/p</b>	<b>5.052.135</b>	<b>5.052.135</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.581.948</b>	<b>63.498.372</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>2.152.436</b>	<b>1.291.874</b>
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	925.708	-
Otras deudas a corto plazo	1.226.728	1.291.874
<b>Deudas con empresas del grupo a c/p</b>	<b>79.220</b>	<b>60.693.776</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>350.292</b>	<b>1.512.722</b>
Proveedores	99.647	185.446
Otras deudas con las Administraciones Públicas	219.556	1.327.276
Anticipos de clientes	31.089	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>68.715.901</b>	<b>69.325.686</b>

\* No auditado y sujeto a Revisión Limitada

(i) Patrimonio Neto

A 31 de agosto de 2015 el *capital social* de la Sociedad asciende a 5.060.000 euros totalmente desembolsados, representado por 5.060.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.060.000, ambos inclusive, siendo HEREF III (LUXEMBOURG), S.À.R.L. el Accionista Único.

Así mismo, existe una *Prima de emisión* que asciende a 13.347.500 euros, que es de libre disposición.

La evolución del capital social queda detallada en el punto 1.4.3. de este Documento Informativo.

La Sociedad aprobó las cuentas anuales del ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2014 el día 12 de noviembre de 2015, resolviendo sobre la aplicación del resultado de 20.157,00 euros de la siguiente forma:

- A Reserva Legal	12.000,00 euros
- A Reservas Voluntarias	8.157,00 euros

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

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

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

**Estado previsional para la distribución del dividendo extraordinario a cuenta (€)**

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

(ii) Pasivo no corriente y corriente, a largo y corto plazo

La partida más significativa corresponde a *deudas con entidades de crédito a largo plazo*, que tiene un remanente por amortizar de 41.473.754 euros. Dicha cantidad procede de la firma de un acuerdo de financiación con varias entidades de crédito por importe inicial de 43.600.000 euros, en marzo de 2015. El citado préstamo, referenciado en el punto 1.4.2 de este Documento informativo, tiene un vencimiento trimestral del 0,5% del principal dispuesto y el resto será cancelado el 17 de marzo de 2020. Devenga unos intereses anuales equivalentes al Euribor a tres meses más un diferencial del 2,90%. 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.

Dicho crédito incorpora el cumplimiento de unos determinados ratios y requisitos de ocupación que son los siguientes:

- “Interest Cover Ratio (ICR)”: Dicho ratio no deberá ser inferior al 200%, entendiéndose como ICR el porcentaje que suponen los ingresos netos por alquiler históricos proyectados de forma anual sobre los gastos financieros históricos y proyectados de forma anual en un mismo momento.
- “Loan to value”: El principal del préstamo no debe exceder el 65% del valor del inmueble durante los tres primeros años de vida de la financiación. A partir del tercer año no deberá exceder del 60%.
- Ocupación mínima: La ocupación mínima del inmueble objeto de la explotación ha de ser al menos de un 85% de la superficie total arrendable.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, dichos ratios se cumplen al 31 de agosto de 2015, y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los siguientes 12 meses.

Como garantía de pago de dicho préstamo se ha constituido una hipoteca inmobiliaria sobre el centro comercial del que la Sociedad es titular. Dicho contrato de garantía hipotecaria lleva asociados acuerdos complementarios de prenda de acciones y cuentas corrientes, así como un acuerdo de subordinación en la deuda mantenida por la Sociedad con HEREF III (LUXEMBOURG) SÀRL como viene recogido en el punto 1.4.2 de este Documento Informativo.

La cifra de 60.693.776 euros de *deudas con empresas del grupo a corto plazo* que aparece en el balance abreviado a 31 de diciembre de 2014, corresponde a las siguientes partidas: (i) el importe del acuerdo de financiación a corto plazo descrito en el punto siguiente (42.346.276 euros); (ii) ampliación de capital por 5.000.000 euros, y (iii) prima de emisión por 13.347.500 euros. Estas dos últimas partidas podemos observar que aparecen en el patrimonio neto de la Sociedad a fecha 31 de agosto de 2015.

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

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

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

completamente el saldo pendiente por el principal quedando pendientes de pago un total 70 euros en concepto de intereses.

- Acuerdo de financiación, a largo plazo, por importe máximo de 6.505.000 euros, del cual se ha dispuesto un total de 5.027.000 euros con duración de 4 años y con un tipo de interés de 12% anual liquidable trimestralmente y capitalizable a opción del prestatario. Desde el 17 de diciembre al 31 de diciembre de 2014 los intereses devengados capitalizados ascendieron a 25.135 euros, por lo que a fecha de cierre de 2014 la deuda total era de 5.052.135 euros. Este acuerdo de financiación permanece vivo a 31 de agosto de 2015.

Los intereses devengados a 31 de agosto de 2015 ascienden a 409.223 euros de los que están pendientes de pago 79.150 euros, puesto que las liquidaciones de intereses son trimestrales.

Véase el siguiente cuadro explicativo de la cifra de deuda con empresas del grupo a 31 de diciembre de 2014.

<b>DEUDA CON EMPRESAS DEL GRUPO por Acuerdos con Accionista Único</b>	<b>31/12/14</b>
Acuerdo Financiación I CP (dispuesto)	42.282.500 €
Intereses 2014	63.776 €
<b>TOTAL DEUDA A CP (31/12/2014)</b>	<b>42.346.276 €</b>
Acuerdo de Financiación II LP (dispuesto)	5.027.000 €
Intereses 2014	25.135 €
<b>TOTAL DEUDA A LP (31/12/2014)</b>	<b>5.052.135 €</b>
<b>TOTAL IMPORTES DISPUESTOS (CP +LP)</b>	<b>47.309.500 €</b>

Con respecto a la partida de *otras deudas*, el epígrafe de *otras deudas a largo plazo* por importe de 704.621 euros a 31 de agosto de 2015, se corresponde con garantías recibidas y fianzas recibidas. Por lo que respecta al epígrafe de *otras deudas a corto plazo*, por importe de 1.226.728 euros, a 31 de agosto de 2015, la partida más significativa corresponde a que la Sociedad, a fecha de compraventa del centro comercial, y como parte del precio pactado, se subroga en la obligación contraída por el vendedor frente a uno de los inquilinos consistente en la ejecución de una serie de obras para ampliación del local que este ocupa. Dichas obras deberán ser ejecutadas antes del 1 de junio de 2016 y, en caso contrario, la Sociedad deberá abonar dicho importe a la parte vendedora. El importe de la obligación asumida es de 800.000 euros, y tanto el 31 de diciembre de 2014 como al 31 de agosto de 2015 está clasificado como deuda a corto plazo ya que el arrendatario podría exigir la ejecución de las obras en cualquier momento en el plazo establecido. El resto se corresponde con fianzas de arrendatarios y depósitos recibidos por la Sociedad en garantía de la ejecución de las obras de acondicionamiento de determinados locales en los términos acordados contractualmente.

La posición que mantiene la Sociedad con las *Administraciones Públicas* es consecuencia de diversas obligaciones legales, cuyo detalle aparece en el cuadro adjunto:

<b>Deudas con Administraciones Públicas</b>		
€		
<b>Deudores</b>	<b>31/8/15 *</b>	<b>31/12/14</b>
H. Pública Acreedora por Impuesto sobre Sociedades	303	-
Otros tributos	30.284	-
	<b>30.587</b>	-
<b>Acreedores</b>	<b>31/8/15</b>	<b>31/12/14</b>
H. Pública Acreedora por I.V.A.	136.378	33.527
H. Pública Acreedora por I.R.P.F.	-	111
H. Pública Acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	8.638
Otros tributos	83.178	1.285.000
	<b>219.556</b>	<b>1.327.276</b>

\* No auditado y sujeto a Revisión Limitada

El importe de 30.284 euros de *otros tributos* a 31 de agosto de 2015 se corresponde con la provisión por Impuesto sobre Bienes Inmuebles que la Sociedad tiene registrada como pendiente de pago a la Administración Pública.

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

#### **1.19.2 Cuenta de resultados abreviada**

(Expresada en euros)

Como ya se ha mencionado en el preámbulo de este punto 1.19, dado que los estados financieros intermedios abreviados son relativos al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2015 y que la Sociedad se constituyó el 29 de septiembre de 2014, la Sociedad no presenta una cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior comparativa con la del periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2015.

Por tanto, se presenta la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia abreviada correspondiente a 31 de diciembre de 2014 ya 31 de agosto de 2015, de forma separada.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U. Enero 2016

PÉRDIDAS Y GANANCIAS HEREF HABANERAS SOCIMI	€
	29/9/2014 - 31/12/2014
Importe neto de la cifra de negocios	256.891
Otros gastos de explotación	-100.159
Amortización del inmovilizado	-39.026
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>117.706</b>
Gastos financieros	-88.911
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-88.911</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>28.795</b>
Impuesto sobre beneficios	-8.638
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>37.433</b>

PÉRDIDAS Y GANANCIAS HEREF HABANERAS SOCIMI	€
	31/8/15 *
Importe neto de la cifra de negocios	4.999.067
Otros gastos de explotación	-2.231.109
Amortización del inmovilizado	-624.420
Otros resultados	14.252
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2.157.790</b>
Ingresos financieros	1.395
Gastos financieros	-1.462.617
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-20.782
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-1.482.004</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>675.786</b>
Impuesto sobre beneficios	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>675.786</b>

\* No auditado y sujeto a Revisión Limitada

La totalidad de los ingresos por importe de 4.999.067 euros hacen referencia a la renta derivada del alquiler de los espacios comerciales del inmueble propiedad de la Sociedad.

La Sociedad no tiene gastos de personal.

Con respecto a la partida de otros gastos de explotación, el importe mayor corresponde a la Comunidad de Propietarios, que asciende a 1.449.469 euros, seguido de los pagos a servicios de profesionales independientes por importe de 316.067 euros, y otros gastos de menor relevancia cuantitativa.

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN (€)	31/08/2015 *
Servicios de profesionales independientes	316.067
Honorarios de gestión	213.335
Reparaciones	130.000
Primas de seguros	27.851
Servicios bancarios	8.677
Otros gastos	2.533
Otros tributos	83.177
<b>TOTAL</b>	<b>2.231.109</b>

\* No auditado y sujeto a Revisión Limitada

En cuanto a los gastos financieros de 1.462.617 euros a 31 de agosto de 2015, corresponden a 753.374 euros de intereses del préstamo con el Accionista Único, y a 709.243 euros de intereses del préstamo contratado con entidades de crédito, ambos referenciados en este mismo punto 1.19.

El resultado del ejercicio es neto de impuestos. No se ha devengado impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2014.

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 de 200.000 euros, que a 31 de agosto se encuentra desembolsado.

**1.19.3 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informara de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.**

Las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2014 y para el periodo comprendido entre el 29 de septiembre (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2014, fueron auditadas por PwC, que emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 10 de noviembre de 2015, en el que no expresó opinión adversa, ni negación de opinión, salvedades o limitaciones de alcance.

**1.19.4 Descripción de la política de dividendos**

La Sociedad se encuentra obligada por la Ley 11/2009 y la Ley de SOCIMIs a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMIs, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. En el apartado 1.6.3 anterior se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMIs, regulando asimismo la fiscalidad para el reparto de dividendos en las mismas. De conformidad con la Ley de SOCIMIs, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

La Sociedad tiene previsto realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo con la normativa vigente.

La obligación de distribuir dividendos descrita sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios.

En relación con lo anterior, el artículo 21º de los Estatutos establece lo siguiente:

**ARTÍCULO 21º.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.**

1. **Derecho a la percepción de dividendos.** *Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (IBERCLEAR) a las 23.59 horas del día en que la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la distribución.*
2. **Exigibilidad del dividendo.** *Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración hayan convenido su distribución.*
3. **Indemnización.** *En la medida en que la Sociedad se vea sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos distribuidos a aquellos accionistas con una participación igual o superior al 5% que tributen sobre dichos dividendos a un tipo inferior al 10%, dichos accionistas indemnizarán a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al 19% sobre los dividendos percibidos. El importe de la indemnización a satisfacer por los accionistas se compensará contra el importe de los dividendos a pagar a aquellos, pudiendo la Sociedad retener el importe de la indemnización del líquido a pagar en concepto de dividendos. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Sociedad como consecuencia de la indemnización tribute en el Impuesto sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste impositivo (i.e. elevación al íntegro.) El importe de la indemnización será aprobado por el Consejo de Administración de forma previa a la distribución del dividendo.*
4. **Derecho de retención por incumplimiento.** *En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 24 de los presentes estatutos sociales, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 24 una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplidas las obligaciones del citado artículo, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad. Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.*

### **1.19.5 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre la sociedad.**

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor o sus proyecciones expuestas en los apartados precedentes.

---

### **1.20 Factores de riesgo**

---

Esta inversión estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la compañía y con el asesoramiento profesional adecuado.

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de HABANERAS SOCIMI, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Si alguno de los siguientes factores de riesgo o incertidumbres llegase a convertirse en hechos reales, el negocio, la situación financiera, los resultados operativos o los flujos de efectivo podrían verse afectados negativamente. En tales circunstancias, el precio de negociación de las acciones de la Sociedad podría disminuir y los inversores podrían perder todo o parte de su inversión.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

#### **1.20.1 Riesgos financieros**

##### **Nivel de endeudamiento.**

A fecha 31 de agosto de 2015, la Sociedad tiene una deuda financiera a largo con entidades de crédito que asciende a CUARENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS (41.473.754 €), remanente que queda por amortizar del crédito hipotecario contratado con fecha 13 de marzo de 2015 por importe de CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (43.600.000 €), tal y como queda reflejado en el punto 1.4.2. y en el punto 1.19.

Este remanente supone aproximadamente el 63 % del valor contable del centro comercial, único activo en cartera de la Sociedad a la fecha de presentación de este Documento.

El vencimiento de este crédito con entidades financieras es el 17 de marzo de 2020, con un plazo de amortización, por tanto, de 5 años. La amortización del principal se acomete con vencimientos trimestrales del 0,5% del principal dispuesto, y el resto deberá ser cancelado a la fecha de vencimiento. Devenga unos intereses anuales equivalentes al Euribor a tres meses más un diferencial del 2,90%. De conformidad con el acuerdo de financiación, el accionista mayoritario de la Sociedad, es decir HEREF III (LUXEMBOURG), SÁRL, debe (i) permanecer en el accionariado de la SOCIMI con una participación de, al menos, el 66,66%, (ii) comprometerse a conseguir que el ratio de ocupación del inmueble sea como mínimo del 85% de la superficie bruta alquilable (SBA), y (iii) contratar una cobertura de tipos de interés por al menos el 80% del importe total del crédito hipotecario con igual plazo de amortización que éste.

Adicionalmente, se deben cumplir los siguientes ratios:

- “Interest Cover Ratio (ICR)”: Dicho ratio no deberá ser inferior al 200%, entendiendo como ICR el porcentaje que suponen los ingresos netos por alquiler históricos y proyectados de forma anual sobre los gastos financieros históricos y proyectados de forma anual en un mismo momento.
- “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%.

Estas obligaciones contraídas dan lugar a riesgos derivados de su potencial incumplimiento que, en caso de producirse, permitiría al acreedor exigir a partir de ese momento la amortización del principal pendiente.

Con relación al punto (iii) anterior sobre contratación de una cobertura de tipos de interés por al menos el 80% del importe total del crédito hipotecario con igual plazo de amortización que éste, con fecha de 13 de marzo de 2015 HABANERAS SOCIMI suscribe un contrato marco de operaciones financieras (CAP-Opción de compra sobre tipo de interés) con NATIXIS S.A, Sucursal en España, con vencimiento 17 de marzo de 2020, con un nocional de TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (34.880.000,00 €). El CAP incorpora consecutivas opciones de compra (CALLS) con vencimiento trimestral, cuyo comprador es la Sociedad y cuyo emisor o vendedor es Natixis, S.A., por el cual la Sociedad se garantiza un límite máximo de tipos de interés del 2%.

El valor razonable de la opción aumentará en caso de subidas de tipos de interés, y disminuirá en caso contrario. Seguidamente se puede ver una estimación del valor del CAP en caso de movimiento de los tipos de interés de referencia (en este caso Euribor a tres meses) en un +/- 1,5%.

% variación t. interés	Valor del CAP (€)
+1,50%	191.500
-1,50%	0

El valor razonable de la opción de compra viva a 31 de agosto de 2015 es de 125.118 euros. Este derivado es considerado como de no cobertura contable dado que no cumple con los requisitos de la normativa contable para calificar como un instrumento de cobertura, por lo que las variaciones en su valor razonable a cierre de ejercicio se contabilizan contra pérdidas y ganancias y, por tanto, podría tener un impacto negativo en la situación financiera, resultados y valoración de la Sociedad.

Como garantía adicional de pago del préstamo con entidades financieras, se ha constituido una hipoteca inmobiliaria sobre el Centro Comercial Habaneras, que lleva asociados acuerdos complementarios de prenda de acciones, cuentas corrientes, y derechos de crédito:

- a. Hipoteca Inmobiliaria de primer rango sobre las fincas registrales que forman parte del Centro Comercial HABANERAS, por importe de CINCUENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL EUROS (52.320.000 €).
- b. Póliza de prenda sobre las 5.060.000 acciones de la Sociedad, de las que quedarán liberadas aquellas que se determine necesarias para dar cumplimiento a los requisitos mínimos de difusión de acciones en el Mercado Alternativo Bursátil en caso de que sean incorporadas a negociación en dicho mercado.
- c. Póliza de prenda de derechos de crédito sobre ciertas cuentas bancarias de la Sociedad.
- d. Póliza de prenda sin desplazamiento sobre derechos de crédito derivados de contratos de los que sea acreedora la Sociedad.
- e. Contrato de subordinación de crédito entre HEREF III (LUXEMBOURG) SÀRL (Acreedor Subordinado) y HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U. (Prestatario) en el que se regulan las condiciones bajo las cuales el Acreedor Subordinado acepta las condiciones de subordinación del acuerdo de crédito (Credit Facility Agreement) ya descrito.

En el caso de que la Sociedad no disponga de los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda (a razón del 0,5% trimestral del principal), La Sociedad corre el riesgo de que el acreedor pignoraticio ejecute las garantías detalladas, poniendo en riesgo la continuidad del negocio.

Adicionalmente mantiene una deuda con el Accionista Único que a fecha del informe de revisión limitada de estados financieros intermedios abreviados, es decir, a 31 de agosto de 2015, de CINCO MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y CINCO EUROS (5.052.135 €), que vence en cuatro años, y con un tipo de interés del 12% anual, para disponer de liquidez permanente para hacer frente a sus obligaciones financieras de pago de dividendos y/o amortización de principal de la deuda viva. De acuerdo con informe emitido por KPMG al efecto,

este 12% de tipo de interés está en línea con lo correspondiente a operaciones de préstamo privadas (cuando el prestamista no es una entidad bancaria) con características similares, como son: deuda sin garantías ni reales ni financieras de ningún tipo, que puede ser capitalizada, y con orden de prelación por detrás de la deuda senior (deuda con garantías asociadas). El tipo de interés de este tipo de deuda oscila entre el 9,75% y el 15%.

A corto plazo la Sociedad solo tiene como deuda el importe que corresponde a pago de intereses y amortización de principal, de la deuda a largo plazo, en cada ejercicio económico.

Respecto de la amortización final del principal a la fecha de vencimiento, en el momento de la relación del documento la Sociedad tiene dos alternativas:

- (i) en el caso de que el inmueble no se venda y vaya a permanecer dentro de la cartera de la SOCIMI más allá del momento del vencimiento de la deuda, se procedería a una refinanciación de la deuda en las condiciones que en ese momento se tengan de mercado, bien con la actual entidad financiera o con otra nueva si así procediese.
- (ii) la posible venta del inmueble, una vez cumplido el plazo de 3 años de permanencia, se constituye como la segunda alternativa para liquidar dicha deuda, una vez que parte de los ingresos derivados de la venta servirían para la cancelación de la misma.

En su momento la Sociedad, en función de las condiciones y expectativas del mercado, decidirá qué alternativa de las dos es la más adecuada para el buen desarrollo de los objetivos de la SOCIMI.

Existe un riesgo derivado del hecho de que no se puede asegurar que dicha refinanciación, incluyendo la obtención de quitas por parte de las entidades prestatarias, pueda efectuarse en términos razonables de mercado.

### **1.20.2 Riesgos operativos**

#### **Riesgos vinculados a la posible falta de inquilinos para los espacios alquilables que forman parte del inmueble**

Los inquilinos existentes pudieran no renovar sus contratos al vencimiento y la Sociedad pudiera tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos. En este sentido, existe el riesgo de: (i) no renovaciones de contratos de alquiler; (ii) que los nuevos contratos de alquiler que pudieran formalizarse al vencimiento de los vigentes actualmente, no se realicen al precio utilizado por Knight Frank en su informe de valoración de HABANERAS SOCIMI y que, por tanto, la Sociedad no obtuviera rentas en el importe inicialmente estimado en el Plan de Negocio aprobado por el Consejo de Administración; y, (iii) que la Sociedad no sea capaz de cumplir con el 85% de ratio de ocupación de la SBA mínimo, exigido en el Contrato Privado de Crédito ya mencionado, lo que permitiría al acreedor exigir a partir de ese momento la amortización del principal pendiente.

### **Riesgos vinculados al cobro de rentas de alquiler de los espacios comerciales arrendados**

El negocio de HABANERAS SOCIMI, una vez finalizados los periodos irrevocables de arrendamiento o, porque las condiciones pactadas en el contrato permitan al inquilino resolver el contrato sin penalización alguna, dependerá en gran medida de las condiciones de la economía y de la demanda de locales comerciales en la zona geográfica, para su rotación.

Si bien hasta la fecha la Sociedad presenta un índice de morosidad prácticamente nulo, los inquilinos pudieran atravesar ocasionalmente circunstancias financieras desfavorables que les impidan atender sus compromisos de pago debidamente. En caso de incumplimiento de los arrendatarios, la recuperación del inmueble puede demorarse hasta conseguir el desahucio judicial y, por tanto, la disponibilidad del mismo para destinarlo nuevamente al alquiler.

El concurso, la insolvencia, o un descenso en la actividad de algún arrendatario importante o de múltiples arrendatarios, podría afectar negativamente al resultado, a la situación financiera y a la valoración de la Sociedad.

### **Riesgos vinculados a la concentración geográfica de los activos en cartera y concentración de clientes**

El Centro Comercial Habaneras está situado en Torrevieja (Alicante). En caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, incluida la estacionalidad turística, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la sociedad.

El negocio de la Sociedad está condicionado por otros factores propios del sector de distribución comercial, siendo el factor principal la competencia de otros complejos comerciales y ofertas minoristas dentro de su área de influencia. La competencia puede dar lugar a: (i) un exceso de oferta de locales comerciales, (ii) un descenso de los precios de los centros comerciales, y (iii) dificultad en la consecución de las rentas esperadas de las propiedades existentes debido a un exceso de oferta de espacio comercial.

Así mismo, dado que el Centro Comercial Habaneras es el único activo de la Sociedad, sus potenciales clientes se circunscriben al área de influencia de la zona geográfica en la que se encuentra ubicado.

### **Riesgos vinculados a la concentración de arrendatarios**

La totalidad de los ingresos de la Sociedad tiene su origen en los contratos de arrendamiento de espacios comerciales que forman parte de su único activo en cartera, que es el Centro Comercial Habaneras.

Los 4 inquilinos principales ocupan el 39% de las Superficie Bruta Alquilable (SBA), y suponen el 24% de la facturación por alquileres de la Sociedad.

Renta inquilinos principales (anclas) - Rentas percibidas				
Unidad	Total Área (m <sup>2</sup> )	% SBA	Renta Anual Bruta (€)	% Renta/Total
Aki	4.084,75	17%	265.013,76	5%
C&A	1.552,30	6%	329.242,00	7%
Forum	1.964,46	8%	210.000,00	4%
Zara	1.895,85	8%	367.515,96	8%
<b>TOTAL</b>	<b>9.497,36</b>	<b>39%</b>	<b>1.171.771,72</b>	<b>24%</b>

Fuente: HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U.

Existe una gran dependencia de los inquilinos “ancla” del centro, ya que estos 4 inquilinos, de los 63 que ocupan el centro, representan una cuarta parte de la renta total percibida. Así pues, estos inquilinos “ancla” son los que más renta bruta generan y, por lo tanto, son los más representativos en el porcentaje sobre la Renta Bruta total.

El resto de inquilinos representan porcentajes sobre la renta percibida mucho más bajos. En concreto, el siguiente inquilino de mayor peso sobre la renta bruta después de los inquilinos “ancla” representa el 3% de la Renta Bruta total.

El concurso, la insolvencia o un descenso en la actividad de algún arrendatario importante o de múltiples arrendatarios, podría afectar negativamente al resultado, a la situación financiera y a la valoración de la Sociedad.

#### **Riesgos asociados a la competencia**

En el área geográfica de influencia del Centro Comercial Habaneras (a 10 kms.) existe otro centro comercial (Centro Comercial La Zenia) que es su principal competidor, cuya apertura en 2012 fue la principal causa de una reducción importante tanto en el número de visitas como en las ventas en el Centro Comercial Habaneras.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Centro Comercial Habaneras se ha recuperado de este efecto adverso debido a la competencia del Centro Comercial La Zenia.

El incremento de la competencia en el área de influencia del Centro Comercial supondría incurrir en costes adicionales para mantener la ocupación, tratar de incentivar las ventas, y la tratar de mantener la confianza de los inquilinos clave, costes que podrían tener un efecto negativo, más o menos significativo, en sus resultados.

#### **Riesgos asociados al marco regulatorio que afecta al negocio de la SOCIMI y a la propia Sociedad**

La actividad del Centro Comercial se encuentra sometida a numerosas disposiciones normativas y requisitos administrativos, tanto europeos como nacionales, e incluso locales, de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otros. Cualquier modificación o cambio sustancial en estas disposiciones normativas, que podría incluso tener carácter retroactivo, (o en su interpretación o aplicación por parte de las autoridades administrativas competentes o por los tribunales europeos o nacionales) podría hacer que la Sociedad incurriera en costes adicionales,

más o menos significativos y, en consecuencia, podría afectar negativamente a las operaciones y las condiciones financieras de HABANERAS SOCIMI.

Así mismo, la Sociedad tiene su propio marco regulatorio como SOCIMI, cuya modificación podría afectar negativamente a sus condiciones financieras.

### **1.20.3 Riesgos asociados al sector inmobiliario**

#### **Ciclicidad del sector**

El sector inmobiliario y el sector de centros comerciales actual es muy sensible al entorno económico-financiero existente. El valor de los activos inmobiliarios, sus niveles de ocupación y los precios obtenidos de las rentas dependen, entre otros factores, de la oferta y demanda de inmuebles existentes, la tasa de crecimiento económico, la inflación, los tipos de interés, o la legislación.

La Sociedad podría verse afectada por recesiones del sector que pudieran hacer disminuir las rentas obtenidas y la consiguiente valoración de sus activos, lo que impactaría en el patrimonio neto, que llegado el caso, podría presentar un importe negativo.

Los ingresos de la Sociedad se derivan de los alquileres abonados por los arrendatarios minoristas cuyos ingresos podrían estar expuestos a la disminución del consumo en períodos de incertidumbre económica.

#### **Riesgos inherentes relacionados con la inversión inmobiliaria**

Los activos inmobiliarios se caracterizan por ser más ilíquidos que los de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir su cartera de inmuebles, podría verse condicionada negativamente, tanto en plazo como en precio, para materializar las transacciones necesarias para llevar a cabo tal desinversión.

Asimismo, los ingresos obtenidos del centro comercial que posee la Sociedad están sujetos a una serie de riesgos inherentes, que incluyen, entre otros:

- Los aumentos en las tasas impositivas asociadas, gastos de personal y costes de energía;
- La necesidad periódica de renovar, reparar y re-alquilar los espacios;
- La capacidad para cobrar alquiler y cargos por servicios por parte de los inquilinos en un tiempo razonable;
- Los retrasos en la recepción de alquiler, la terminación del contrato de arrendamiento de un inquilino o el fracaso de un inquilino a desalojar un local, que podrían dificultar o retrasar la venta o re-arrendamiento de un local; y
- La capacidad para obtener los servicios de mantenimiento o de seguros adecuados en términos comerciales y en las primas aceptables.

Consecuentemente esto podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

#### **1.20.4 Riesgos asociados a la valoración de la SOCIMI**

Las proyecciones utilizadas por Knight Frank para realizar la valoración de HABANERAS SOCIMI tienen en consideración tasas de ocupación del inmueble propiedad de la Sociedad del 98% (actualmente la tasa de ocupación del inmueble es del 97,95%), con una tasa de desocupación estructural a perpetuidad del 2%. La mencionada tasa de ocupación pudiera ser inferior en el futuro, y debe tenerse en cuenta que la evolución pasada no es garantía de la evolución futura.

Por último, la tasa de descuento utilizada para actualizar los flujos de caja operativos futuros ha sido del 10%. Dicha tasa ha sido calculada evaluando ciertos aspectos que tienen elementos subjetivos, por lo que no necesariamente un potencial inversor debería estar de acuerdo con las tasas de actualización empleadas.

#### **1.20.5 Riesgos fiscales**

##### **Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMIs)**

Con fecha 19 de junio de 2015 la Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial previsto para SOCIMI, mediante la presentación de la preceptiva comunicación ante la Agencia Tributaria, por lo que dicho régimen se aplica a la Sociedad a partir del ejercicio 2015 en adelante, tributando en el IS al 0% por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que se cumplan los requisitos de dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cual los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

##### **Aplicación del gravamen especial**

Se ha de hacer notar que la Sociedad 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 de Impuesto sobre Sociedades.

En el Artículo 21º de los Estatutos Sociales relativos a la Distribución de Resultados, se establece que *en la medida en que la Sociedad se vea sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos distribuidos a aquellos accionistas con una participación igual o superior al 5% que tributen sobre dichos dividendos a un tipo inferior al 10%, dichos accionistas indemnizarán a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al 19% sobre los dividendos percibidos.*

### **Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs**

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal especial y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

#### **1.20.6. Riesgos asociados a las acciones de la SOCIMI**

##### **Riesgo de falta de liquidez de las acciones**

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

### **Influencia de los accionistas mayoritarios**

La Sociedad está controlada por HEREF III (LUXEMBOURG), SÁRL cuyos intereses pueden ser distintos de los del resto de los accionistas de la Sociedad que ostenten una participación accionarial minoritaria, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de accionistas de la Sociedad así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

### **Evolución de la cotización**

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que la economía y los mercados vienen atravesando en los últimos ejercicios. Consecuentemente, el precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta del principal accionista de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en una compañía puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

### **Grado de difusión (free-float) limitado**

A la fecha de presentación de este Documento Informativo, el capital de la sociedad está exclusivamente en manos de HEREF III (LUXEMBOURG), SÁRL. Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión previstos en la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, el mencionado accionista ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento Informativo), CUATROCIENTAS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTAS SESENTA Y SEIS (457.666) acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de DOS MILLONES DE EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (2.000.000,42 €) considerando el precio de referencia por acción de CUATRO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (4,37 €). Dichas acciones representan un 9,04% del capital social de HABANERAS SOCIMI, por lo que se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una liquidez limitada.

### **Recomendaciones de buen gobierno**

La Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas (conocido como el "Código Unificado") ni tampoco dispone de reglamentos específicos para regular el funcionamiento de su Junta General y de su Consejo de Administración. Esta situación no facilita ni la transparencia ni la información de potenciales inversores que puedan estar interesados en formar parte de la estructura accionarial de la Sociedad.

## 2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

### *2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han admitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones*

En Acta de decisiones del Accionista Único de 15 de septiembre de 2015, HEREF III (LUXEMBOURG) SÁRL, titular de la totalidad del capital social suscrito y desembolsado de HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U., decide la incorporación en el segmento MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones representativas de su capital social.

A la fecha de este Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de CINCO MILLONES SESENTA MIL EUROS (5.060.000,00€), representado por 5.060.000 acciones, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. En el apartado 1.4.3 anterior de este Documento Informativo se incluye una descripción de la evolución del capital social de la Sociedad desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

### *2.2 Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado*

En este sentido, en el momento de la incorporación al MAB, la Sociedad no dispone de accionistas minoritarios que cumplan los requisitos mínimos de difusión establecidos en la referida Circular, por lo que el Accionista Único pone a disposición del proveedor de liquidez 457.666 acciones, con un valor de DOS MILLONES DE EUROS (2.000.000,42 €).

### *2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.*

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante “Ley de Sociedades de Capital” o “LSC”). Así como en la Ley 11/2009, de 26 de octubre y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “Ley de SOCIMIs”) y en el texto

refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

**a) Derecho a percibir dividendos**

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones y no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

No obstante lo anterior, el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, establece que mientras la Sociedad haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, la Sociedad está obligada a repartir una parte de los beneficios obtenidos en cada ejercicio tal y como se ha expuesto en el apartado 1.6.3. del presente Documento Informativo.

**b) Derecho de asistencia y voto**

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 12º establece que podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de acciones que representen, al menos, el 1 por mil del capital social en cada momento, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

**c) Derecho de suscripción preferente**

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Así mismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

**d) Derecho de información**

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

---

*2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI*

---

Las acciones de la Sociedad no están sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión, tal y como se desprende del artículo 6º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, cuyo texto se transcribe a continuación:

**ARTÍCULO 6º.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES.**

**a) Libre transmisión de las acciones.**

*Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se hayan practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.*

**b) Transmisión en caso de cambio de control.**

*No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

*El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.*

El accionista principal, tal y como se detalla en mayor medida en el apartado 2.6 de este Documento Informativo, tiene el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la misma al Mercado, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de liquidez, en su caso.

---

### *2.5 Pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto*

---

La Sociedad no ha suscrito ningún pacto para-social ni otro acuerdo de distinta naturaleza que limite la libre transmisibilidad de las acciones.

---

### *2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI*

---

Con motivo de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de la Sociedad y de conformidad con lo exigido por la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, el Accionista Único, en Acta de Decisiones de fecha 15 de septiembre de 2015, se compromete a no ofrecer, pignorar, vender, contratar para vender, vender una opción o contrato para comprar, comprar una opción o contrato para vender, conceder una opción, derecho o garantía de compra, prestar o de alguna otra forma disponer de o transferir, directa o indirectamente, acciones de la Sociedad o valores convertibles, ejercitables o canjeables por acciones de la Sociedad, warrants o cualesquiera otros instrumentos que pudieran dar derecho a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad (incluidas las transacciones con instrumentos financieros previstos en el artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores), ni realizar, directa o indirectamente, cualquier operación que pueda tener un efecto similar a las anteriores, el año siguiente a la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMIs.

Quedarán expresamente exceptuadas del anterior compromiso:

- (i) La entrega de acciones para permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez;

- (ii) Las acciones puestas a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB,
- (iii) Las transmisiones o emisiones de acciones por accionistas como consecuencia de:
  - a. Transmisiones de acciones entre entidades pertenecientes a un mismo grupo (en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio), o transmisiones a favor de familiares directos hasta el segundo grado por consanguinidad o afinidad, siempre que la entidad adquirente o dichos familiares directos asuman idéntico compromiso de no transmisión de acciones por el período remanente;
  - b. Transmisiones de acciones realizadas en el contexto de eventuales ofertas públicas de adquisición sobre la Sociedad; y
  - c. Transmisiones de acciones de la Sociedad derivadas de la ejecución forzosa de prendas o garantías constituidas con anterioridad a la asunción del presente documento.

---

### *2.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos para-sociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad*

---

Los Estatutos vigentes de la Sociedad se encuentran adaptados a las exigencias requeridas por la normativa aplicable al segmento MAB-SOCIMIs en lo relativo a: (i) las obligaciones de comunicación de participaciones significativas; (ii) la publicidad de pactos para sociales; y (iii) los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB.

A continuación se transcribe el texto íntegro de los artículos de los Estatutos en los que, a la fecha del presente Documento Informativo, se contienen las previsiones exigidas por la normativa del MAB:

#### **ARTÍCULO 24º.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS**

1. *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.*

*Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.*

2. *Adicionalmente, todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo*

*por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la “Participación Significativa”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración en los plazos previstos en el presente artículo.*

3. *Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*
4. *Igual declaración a las indicadas en los apartados 2) y 3) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) de capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.*
5. *Además de la comunicación prevista en los apartados 2), 3) y 4) precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectado deberá facilitar al Secretario del Consejo de la Sociedad:*
  - (i) *Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*
  - (ii) *Un certificado expedido por las autoridades fiscales del país de residencia, si éste fuera distinto de España, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración del accionista indicando que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo. En defecto del certificado mencionado, el accionista deberá facilitar una declaración de estar sometido a una tributación no inferior al 10% sobre los dividendos percibidos de la Sociedad, con indicación del precepto normativo que soporta dicha declaración, precisando artículo y descripción de la norma aplicable que permita su identificación.*

*El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad la documentación referida en los dos apartados anteriores dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de*

*Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).*

- 6. Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados 2) a 5) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.*

*En todo caso, conforme al artículo 21.4 de los presentes Estatutos, en caso de que el pago del dividendo o importe análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente artículo, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de las cantidades a distribuir correspondientes al accionista o al titular de derechos económicos afectado, en los términos del artículo 21 de los presentes Estatutos.*

- 7. El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado 2) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*
- 8. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano de administración y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

*La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.*

*Esta prestación accesoria tendrá carácter gratuito.*

#### **ARTÍCULO 25º.- COMUNICACIÓN DE PACTOS.**

*El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

*La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.*

*Esta prestación accesoria tendrá carácter gratuito.*

#### **ARTÍCULO 26º.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN.**

*Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión*

*de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*

**ARTÍCULO 6º.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES.**

**a) Libre transmisión de las acciones.**

*Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se hayan practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.*

**b) Transmisión en caso de cambio de control.**

*No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

*El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.*

---

## **2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General**

---

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

**ARTÍCULO 8º.- JUNTA GENERAL.**

*Los accionistas, constituidos en Junta General debidamente convocada o universal, decidirán, por la mayoría legal o estatutariamente establecida, en los asuntos propios de su competencia.*

*Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de su derecho de impugnación y separación en los términos fijados por Ley.*

*Si en algún momento fuera un único accionista el titular de todo el capital social, dicho accionista único ejercerá todas las competencias de la Junta General de Accionistas, en cuyo caso sus*

*decisiones se consignarán en acta, bajo su firma o la de su representante, pudiendo ser ejecutadas y formalizadas por el propio accionista, su representante o por 'os Administradores de la Sociedad.*

**ARTÍCULO 9º.- CLASES DE JUNTAS GENERALES.**

*Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias y habrán de ser convocadas por el Órgano de Administración de la Sociedad y en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.*

*Es Ordinaria la que previa convocatoria, debe reunirse necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas anuales del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que figure en el Orden del Día.*

*Todas las demás Juntas tendrán el carácter de Extraordinarias y se celebrarán cuando las convoque el Órgano de Administración, siempre que lo estime conveniente a los intereses sociales o cuando lo solicite un número de accionistas titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta, procediendo en la forma determinada en la Ley de Sociedades de Capital. También podrá ser convocada la Junta por el Juez de Primera instancia del domicilio social en los supuestos del artículo 169 de la Ley de Sociedades de Capital.*

*La Junta General se celebrará en el lugar de la localidad del domicilio social y en la fecha señalada en la convocatoria, pudiendo prorrogarse sus sesiones uno o más días consecutivos.*

**ARTÍCULO 10º.- CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL.**

**a) Órgano convocante y supuestos de convocatoria**

*Corresponde al Órgano de Administración la convocatoria de la Junta General.*

*El Órgano de Administración deberá convocar la Junta General Ordinaria para su celebración dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio. Asimismo convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud. Se hará constar necesariamente la fecha en que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria.*

*Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la Junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.*

**b) Forma y contenido de la convocatoria**

*La Junta General, Ordinaria, Extraordinaria o Especial, deberá ser convocada en la forma legalmente prevista, a través de anuncio publicado en la página web de la sociedad si ésta hubiera sitio creada, inscrita y publicada en los términos previstos en el artículo 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital. Cuando la sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración, salvo que la Ley establezca una antelación mayor.*

*La convocatoria expresará el nombre de la sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, así como el Orden del Día, en el que figurarán los asuntos a tratar; podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la Junta en segunda convocatoria.*

*Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas.*

**c) Régimen legal**

*Lo dispuesto en este artículo quedará sin efecto cuando una disposición legal exija requisitos distintos para Juntas que traten de determinados asuntos en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido en la Ley de Sociedades de Capital.*

**ARTÍCULO 11º.- JUNTA UNIVERSAL.**

*En todo caso, la Junta quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que está presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten, por unanimidad, la celebración de la Junta y el Orden del Día de la misma.*

*La Junta Universal podrá celebrarse en cualquier lugar y población del territorio nacional o del extranjero.*

**ARTÍCULO 12º.- ASISTENCIA, LEGITIMACIÓN Y REPRESENTACIÓN.**

*Podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de acciones que representen, al menos, el 1 por mil del capital social en cada momento, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.*

*Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.*

*Las personas físicas accionistas que no se hallen en pleno goce de sus derechos civiles y las personas jurídicas accionistas podrán ser representadas por quienes ejerzan su representación legal, debidamente acreditada. Tanto en estos casos como en el supuesto de que el accionista delegue su derecho de asistencia, no se podrá tener en la Junta General más que un representante.*

*No será válida ni eficaz la representación conferida a quien no pueda ostentarla con arreglo a la Ley.*

*La representación es siempre revocable. La asistencia a la Junta General del representado, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, supone la revocación de cualquier delegación, sea cual sea la fecha de aquélla. La representación quedará igualmente sin efecto por la enajenación de las acciones de que tenga conocimiento la Sociedad.*

*Cuando la representación se confiera mediante medios de comunicación a distancia, sólo se reputará válida si se realiza:*

- a) mediante entrega o correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y delegación debidamente firmada, u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que confiere su representación y la del delegado que designa, o*
- b) mediante correspondencia o comunicación electrónica con la Sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación, en la que se detalle la representación atribuida y la identidad del representado, y que incorpore la firma electrónica u otra clase de identificación del accionista representado, en los términos que fije el Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de representación de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista representado.*

*Para su validez, la representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad antes de las veinticuatro horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de que se trate, el Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria. Asimismo, el Consejo de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores referidas a la representación otorgada a través de medios de comunicación a distancia.*

*La representación podrá incluir aquellos puntos que, aún no estando previstos en el Orden del Día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General por permitirlo la Ley.*

*El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General.*

**ARTÍCULO 13º.- CARGOS Y FUNCIONAMIENTO.**

*La constitución de la Junta General se ajustará a las previsiones legales.*

*En las Juntas Generales actuarán como Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo de Administración, o en caso de ausencia de éstos, los que la propia Junta acuerde al comienzo de la reunión.*

*Sólo se podrá deliberar y votar sobre los asuntos incluidos en la convocatoria.*

*El Presidente dirigirá el debate, dará la palabra por orden de petición y las votaciones se harán a mano alzada, o por medio de un mecanismo similar o análogo para aquellos casos en que la asistencia a la Junta y la emisión del voto se realice por medios telemáticos; salvo cuando la votación deba ser secreta por decisión del Presidente o a petición de la mayoría del capital presente o representado.*

*Los acuerdos se adoptarán por mayoría del capital presente o representado, salvo disposición legal en contrario*

*En todo lo demás, incluida la verificación de asistentes y el derecho de información del accionista, se estará a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.*

**ARTÍCULO 14º.- ACTAS Y CERTIFICACIONES DE LA JUNTA.**

*De las reuniones de la Junta General se extenderá Acta en el libro llevado al efecto. El Acta podrá ser aprobada por la propia Junta General a continuación de haberse celebrado ésta y, en su defecto, y dentro del plazo de quince (15) días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.*

*El acta tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.*

*En cuanto a la expedición de certificaciones y elevación a público de los acuerdos sociales, se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Registro Mercantil.*

---

## **2.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función**

---

Con fecha 14 de diciembre de 2015 el Accionista Único ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el "**Contrato de Liquidez**") con **BNP Paribas Personal Investors, S.A.** que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, "**BNP**" o el "**Proveedor de liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular del MAB 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contrataciones de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB, aplicable al segmento MAB-SOCIMI en virtud de lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI (en adelante, la "**Circular del MAB 7/2010**"). El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado, de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2010.

En el Contrato de Liquidez se establecen los términos y condiciones en virtud de los cuales el Accionista Único ha dejado a disposición del Proveedor de Liquidez las Acciones Depositadas con objeto de facilitar las transacciones.

Asimismo, en el mencionado Contrato de Liquidez se establecen los términos y condiciones en virtud de los cuales el Accionista Único ha dejado a disposición del Proveedor del Liquidez las Acciones Depositadas con objeto de facilitar el cumplimiento del requisito de difusión mínima exigible a las SOCIMI (tal y como se ha descrito en el apartado 2.2 anterior de este Documento Informativo).

A los efectos anteriores, el Accionista Único ha abierto dos cuentas de valores: la primera para facilitar a la Sociedad el cumplimiento del requisito de difusión mínima, quedando depositada en dicha cuenta las Acciones Depositadas; y la segunda para poder cumplir con la provisión de liquidez y en la que inicialmente el Accionista Único ha depositado TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTAS VEINTICINCO (34.325) acciones de la Sociedad, equivalentes a 150.000,25 euros. Cada una de las citadas cuentas de valores lleva asociada una cuenta de efectivo en la que se practicarán los asientos derivados de las transacciones efectuadas, según corresponda. La cuenta corriente asociada al cumplimiento de la difusión mínima tiene un saldo inicial de cero, si bien en ésta se abonará cualquier importe que resulte por cualquier transmisión de las Acciones Depositadas realizada por el Proveedor de Liquidez. En cambio, la cuenta corriente asociada a la provisión de liquidez está dotada inicialmente de CIENTO CINCUENTA MIL euros (150.000 €).

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que ni el Emisor ni el Accionista de Referencia podrán disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Contrato de Liquidez entrará en vigor el día en que comiencen a negociarse en el MAB las acciones de la Sociedad y permanecerá en vigor mientras sus acciones sigan incorporadas a negociación en el Mercado.

El Contrato de Liquidez podrá ser resuelto unilateralmente, a instancia de cualquiera de las partes, con una antelación mínima de treinta (30) días hábiles la resolución deberá ser trasladada al MAB.

### **3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

No aplica.

## 4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

---

### 4.1 Información relativa al Asesor Registrado

---

La Sociedad designó el 13 de octubre de 2015 a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, "**ARMABEX**"), cumpliendo así el requisito que se establece en la Circular 10/2010, de 4 de enero, del MAB, relativa al Asesor Registrado en el MAB (en adelante, la "**Circular del MAB 10/2010**"), aplicable al segmento MAB-SOCIMI con arreglo a lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito en este apartado 4.1.

ARMABEX fue autorizado por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de diciembre de 2008, según establece la Circular del MAB 10/2010, y está debidamente inscrito en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

ARMABEX se constituyó en Madrid el día 3 de octubre de 2008 por tiempo indefinido y está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 26097, folio 120, sección 8 y hoja M470426 e inscripción 1. Su domicilio social está en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y tiene C.I.F. número B-85548675. Su objeto social incluye la prestación directa o indirecta de todo tipo de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a personas y empresas en todo lo relativo a su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX tiene experiencia dilatada en todo lo referente al desarrollo de operaciones corporativas en empresas. El equipo de profesionales de ARMABEX que ha prestado el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo multidisciplinar de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

ARMABEX actúa en todo momento en el desarrollo de sus funciones como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su código interno de conducta.

---

### 4.2 Declaraciones o Informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

---

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, a instancia de ARMABEX y de conformidad con lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, Knight Frank España, S.A.U. con domicilio en Madrid, calle Suero de Quiñones 34-36, 2ª planta, y CIF A-79122552, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario para elaborar el informe de valoración de la Sociedad con fecha de 27 de octubre de 2015.

---

### *4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI*

---

El despacho EVERSHEDES NICEA, sociedad inscrita en el correspondiente registro de Madrid en el tomo 26.767, folio 60, sección 8, hoja M-482319, con CIF B-85715357, y cuyo domicilio social se encuentra en Madrid, Pº de la Castellana, 66, ha prestado asesoramiento legal en el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

La Sociedad Knight Frank España, S.A.U., con domicilio en Madrid, calle Suero de Quiñones 34-36, 2ª planta, y CIF A-79122552, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario para elaborar el informe de valoración de la Sociedad con fecha de 27 de octubre de 2015, tal como queda recogido en el punto 4.2 anterior. Así mismo, ha colaborado con la Sociedad en la proyección de sus datos de negocio.

Como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro registro de accionistas de la Sociedad ha prestado y presta sus servicios la sociedad BNP Paribas S.A., Sucursal en España, entidad constituida con arreglo a la legislación española, con domicilio social en Madrid, calle Ribera del Loira nº 28, y con CIF W-0012958-E

**ANEXO I Informe de Valoración Independiente de las acciones de HREF  
HABANERAS SOCIMI, S.A.U.**

**ANEXO II Cuentas anuales abreviadas correspondientes a 31 de diciembre  
de 2014, junto el informe de auditoría.**

**ANEXO III Estados financieros abreviados intermedios del periodo de 8  
meses terminado el 31 de agosto de 2015, junto con el informe de revisión  
limitada.**



## Informe de Valoración de acciones

Para el proceso de constitución e incorporación de  
Heref Habaneras SOCIMI, SA  
al Mercado Alternativo Bursátil (MAB)

Centro Comercial Habaneras  
Avda. De Rosa Mazón Valero, 7. Pol. Ind. San José.  
03184  
Torrevieja, Alicante. España.  
Preparado para Heref Habaneras SOCIMI, SA

Fecha de valoración: 31 de agosto de 2015

Fecha del informe: 27 de octubre de 2015

### Detalles de contacto

Knight Frank España SAU. Calle Suero de Quiñones, 34, 2ª. 28002 Madrid  
Departamento de Valoraciones  
KF ref: V1516-0013

## Contenidos

<b>Resumen Ejecutivo</b>	<b>04</b>
<b>1 Introducción</b>	<b>18</b>
Mandato de Knight Frank	18
Objetivo, Alcance y Metodología	20
Información utilizada e Investigaciones	21
<b>2 Descripción general del negocio del emisor y de la Cartera</b>	<b>25</b>
Visión general de la Sociedad	25
El Inmueble	25
Terreno ocupado por el inmueble y situación urbanística	27
Tipología del Activo	29
Situación arrendaticia	31
<b>3 Aspectos relativos a la titularidad</b>	<b>36</b>
Introducción	36
Titularidad, cargas y división horizontal	36
Urbanismo y Licencias	38
Seguros	40
Contratos arrendamiento	40
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	40
Información aportada	40
<b>4 Coyuntura económica y mercado</b>	<b>42</b>
<b>5 Valoración de la actividad de la Sociedad</b>	<b>57</b>
Análisis de la actividad y de los activos de la sociedad	57
Evolución histórica de los arrendamientos	60
Análisis de los inquilinos	65
Comparables para estimación de valores	72
Desarrollo del plan de negocio general de la Sociedad	89
Plan de negocio operativo de la Sociedad	89
Previsión de ingresos y gastos del Centro Comercial de 2015 y 2016	92

	Método y variables de estimación del valor de mercado del Inmueble	95
<b>6</b>	<b>Valoración de la Sociedad</b>	<b>99</b>
	Patrimonio	99
	Deuda	99
	Tesorería	99
	Flujo proyectado	100
	Método y variables de estimación del valor de mercado de las acciones	100
	Valor Neto y Valor de las acciones	101
<b>7</b>	<b>Fechas y firmas</b>	<b>103</b>
	Fecha de la valoración	103
	Valor de mercado	103

## **Anexos**

Anexo 1 - Copia de la propuesta de Informe de Experto Inmobiliario

Anexo 2 – Descuento de Flujos de Caja (DCF). Metodología aplicada para la Valoración del Inmueble

## Resumen Ejecutivo

El resumen ejecutivo de abajo debe ser usado en conjunto con el informe de valoración del que forma parte y está sujeto a los supuestos, advertencias y bases de valoración establecidos en este documento y no debe leerse de manera aislada.

### Instrucción

Hemos sido contratados para estimar el Valor de Mercado con fecha 31 de agosto de 2015 de las acciones de la compañía Heref Habaneras SOCIMI, S.A.U., para lo cual, hemos partido del valor de mercado/valor razonable del único activo inmobiliario incluido en su balance (Centro Comercial Habaneras, ubicado en Torrevieja, Alicante).

Para la estimación del valor, hemos proyectado un plan de negocio operativo de la sociedad, que proviene de la explotación del centro comercial, único activo generador de ingresos y principales gastos de la compañía.

### Actividad e inmueble de la sociedad

Es muy importante reflejar en este informe, que el único activo de la sociedad, es el Centro Comercial Habaneras, ubicado en la avenida De Rosa Mazón Valero, 7. Pol. Ind. San José. 03184, Torrevieja, Alicante. España.

Al tratarse de una sociedad de reciente creación de carácter patrimonialista inmobiliario y con un solo inmueble en su balance, el análisis para estimar el valor de la sociedad y por tanto de las acciones de la compañía, se debe centrar en el valor de mercado o valor razonable de dicho activo, y entender bien la operación del mismo, además de tener en cuenta a fecha de valoración, los pasivos financieros de la sociedad, que fueron contratados para financiar la compra del centro comercial.

### Localización y descripción del activo inmobiliario

Se ubica en Torrevieja, municipio costero localizado al este de España, dentro de la comarca de la Vega Baja del Segura, situada en la provincia de Alicante.

Cuenta con una población de alrededor de 103.000 habitantes (datos 2015). La principal actividad económica de la zona es el turismo, ya que recibe visitantes nacionales e internacionales durante todo el año, acentuándose en la época de verano y vacaciones.

En cuanto al inmueble, este fue construido en 2005 de acuerdo con la información catastral, y está distribuido en cuatro plantas, dos de ellas sobre rasante, ocupadas por locales comerciales y locales de restauración, y dos plantas bajo rasante, una de ellas con uso compartido entre área comercial y aparcamiento, y la última planta bajo rasante dedicada exclusivamente a aparcamiento.

Tiene un total de 66 locales comerciales (a fecha de valoración) y 850 plazas de aparcamiento, de las que 780 se sitúan bajo rasante y 70 en el exterior a nivel de calle.

El área total construida es de 51.207 m<sup>2</sup> de acuerdo a la referencia catastral 3274901YH0037S0001SA y una Superficie Bruta Alquilable (SBA) de 24.082,27 m<sup>2</sup> de acuerdo a la información aportada por el cliente.

## Titularidad

La compañía Heref Habaneras SOCIMI S.A. Unipersonal es propietaria en pleno dominio del Centro Comercial Habaneras.

## Inquilinos del inmueble

El Centro tiene 66 locales comerciales, de los que 63 están ocupados y 3 se encuentran desocupados, por lo que tiene un ratio de ocupación a fecha de valoración (31/08/2015) del 97.95% (23.589,00 m<sup>2</sup>), y por tanto, un vacío de 2.05% (493,56m<sup>2</sup>). La alta ocupación actual, se ha mantenido históricamente en similares niveles.

Teniendo en cuenta los contratos por superficie ocupada, duración y rescisión de contratos con 31 de julio de 2015, la situación arrendaticia se puede resumir en la siguiente tabla:

Resumen de Contratos por Unidades Comerciales				
Tamaño unidad	Nº de unidades	% sobre Total	WAULT (años)	WAULB (años)
<50 m <sup>2</sup>	5	7,6%	4,34	0,68
51-100 m <sup>2</sup>	15	22,7%	3,24	0,57
101-250 m <sup>2</sup>	24	36,4%	3,86	0,72
251-500 m <sup>2</sup>	13	19,7%	6,30	0,91
501-800 m <sup>2</sup>	3	4,5%	8,81	2,52
>800 m <sup>2</sup>	6	9,1%	9,71	1,64
<b>TOTAL</b>	<b>66</b>	<b>100%</b>	<b>6,38</b>	<b>1,14</b>

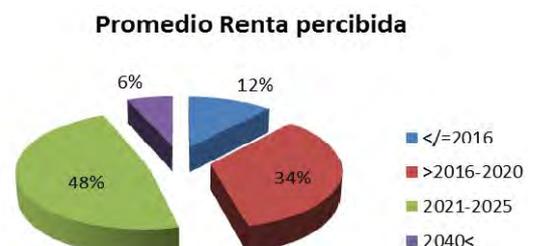
Resumen duración de contratos de la propiedad – Fuente Heref Habaneras SOCIMI.

WAULT: es la media de arrendamientos no vencidos hasta la fecha de finalización de contratos. Indica en tiempo las posibles y potenciales rescisiones por finalización de contrato.

WAULB: es la media de arrendamientos no vencidos hasta la opción de break (opción de resolución voluntaria) que indica en tiempo, las posibles y potenciales opciones de rescisión con preaviso.

En el siguiente gráfico podemos observar la fecha de finalización de los diferentes arrendamientos de todo el conjunto de unidades comerciales, así como el promedio de rentas percibidas en relación con estas fechas de finalización:

Duración contratos	
Fecha de finalización	Porcentaje %
</=2016	5%
>2016-2020	58%
2021-2025	34%
2040<	3%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>



% duración de contratos de la propiedad por año – Fuente Heref Habaneras SOCIMI.

Del gráfico anterior concluimos que buena parte del Centro tiene largos plazos hasta finalización de contratos. La mayor parte de las rentas percibidas, provienen de contratos

que finalizan entre 2016 y 2025, que son la mayoría de inquilinos y las cuatro anclas principales (AKI, C&A, Forum y Zara).

Reparto de espacios:

Inquilinos - Superficie - Rentas percibidas				
Tipo Inquilino	SBA (m <sup>2</sup> )	%	Renta Anual Bruta (€)	%
Principales (Anclas)	9.497,36	39%	1.171.771,72	24%
Resto	14.584,91	61%	3.703.917,17	76%
<b>TOTAL</b>	<b>24.082,27</b>	<b>100%</b>	<b>4.875.688,89</b>	<b>100%</b>

Resumen de superficies por importancia de Inquilinos – Datos de Heref Habaneras SOCIMI y PwC

Las principales anclas (principales inquilinos) del Centro, de acuerdo al volumen de rentas brutas generadas, son las siguientes:

- AKI: cadena de bricolaje ocupando 4.084,75m<sup>2</sup>
- C&A: Cadena de moda que ocupa 1.552,3m<sup>2</sup>
- Forum: Cadena de moda que ocupa 1.964,46m<sup>2</sup>
- **ZARA**: Cadena de moda que ocupa 1.895,85m<sup>2</sup>

Renta Inquilinos principales (anclas) - Renta percibidas				
Unidad	Total Area (m <sup>2</sup> )	% SBA	Renta Anual Bruta (€)	% Renta/Total
Aki	4.084,75	17%	265.013,76	5%
C&A	1.552,30	6%	329.242,00	7%
Forum	1.964,46	8%	210.000,00	4%
Zara	1.895,85	8%	367.515,96	8%
<b>TOTAL</b>	<b>9.497,36</b>	<b>39%</b>	<b>1.171.771,72</b>	<b>24%</b>

Rentas anuales de los Inquilinos principales (anclas) del Centro – Datos de Heref Habaneras SOCIMI y PwC.

Existe una gran dependencia de las anclas en el centro, ya que estos 4 inquilinos, de los 63 que ocupan el centro, representan una cuarta parte de la renta total percibida.

Sin embargo, estimamos que estas seguirán ocupando los actuales espacios en el inmueble, dada la trayectoria de ocupación y leve mejoría en ventas durante el último año y medio. El peso que representan las anclas (24%), está calculado sobre las rentas brutas revisadas por la firma de auditoría PwC a fecha de valoración.

Hemos seleccionado estos inquilinos como "anclas", por ser los inquilinos que más renta bruta generan, y por lo tanto son los más representativos en el % sobre la Renta Bruta total. El resto de inquilinos, representan porcentajes sobre la renta mucho más bajos. En concreto, el siguiente inquilino de mayor peso sobre la Renta Bruta después de las "anclas" del cuadro anterior, representa el 3% de la Renta Bruta total, por lo que no los consideramos inquilinos "ancla".

Además, existen otros inquilinos considerados como "anclas" que aunque no representan

un % de gran relevancia sobre la Renta Bruta total del Centro. Se trata de inquilinos con marcas o rótulos comerciales muy reconocidos, capaces de crear, generar y atraer a una importante masa de consumidores o potenciales consumidores. Es el caso de:

- H&M: Cadena de moda que ocupa 1.407,21m<sup>2</sup>
- Massimo Dutti: Cadena de moda que ocupa 578,3m<sup>2</sup>

### Urbanismo del inmueble

La normativa urbanística por la cual se regula la propiedad es el "*Plan General de Ordenación Urbana de Torre Vieja*" aprobado en el año 2000. Hemos comprobado dicho documento, que recoge la parcela con uso pormenorizado de "espacios libres y de ocio"

### Historia de explotación

La propiedad (centro comercial Habaneras) fue vendida en 2008 a Unibail Rodamco, como parte de un Portfolio en el que se incluía el Centro Comercial La Maquinista, ubicado en Barcelona, propiedad de la compañía Metrovacesa (promotora del Centro) y posteriormente fue adquirida por Heref Habaneras SOCIMI S.A. Unipersonal en diciembre de 2014.

### Transacciones recientes de inmuebles comparables

Año	Centro Comercial	Ciudad	Total SBA (m <sup>2</sup> )	Yield	Price (€)	Vendedor	Comprador
Q1 2015	C.C. AireSur	Sevilla	20.182	6,50%	76.500.000	Grupo Lar	CBRE GI
Q1 2015	C.C. As Termas	Lugo	46.847	6,70%	67.000.000	ADIA	Grupo Lar
Q2 2015	C.C. El Rosal	León	51.142	6,40%	85.000.000	Doughty Hanson	Grupo Lar
Q2 2015	C.C. Plaza Éboli	Madrid	31.000	7,00%	30.000.000	Doughty Hanson	HIG Capital
Q2 2015	C.C. Alcalá Magna	Madrid	34.165	7,00%	85.000.000	CBRE GI	Incus Capital

### Fortalezas y Desafíos de la actividad

Fortalezas:

- Centro Comercial con una alta ocupación histórica y actual.
- Buena ubicación y visibilidad del inmueble.
- Inquilinos reconocidos por el público nacional e internacional.

Desafíos:

- Eliminar concesiones actuales sobre la renta contratada.
- Ayudar a mejorar las ventas de los inquilinos y crecer en afluencia de visitantes al centro comercial.
- Eliminar zonas frías del centro comercial en la planta más alta.

<b>Consideraciones de valoración</b>	Hemos asumido la información aportada por el cliente a efectos de valoración
<b>Fecha de Valoración</b>	31 de agosto de 2015
<b>Valor de Mercado del Inmueble</b>	67.000.000 € (Sesenta y siete millones de Euros)
<b>Método y variables de estimación del valor de mercado del Inmueble</b>	<p>Para la Valoración del Inmueble, hemos adoptado una metodología de descuento de flujos de caja (DCF), proyectando un plan de negocio en el tiempo, tanto de los ingresos como de los gastos operativos.</p> <p>Los flujos proyectados, los hemos descontado a una tasa de descuento del 10%. Esta tasa aplicada suele ser de entre el 9 y el 12% para centros comerciales de acuerdo a nuestra experiencia y de acuerdo a la rentabilidad exigida por los inversores dependiendo del momento de mercado y de la calidad del inmueble (ratios normales de mercado que suelen ser confidenciales y que en muchos casos dependen del perfil de riesgo de cada inversor).</p> <p>Durante los años de crisis esta tasa aplicada, según opinión de los inversores, podía llegar a alcanzar el 15% o incluso superarlo en el caso de fondos de inversión. No existen comparables de tal tasa, sino que se trata de un rango estimado generalmente aceptado de mercado, teniendo en cuenta que como resultado de su aplicación, se obtienen tasas de rentabilidad o capitalización (Net Yield) sobre la inversión (renta neta/inversión) de las que sí hay comparables de mercado. Al aplicar la tasa de descuento (en el rango mencionado de entre 9 y 12%), es cuando se comprueban las tasas de capitalización, para que el modelo de cálculo sea coherente tanto con tasa de descuento como con tasas de capitalización anuales.</p> <p>Este inmueble, sin ser un activo prime, está reconocido como un buen centro comercial a nivel regional y estimamos que si se ofertase al mercado para una posible compra-venta, tendría gran demanda y generaría interés entre posibles inversores, justificado por las operaciones realizadas para inmuebles similares.</p> <p>Por lo tanto, además de proyectar un flujo de caja para valorar este tipo de activos, el análisis no es solo de descuento, sino también de evolución de rentabilidades anuales sobre el monto de inversión. Esto es así, siempre y cuando se trate de activos inmobiliarios bastante estabilizados, es decir, que sean como en este caso, centros comerciales con alta ocupación y sin grandes variaciones en rentas y/o gastos.</p>

Una vez hecho el descuento del flujo a la tasa del 10%, podemos comprobar que a fecha de valoración la tasa de rentabilidad del primer año es del 6,76%, sabiendo que para inmuebles similares los inversores exigen en el momento de compra, aproximadamente el 6,75% de rentabilidad sobre la inversión (para centros comerciales similares con rentas que no tienen grandes fluctuaciones). (Ver análisis de inversión y comparación del presente informe).

Las principales variables de la valoración del activo son las siguientes:

Valor de mercado	67.000.000€
Net Initial yield	6,76%
Net yield año 2	7,74%
Net yield año 3	7,80%
Tasa de descuento	10%
Exit Yield	6,35%
Valor de salida/residual (año 10)	92.000.000€

En cuanto al valor residual o valor de salida estimado, lo incluimos en el flujo proyectado en el último periodo (año 10), siendo el resultado de dividir los ingresos netos del año 10 entre una tasa del 6,35% (0,4% inferior a la tasa de rentabilidad del año 1).

Normalmente la tasa de salida para este tipo de activos se estima teniendo en cuenta que el comprador del inmueble lo intentará vender a un precio que refleje una plusvalía (mayor rentabilidad que la exigida en el momento de la compra), es decir, capitalizando las rentas del momento de salida a una tasa menor que en el momento de compra.

Normalmente, la estimación que se hace por parte de los inversores es la de exigir aproximadamente una tasa de rentabilidad de salida de entre un 0,1% y un 0.5% inferior a la tasa de rentabilidad (net yield) del momento de compra.

Este hecho se cumple normalmente cuando el inmueble tiene recorrido en ingresos y tendencia en estabilización de gastos como es el caso del Centro Comercial Habaneras.

## Patrimonio

Según la información aportada, el patrimonio de la compañía lo compone, a fecha de valoración, las dos principales partidas siguientes:

- Capital social: 5.060.000€
- Prima de emisión de acciones: 13.347.500€, proveniente de una ampliación de capital con fecha julio de 2014.

Inicialmente, el capital social estaba compuesto por 60.000 acciones y tras la ampliación de capital de julio de 2014 (de 5.000.000 nuevas acciones con un valor nominal de 1 euro por acción) el número de acciones suma 5.060.000 unidades, habiéndose emitido con una prima de 2,6695€/acción.

**Deuda a fecha de valoración**

La deuda de la compañía con fecha 31 de agosto de 2015 la componen las siguientes obligaciones según plazo:

Deuda a largo plazo:

- Deuda a favor de Entidades de Crédito por 41.473.754€, con un tipo de interés establecido en Euribor tres meses más un diferencial del 2,90%, firmado con fecha 13 de marzo de 2015 y con vencimiento en marzo de 2020, con desembolsos trimestrales.
- Deuda a favor de Grupo-HEREF III BV (empresa relacionada), por importe de 5.052.135€, con un tipo de interés establecido en el 12%, firmado con fecha diciembre de 2014 y con vencimiento en diciembre de 2018, con desembolsos trimestrales.

Deuda a corto plazo:

- Cuotas de principal más intereses periodificados a corto plazo y que provienen de la deuda a largo plazo del crédito con Entidades de Crédito por importe de 925.708€.
- Intereses devengados pendientes de pago procedentes de la deuda de Grupo-HEREF III BV, por importe de 79.220€.
- Otras deudas a corto plazo por importe de 800.000€.

**Tesorería a fecha de valoración**

Las cuentas más líquidas de la compañía son las generadas por el cobro de las rentas del centro comercial que explota y que a fecha de valoración suman 1.642.447€. De estos activos líquidos, según la información aportada, 777.687€ se encuentran pignorados como garantía de pago de deuda.

**Método y variables de estimación del valor de mercado de las acciones**

Queremos hacer hincapié en que se trata de una compañía de reciente creación, con vocación patrimonialista, cuya actividad es la explotación inmobiliaria del centro comercial Habaneras, cuyos ingresos y gastos provienen principalmente de la explotación del mismo. Siendo el único activo en explotación a fecha de valoración de la compañía, los gastos generados de la sociedad deben ser mínimos y la otra partida importante de gastos como es el caso, es la de gastos financieros provocados por la deuda contratada.

Para valorar la Sociedad, hemos diseñado un plan de negocio para en primer lugar estimar el valor del inmueble, proyectando un flujo de ingresos y gastos que se generan por su explotación.

Una vez estimado el valor del inmueble, hemos deducido al valor del mismo la deuda y sumado las cuentas de tesorería, según metodología de valoración reconocida internacionalmente para establecer el valor neto del activo (NAV: Net Asset value):

Metodología del cálculo: Hemos adoptado un método basado en el balance (valor patrimonial), para estimar el valor del patrimonio de la compañía. Esta metodología lleva a considerar que el valor de la empresa radica en sus activos. Es una metodología comúnmente aceptada para la estimación del valor para aquellas sociedades cuya actividad es inmobiliaria con activos en renta dentro de su balance.

Esta metodología lleva a la estimación del valor neto de su activo (NAV: Net Asset value), calculado de la siguiente manera:

$$\text{NAV} = \text{GAV} - \text{Deuda financiera neta}$$

GAV= Gross Asset value (valor bruto del activo): Se trata del valor de mercado del centro comercial. Es fundamental en esta metodología, ajustar el valor de su activo, es decir, que este refleje su valor de mercado, a fecha de valoración de la sociedad y es por tanto la base principal de la valoración.

La deuda financiera neta la estimamos restando a la deuda financiera total, los activos líquidos, que en este caso son la caja y depósitos bancarios.

Finalmente para el cálculo de valor de las acciones, dividimos el valor neto del activo (valor de la sociedad) entre el número de acciones.

### Proyección de flujos operativos (hipótesis generales)

Las principales hipótesis del plan de negocio son las siguientes:

- Proyección a 10 años.
- Rentabilidad neta inicial: 6.76% (se trata de un output del modelo, que se obtiene al dividir los ingresos netos / Valor de Mercado y sirve para comprobar que la rentabilidad exigida del primer periodo es la exigida por un posible inversor en la compra del activo.
- Rentabilidad de salida al cabo de 10 años: 6.35%. (0.4% inferior a la rentabilidad neta inicial).
- IPC a perpetuidad: 2.50% anual. Hemos asumido una tasa de IPC inferior a la actual porque se trata de la media proyectada para 10 años (a pesar de que actualmente el IPC es muy inferior). Sabemos que el IPC actual es más bajo, pero debemos ser prudentes al hacer una proyección a tan largo plazo, por lo cual, hemos tenido en cuenta que la media de los últimos 20 años en España del IPC ha sido del 2,5%.
- Desocupación estructural a perpetuidad: 2.00%.
- IBI: estimamos que la propiedad asumiría 0.44€/m<sup>2</sup>/mes del impuesto de bienes inmuebles de los espacios desocupados.
- Gastos comunes y de mantenimiento: asumimos un gasto de 9€/m<sup>2</sup>/mes que asumiría la propiedad por la superficie desocupada y pendiente de realquiler en su caso.
- Gastos de recomercialización de los espacios desocupados: 10% de la renta anual a pagar por ese espacio realquilado.
- Rentas de mercado: como los ingresos generados provienen del alquiler de los locales comerciales del centro comercial, hemos estimado las rentas de mercado para aquellas unidades que asumimos que en algún momento quedarían desocupadas. Para estos casos asumimos las siguientes rentas:

Estimación de Rentas							
Tamaño unidad	<50 m <sup>2</sup>	51-100 m <sup>2</sup>	101-250 m <sup>2</sup>	251-500 m <sup>2</sup>	501-800 m <sup>2</sup>	>800 m <sup>2</sup>	TOTAL
Renta de Mercado €/m <sup>2</sup> /mes	56,00	44,00	32,00	19,00	18,00	11,00	18,00

- El flujo estimado de explotación del Centro Comercial para los primeros 5 años sería el siguiente:

PROYECCIÓN DE NEGOCIO DE EXPLOTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL (€)					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Periodo	01/09/2015 - 31/08/2016	01/09/2016 - 31/08/2017	01/09/2017 - 31/08/2018	01/09/2018 - 31/08/2019	01/09/2019 - 31/08/2020
Ingresos brutos (sin Bonif.)	5.133.048	5.643.428	5.631.043	5.714.537	5.774.270
Gastos operativos CC	696.053	455.997	402.149	392.079	368.717

Las principales variaciones en el flujo proyectado en ingresos y gastos del Centro Comercial provienen de las siguientes hipótesis:

1. En la partida de ingresos, asumimos que gran parte de las concesiones temporales sobre las rentas (descuentos acordados), finalizan en los próximos meses. Asumimos que no se renuevan, dado que las ventas de los inquilinos se han ido recuperando poco a poco.
2. Desde la partida de gastos, asumimos la resolución de alguno de los contratos de alquiler vigentes. El caso más importante y con mayor impacto es el de un inquilino que ocupa 1.080,85m<sup>2</sup>, que provocaría un incremento de gastos generados por la desocupación temporal y gastos de realquiler.

Además de los gastos anteriores, la compañía propietaria estima unos gastos de staff (operatividad de la sociedad) de aproximadamente 450.000 euros al año, no siendo gastos propios de la explotación del centro comercial y por lo tanto, no asumidos como gastos recurrentes de explotación del centro. Son gastos según información aportada que se generarían por contabilidad corporativa, posible asesoramiento legal o supervisión corporativa de Dirección (no gastos propios generados por el centro comercial). Teniendo en cuenta la naturaleza de estos gastos, no se han tenido en cuenta para la valoración del activo, ya que si así fuera, podría llevar a error en la estimación del valor del mismo, por no tratarse de gastos asociados al inmueble.

**Previsión de ingresos y gastos del Centro Comercial de 2015, 2016 y 2017**

En concreto, el ejercicio es para los siguientes periodos:

**Periodo 1:** comprende los meses de septiembre a diciembre (incluidos del presente año 2015).

**Periodo 2:** comprende el año 2016.

**Periodo 3:** comprende el año 2017.

	Sept. 2015- Diciembre 2015	Enero 2016 - Diciembre 2016	Enero 2017 - Diciembre 2017
Ingresos brutos sin bonificaciones	1.680.859	5.119.304	5.165.642
Mall Income	93.332	279.996	279.996
Renta variable	62.520	187.560	205.992
Bonificaciones y descuentos temporales	-121.779	-146.957	-45.785
Gastos no recuperables	-134.989	-416.184	-316.481
CAPEX	-30.264	-90.792	-90.792
NOI	1.549.679	4.932.927	5.198.572
IPC (%)	-0,5	0,0	0,0
Crecimiento de rentas	IPC	IPC	IPC
Amortización del centro comercial	-309.243	-927.730	-927.730
Amortización instalaciones fotovoltaicas	-2.967	-8.900	-8.900
Ints.de Deudas Empr.Grupo (SHL)	-202.085	-614.676	-612.992
Ints.de Deudas Empr.Grupo (SBL)	-35.405	-313.967	-303.509
Ints.de Deuda NATIXIS	-422.854	-1.273.082	-1.243.573

**Periodo 1:** comprendido desde 01/09/2015 hasta 31/12/2015.

Asumimos para este periodo:

- Ingresos Totales brutos de locales ocupados: 1.680.859€. Los hemos estimado así por las siguientes hipótesis adoptadas:
  - Gran parte de las bonificaciones temporales concedidas a inquilinos llegan a su fin y por tanto estos inquilinos comienzan a pagar de nuevo la renta contratada. En concreto, esta cantidad supone la recuperación de 15.485€ por parte de la propiedad para el primer periodo.
  - Que durante este primer periodo, un inquilino que acaba su contrato, lo renueva y ocupa los locales a renta de mercado, que generarían un incremento en la renta bruta de 1.056€/mensuales adicionales.
  - Hemos asumido que se ocupan las 3 unidades vacías actualmente en un periodo máximo de 3 meses a partir de la fecha de valoración, sumando una renta mensual de 11.360€/año, no percibida hasta ese momento.
- Mall Income: estimamos 93.332€ para los cuatro meses proyectados, que están teniendo una suave tendencia de crecimiento.
- Renta Variable (TOR siglas de "Turn Over Rent"): se puede definir como los ingresos por rentas percibidas por la ocupación de locales, que dependen de la cifra bruta de ventas del inquilino (cifra de ventas sin incluir IVA). Para su cálculo, es necesario que los inquilinos reporten dichas ventas. La renta puede ser calculada de dos formas:
  - Porción de Renta fija más una porción de renta variable que depende de la cifra de ventas (calculada como % sobre cifra de ventas), siendo la modalidad más adoptada.
  - Unica renta variable: cuando el 100% de la renta pagada por el inquilino

por la ocupación del espacio arrendado depende de la cifra de ventas, que también se establece como porcentaje sobre la cifra de ventas.

La renta variable para los cuatro meses de este periodo, la hemos estimado en 62.520€ de acuerdo a la información proporcionada y por los cambios producidos en ocupación y desocupación de alguno de los locales comerciales.

- Gastos no recuperables: La suma de estos gastos (no repercutidos a los inquilinos), los hemos estimado en 134.989€, cifra que proviene de las siguientes partidas:
  - Gastos provenientes del contrato de gestión integral para el mantenimiento del Centro Comercial: 27.981€.
  - Impuesto de bienes inmuebles (IBI): 7.780€.
  - Gastos provenientes de la remuneración fija del contrato de gestión integral del administrador del Centro Comercial: 78.014€.
  - Gastos provenientes del contrato de gestión inmobiliaria del administrador actual (el principal peso lo tienen los gastos de renegociación de contratos): 21.214€. Se corresponden a 4 locales comerciales que suman una superficie: 615,07m<sup>2</sup>.
- Capex: Hemos asumido un gasto de reinversión no recuperable, de acuerdo a las estimaciones del administrador del centro comercial de 7.566€/mes.
- IPC: Hemos asumido el -0,5% de incremento de precios, partiendo de la media aproximada de los meses de Enero hasta Agosto de 2015, para aplicar durante los 4 meses que comprenden este periodo de 2015.
- Crecimiento de rentas: no hemos tenido en cuenta crecimiento de rentas, únicamente su actualización por IPC.
- Amortización del Centro Comercial: 309.243€.
- Amortización de instalaciones Fotovoltaicas: 2.967€.
- Intereses de Deudas Empresa Grupo (SHL): 202.085€.
- Intereses de Deudas Empresa Grupo (SHL): 35.405€.
- Intereses de Deuda Entidades de Crédito: 422.854€.

**Periodo 2:** comprendido desde 01/01/2016 hasta 31/12/2016.

Asumimos para este periodo:

- Ingresos Totales brutos estimados por los locales ocupados: 5.119.305€. Los hemos estimado así por las siguientes hipótesis adoptadas:
  - Parte de las bonificaciones temporales pendientes concedidas a inquilinos, llegan a su fin y por tanto estos inquilinos comienzan a pagar de nuevo la renta contratada. En concreto, esta cantidad supone la recuperación de 89.491€ adicionales por parte de la propiedad para el segundo periodo.
  - Asumimos que durante este segundo periodo, los inquilinos que acaban sus contratos, lo renuevan y siguen ocupando los locales a renta de mercado. Es el caso durante estos doce meses de 8 inquilinos y supone una reducción en la renta bruta por estos locales de 6.697€ para este

periodo.

- Mall Income: asumimos una leve alza de estos ingresos, con respecto a los ingresos contables revisados y estimados por la compañía PwC para 2015, es decir, hemos estimado unos ingresos de 279.996€, frente a 249.717,15€. Debido a la suave mejora en ventas estimamos que, la renta estabilizada de mercado a alcanzar por este tipo de ingresos mensuales es de 23.333€, alcanzables en este periodo proyectado.
- Renta Variable (TOR siglas de "Turn Over Rent"): se puede definir como los ingresos por rentas percibidas por la ocupación de locales, que dependen de la cifra bruta de ventas del inquilino (cifra de ventas sin incluir IVA). Para su cálculo, es necesario que los inquilinos reporten dichas ventas. La renta puede ser calculada de dos formas:
  - Porción de Renta fija más una porción de renta variable que depende de la cifra de ventas (calculada como % sobre cifra de ventas), siendo la modalidad más adoptada.
  - Unica renta variable: cuando el 100% de la renta pagada por el inquilino por la ocupación del espacio arrendado depende de la cifra de ventas, que también se establece como porcentaje sobre la cifra de ventas.

La renta variable para este periodo, la hemos estimado en 187.560€ frente a 208.820,57€ asumidos por la compañía PwC para 2015 de acuerdo a su revisión contable.

- Gastos no recuperables: La suma de estos gastos (no repercutidos a los inquilinos), los hemos estimado en 416.184€, cifra que proviene de las siguientes partidas:
  - Gastos provenientes del contrato de gestión integral para el mantenimiento del Centro Comercial: 62.795€.
  - Impuesto de bienes inmuebles (IBI): 22.896€.
  - Gastos provenientes de la remuneración fija del contrato de gestión integral del administrador del Centro Comercial: 235.000€.
  - Gastos provenientes del contrato de gestión inmobiliaria del administrador actual (el principal peso lo tienen los gastos de renegociación de contratos): 95.493€. Se corresponden a 12 locales comerciales que suman una superficie: 6.274,58m<sup>2</sup>.
- Capex: Hemos asumido un gasto de reinversión no recuperable, de acuerdo a las estimaciones del administrador del centro comercial de 7.566€/mes.
- IPC: Hemos asumido el 0% de incremento de precios como media aproximada de los meses de mayo a agosto de 2015 para aplicar durante los 12 meses que comprenden este periodo de 2016. El 0% lo asumimos, por la suave tendencia al alza en el IPC desde mayo hasta agosto de 2015 (ligera tendencia a dejar de estar en índices negativos).
- Crecimiento de rentas: no hemos tenido en cuenta crecimiento de rentas,

únicamente su actualización por IPC.

- Amortización del Centro Comercial: 927.730€.
- Amortización de instalaciones Fotovoltaicas: 8.900€.
- Intereses de Deudas Empresa Grupo (SHL): 614.676€.
- Intereses de Deudas Empresa Grupo (SHL): 313.967€.
- Intereses de Deuda Entidades de Crédito: 1.273.082€.

**Periodo 3:** comprendido desde 01/01/2017 hasta 31/12/2017.

Asumimos para este periodo:

- Ingresos Totales brutos estimados por los locales ocupados: 5.165.642€. Los hemos estimado así por las siguientes hipótesis adoptadas:
  - Parte de las bonificaciones temporales pendientes concedidas a inquilinos, llegan a su fin y por tanto estos inquilinos comienzan a pagar de nuevo la renta contratada. En concreto, esta cantidad supone la recuperación de 13.699€ adicionales por parte de la propiedad para el tercer periodo.
  - Asumimos que durante este tercer periodo, los inquilinos que acaban sus contratos, lo renuevan y siguen ocupando los locales a renta de mercado. Es el caso durante estos doce meses de 1 inquilino y supone un incremento en la renta bruta por este local de 180€ para este periodo.
- Mall Income: asumimos la misma cantidad de ingresos, con respecto a los ingresos del periodo anterior (año 2016), es decir, hemos estimado unos ingresos de 279.996€. Debido a la suave mejora en ventas estimamos que, la renta estabilizada de mercado a alcanzar por este tipo de ingresos mensuales es de 23.333€, alcanzados en el periodo anterior (año 2016).
- Renta Variable (TOR siglas de "Turn Over Rent"): se puede definir como los ingresos por rentas percibidas por la ocupación de locales, que dependen de la cifra bruta de ventas del inquilino (cifra de ventas sin incluir IVA). Para su cálculo, es necesario que los inquilinos reporten dichas ventas. La renta puede ser calculada de dos formas:
  - Porción de Renta fija más una porción de renta variable que depende de la cifra de ventas (calculada como % sobre cifra de ventas), siendo la modalidad más adoptada.
  - Unica renta variable: cuando el 100% de la renta pagada por el inquilino por la ocupación del espacio arrendado depende de la cifra de ventas, que también se establece como porcentaje sobre la cifra de ventas.La renta variable para este periodo, la hemos estimado en 205.992€ frente a 187.560€ estimados para el periodo anterior, año 2016.
- Gastos no recuperables: La suma de estos gastos (no repercutidos a los inquilinos), los hemos estimado en 316.481€, cifra que proviene de las siguientes partidas:
  - Gastos provenientes del contrato de gestión integral para el

- mantenimiento del Centro Comercial: 54.420€.
- o Impuesto de bienes inmuebles (IBI): 22.896€.
- o Gastos provenientes de la remuneración fija del contrato de gestión integral del administrador del Centro Comercial: 235.000€.
- o Gastos provenientes del contrato de gestión inmobiliaria del administrador actual (el principal peso lo tienen los gastos de renegociación de contratos): 4.165€.
- Capex: Hemos asumido un gasto de reinversión no recuperable, de acuerdo a las estimaciones del administrador del centro comercial de 7.566€/mes.
- IPC: Hemos asumido al igual que en el periodo anterior, el 0% de incremento de precios como media aproximada de los meses de mayo a agosto de 2015 para aplicar durante los 12 meses que comprenden a este periodo de 2017. El 0% lo asumimos, por la suave tendencia al alza en el IPC desde mayo hasta agosto de 2015 (ligera tendencia a dejar de estar en índices negativos) y como estimación conservadora.
- Crecimiento de rentas: no hemos tenido en cuenta crecimiento de rentas, únicamente su actualización por IPC.
- Amortización del Centro Comercial: 927.730€.
- Amortización de instalaciones Fotovoltaicas: 8.900€.
- Intereses de Deudas Empresa Grupo (SHL): 612.992€.
- Intereses de Deudas Empresa Grupo (SHL): 303.509€.
- Intereses de Deuda Entidades de Crédito: 1.243.573€.

### Valor Neto y Valor de las acciones

Hemos adoptado un método basado en el balance (valor patrimonial), para estimar el valor del patrimonio de la compañía. Esta metodología lleva a considerar que el valor de la empresa radica en sus activos. Es una metodología comúnmente aceptada para la estimación del valor para aquellas sociedades cuya actividad es inmobiliaria con activos en renta dentro de su balance.

Esta metodología lleva a la estimación del valor neto de su activo (NAV: Net Asset value), calculado de la siguiente manera:

$$\text{NAV} = \text{GAV} - \text{Deuda financiera neta}$$

GAV = Gross Asset value (valor bruto del activo): Se trata del valor de mercado del centro comercial. Es fundamental en esta metodología, ajustar el valor de su activo, es decir, que este refleje su valor de mercado, a fecha de valoración de la sociedad y es por tanto la base principal de la valoración.

La deuda financiera neta la estimamos restando a la deuda financiera total, los activos líquidos, que en este caso son la caja y depósitos bancarios.

El resultado de la aplicación del cálculo bajo esta metodología es el siguiente:

Valor de mercado (€)	67.000.000
Deuda financiera (€)	-48.330.817
Tesorería (€)	1.642.447
<b>NAV (Net Asset Value) (€)</b>	<b>20.311.630</b>

Por lo tanto, el valor estimado de la sociedad es de 20.311.630€.

Como el único activo de la compañía es el centro comercial, la variabilidad del valor de la sociedad es provocada por la evolución o cambios en el valor del activo. Por esta razón, hemos hecho un análisis de sensibilidad, y podemos comprobar, que si el valor de mercado del activo varía aproximadamente entre un rango de +/-2,5% y +/-3%, puede provocar que el valor de la sociedad varíe en un +/-9%.

Sensibilidad	entre -2,5% y -3%	entre +2,5% y +3%
Variación sobre Valor de mercado (€)	65.159.740	68.840.259
Deuda financiera (€)	-48.330.817	-48.330.817
Tesorería (€)	1.642.447	1.642.447
<b>NAV (Net Asset Value) (€)</b>	<b>18.471.370</b>	<b>22.151.889</b>

Por esta razón, el rango de valor de la sociedad estimado es el siguiente:

**(Rango inferior - Rango superior)**  
**(18.471.370€ - 22.151.889€)**

Como el número de acciones es de 5.060.000 acciones, al dividir el NAV (Net Asset Value) entre el número de acciones, el valor unitario de las mismas representaría aproximadamente **4,01€/acción**.

Si establecemos un rango de valor para las acciones, sería por tanto el siguiente:

**(Rango inferior - Rango superior)**  
**(3,65€/acción - 4,38€/acción)**

Se trata del rango establecido como consecuencia de la sensibilidad del +/-9% del valor de la sociedad.

# 1 Introducción

## Mandato de Knight Frank

- Instrucciones** 1.1 Nos referimos a **nuestra propuesta de valoración de fecha 01 de septiembre de 2015** para la valoración de la sociedad HEREF Habaneras SOCIMI y del activo inmobiliario en su balance (Centro Comercial Habaneras), que se adjunta como Anexo 1
- 1.2 Esta valoración se ha realizado de conformidad con nuestros **Términos Generales de Contratación** para Valoraciones (en adelante, denominados también Términos Generales), incluidos en la propuesta mencionada.
- Cliente** 1.3 Nuestro cliente para esta valoración es **Heref Habaneras SOCIMI S.A. Unipersonal**
- Estándares de valoración** 1.4 Nuestra valoración ha sido realizada en concordancia con los métodos y principios establecidos en el **Libro Rojo 2014** (Valoración RICS – Estándares Profesionales, enero de 2014, que incorporan las Normas Internacionales de Valoración 2013).
- Finalidad de la valoración** 1.5 Esta valoración se ha realizado con el fin de que sea utilizada para la **el proceso de constitución e incorporación de Heref Habaneras SOCIMI, S.A. al Mercado Alternativo Bursátil (MAB)**, con fecha de valoración 31 de agosto de 2015.
- Bases de valor** 1.6 Las base de valor principal utilizada en este informe es el **valor razonable y valor de mercado**.

De acuerdo con la definición del **IASB**, el valor razonable es “el precio que sería recibido al vender un activo, o pagado al transferir un pasivo, en una transacción adecuada entre agentes del mercado en la fecha de medición” (**NIIF 13**).

De acuerdo con la definición del **IVSC**, el valor razonable es el “precio estimado por la transacción de un activo o pasivo entre dos partes identificadas, informadas y dispuestas, que refleja los intereses respectivos de dichas partes” (**IVS 2013**).

El valor de mercado se define en el **Libro Rojo 2014 y en las IVS 2013** como la “[c]uantía estimada por la que un activo o un pasivo se intercambiarían en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”.

El IVSC considera que las definiciones de valor razonable son generalmente coherentes con la de valor de mercado, por lo que, a los efectos de este informe, **valor de mercado y valor razonable se considerarán equivalentes**.

<b>Cumplimiento de las NIC/NIIF</b>	1.7	<p>Para <b>ayudar a la entidad a cumplir con las NIC/NIIF</b>, este informe contiene la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la fecha efectiva de la valoración</li> <li>• la participación de un Valorador Independiente</li> <li>• los métodos e hipótesis de relevancia aplicados</li> <li>• un listado de fuentes de información utilizadas y la fiabilidad que se les otorga.</li> </ul>
<b>Conflicto de interés</b>	1.8	<p>Confirmamos que <b>no tenemos conocimiento de ningún conflicto de interés</b> en relación con este encargo. Aun siendo así, queremos informarles de que Knight Frank gestiona los conflictos de interés de acuerdo con las normas indicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors, y, cuando lo considera necesario y tras confirmación por parte del cliente, implementa las medidas necesarias para eliminar cualquier conflicto de interés que pueda surgir. En todo caso, para aquellos conflictos que se consideran irresolubles, no se aceptan los mandatos de valoración.</p>
<b>Estatus como valoradores</b>	1.9	<p>La valoración ha sido llevada a cabo por <b>valoradores externos e independientes</b>.</p>
	1.10	<p>Los <b>honorarios</b> ingresados por Knight Frank España, S.A.U. de parte de este cliente, incluyendo los honorarios de este encargo, son <b>inferiores al 5%</b> del total de los ingresos de Knight Frank España, S.A.U.</p>
<b>Responsabilidad hacia terceros</b>	1.11	<p>De acuerdo con nuestros Términos Generales, debemos resaltar que <b>no aceptamos responsabilidad hacia terceros</b> por todo o parte de los contenidos de este informe. La responsabilidad no se extenderá posteriormente a un tercero.</p>
<b>Divulgación y publicación</b>	1.12	<p>Ni todo ni parte de este informe de valoración, ni ninguna referencia al mismo podrá incluirse en un documento, circular o declaración pública ni <b>publicarse en ningún medio</b>, ya sea de forma impresa o electrónicamente (incluidas páginas web) <b>sin la previa autorización por escrito</b> de la forma y el contexto en que pueda aparecer. Si nuestro juicio de valor se revela a personas distintas a los destinatarios de nuestro informe, deberá hacerse constar la base de valoración.</p>
<b>Limitación de responsabilidad</b>	1.13	<p><b>Ninguna reclamación</b> que provenga o tenga conexión con este Contrato podrá dirigirse contra ningún <b>miembro, empleado, socio o consultor de Knight Frank</b> (denominados, en general, "Persona de Knight Frank"). Estas personas no tendrán un deber personal de cuidado con el Cliente o con cualquier otra parte, y toda reclamación por daños o perjuicios deberá dirigirse contra Knight Frank.</p>
	1.14	<p>No aceptamos <b>ninguna responsabilidad por pérdida alguna indirecta o derivada</b> (tal como la pérdida de beneficios). Ningún contenido de los Términos Generales excluirá o limitará nuestra responsabilidad respecto de fraude, fallecimiento o daños</p>

personales causados por nuestra negligencia o por cualquier otra responsabilidad que no pueda ser excluida o limitada conforme a Derecho.

1.15 Nuestra **máxima responsabilidad total** por cualquier pérdida directa o daño, sea causado por negligencia nuestra o incumplimiento del contrato o por cualquier otra causa, se limitará a la cantidad especificada como **honorarios**.

**Competencia y cualificación**

1.16 El valorador, en nombre de Knight Frank, encargado de este informe es Antonio Moya, MRICS Registered Valuer. Algunas partes de esta valoración han sido desarrolladas por otros valoradores, tal y como recogemos en nuestro archivo, de acuerdo con lo establecido en el Libro Rojo. Confirmamos que los firmantes de este informe, en nombre de Knight Frank España, S.A.U., están **adecuadamente cualificados y se adhieren a todos los estándares de la RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors), y en particular a sus reglas de conducta y al Libro Rojo.

Al tratarse de un informe de valoración firmado por un MRICS Registered Valuer, **podrá ser objeto de inspección por parte de la RICS**.

**Valor de mercado**

1.17 La valoración de cada uno de los activos se ha realizado con base en el **Valor de Mercado** (que se considera, a estos efectos, equivalente al valor razonable), con la siguiente definición:

“Cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción” (**Libro Rojo 2014; IVS 2013**).

**Revisión del informe**

1.18 Este informe ha sido objeto del **proceso de revisión** (*vetting*) de Knight Frank España, SAU y de Knight Frank LLP.

## **Objetivo, Alcance y Metodología**

**Objetivo**

1.19 El objetivo de este informe es el de estimar el valor de las acciones de la sociedad Heref Habaneras SOCIMI

**Alcance**

1.20 El alcance del presente trabajo incluye la valoración del activo inmobiliario que incluye la sociedad en su balance y como consecuencia de lo anterior, la valoración de las acciones de la sociedad.

**Metodología**

1.21 Como se trata de una sociedad de carácter patrimonialista de explotación de un centro comercial, en primer lugar, hemos estimado el valor de mercado o valor razonable del mismo, proyectando un plan de negocio en el tiempo que refleja la explotación del mismo.

Queremos hacer hincapié, en que la sociedad solo tiene en su balance como principal activo el Centro Comercial Habaneras ubicado en Torrevieja (Alicante), y que los ingresos y gastos principales de la compañía valorada provienen de la explotación del centro, por lo que es sumamente importante establecer, que el valor del inmueble es el que justifica el valor de las acciones de la compañía, una vez descontadas las obligaciones o pasivos.

Para estimar por tanto el valor de mercado de las acciones de la compañía, hemos adoptado el método tradicional del cálculo del Valor Neto del Activo (NAV), descontando al valor razonable o de mercado del activo (en este caso de la inversión inmobiliaria del centro comercial Habaneras) el valor contable de las obligaciones de la sociedad.

## Información utilizada e investigaciones

- Inspección del activo inmobiliario** 1.22 **El inmueble fue inspeccionado** por Antonio Moya MRICS Registered Valuer, José María González Consultor, y Leandro Escobar, MRICS Registered Valuer con fecha **de agosto y septiembre de 2015**.
- Investigaciones** 1.23 El alcance de nuestras investigaciones y consultas está definido en nuestros **Términos Generales de Valoración**. En la elaboración de este informe hemos realizado estudios en internet y consultas verbales a los cuales nos hemos referido en las secciones correspondientes en el informe. Hemos supuesto que esta información es correcta.
- 1.24 Según lo acordado con el cliente, hemos **supuesto que la información de superficie del activo inmobiliario y la información recibida del cliente son correctas**.
- Información recibida** 1.25 Se nos ha provisto de **documentación que hemos considerado correcta** para los fines de este informe, compuesta por los siguientes documentos:
- Relacionada con la sociedad:
- Balance de sumas y saldo con fecha 31 de agosto de 2015
  - Escritura de compraventa de acciones / ampliación de capital de la sociedad
- Relacionada con el activo:
- Cuadro resumen de las principales variables de los contratos de arrendamiento.
  - Informes de gestión de la compañía CBRE de los meses abril, mayo, junio y julio de 2015.

- Due diligence comercial.
  - Cuenta de resultados histórica de 2011, 2012 y 2013, y prevista para 2014 y 2015.
  - Evolución de visitas y ventas de los inquilinos desde 2011 hasta el 31 de julio de 2015.
- 1.26 Para esta valoración hemos recibido datos principalmente de Heref Habaneras SOCIMI. Hemos tomado como ciertos en todos los aspectos los datos proporcionados por el cliente, tanto los referentes a las **superficies y licencias** como los relativos a la **titularidad** del inmueble, **cargas y gravámenes** que puedan afectar al mismo y otros intereses relevantes.
- 1.27 La información que hemos recibido incluye la **ubicación**, las **superficies y usos** del activo valorado.
- 1.28 **No hemos comprobado** la información recibida, esto es, el contenido y veracidad de los datos técnicos, jurídicos, urbanísticos, económicos o de cualquier otra índole relativa al inmueble valorado. Por consiguiente, **declinamos cualquier responsabilidad derivada de la falsedad total o parcial de los datos recibidos**, y quienes utilizan la valoración renuncian a exigir una responsabilidad que sólo sobre ellos recaea.
- 1.29 Recomendamos que **sus abogados verifiquen la información** recibida y nuestro entendimiento de los títulos de propiedad. Si se revela cualquier error o inexactitud en los datos recibidos o nuestro entendimiento de la propiedad de los activos, solicitamos ser informados, ya que puede tener un impacto relevante en nuestras valoraciones.

#### **Limitaciones e hipótesis**

- 1.30 Hemos consultado los usos y normas que rigen la propiedad de la compañía, que son las incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de la ciudad de Torrevieja.
- 1.31 Hemos asumido las superficies registrales según notas simples aportadas, coincidentes con las superficies recogidas en la garantía hipotecaria del centro comercial. La superficie construida total sin incluir zonas comunes es de 23.653,06m<sup>2</sup>. Incluyendo zonas comunes recogidas en el catastro de la propiedad, la superficie total construida es de 51.207m<sup>2</sup>.
- 1.32 Como indicamos en las instrucciones generales, hemos realizado la valoración con base en la documentación recibida y **no hemos realizado medición de la superficie** del bien objeto de valoración, por lo que utilizaremos la superficie reflejada en el Registro de la Propiedad, proporcionada por el cliente.

- 1.33 Durante nuestras inspecciones limitadas **no inspeccionamos áreas inaccesibles**. No podemos confirmar si los bienes están libres de defectos urgentes o significativos o elementos deteriorados.
- 1.34 Salvo lo que se refiere a continuación, hemos **supuesto que los activos están libres de fallos** estructurales, podredumbre, infección o defectos de cualquier otra índole, incluyendo debilidades inherentes al uso de la construcción de materiales nocivos.
- 1.35 **No hemos recibido copias de informes sobre edificación, estructura y condiciones del terreno**. Estos informes son investigaciones minuciosas del edificio, la estructura, los servicios técnicos y las condiciones del terreno llevadas a cabo por peritos o ingenieros expertos en edificación, que no forman parte del ámbito normal de la valoración. Reflejamos los contenidos del informe de edificación que se refieran a nosotros o los defectos o elementos de desmoronamiento de los cuales seamos notificados o que observemos en el transcurso de nuestras inspecciones de valoración; por lo demás, supondremos que los inmuebles están libres de defectos.
- 1.36 Las investigaciones sobre **cuestiones medioambientales** normalmente serán realizadas por expertos convenientemente cualificados en medio ambiente, encargadas por los compradores más responsables de inmuebles de mayor valor o cuando hubiera alguna razón para sospechar de la existencia de contaminación o de una potencial responsabilidad civil futura.

Asimismo, dicha investigación se acometería hasta el punto de identificar y cuantificar cualquier riesgo inherente antes de proceder a la compra. **Se recomienda firmemente a quien tenga aversión al riesgo que encargue la realización de la correspondiente investigación medioambiental**, pudiendo resultar también de gran ayuda para la futura venta del inmueble un informe favorable al respecto. En los casos en que nos faciliten los resultados concluyentes de dichas investigaciones, en las cuales nos ordenen basarnos, éstos vendrán reflejados en nuestras valoraciones con referencia a la fuente y naturaleza de las consultas, procurando señalar cualquier indicio evidente o casos de contaminación perjudicial que conozcamos y hallemos en el transcurso de nuestros estudios de valoración.

Sin embargo, no somos expertos en medio ambiente y, por tanto, **no realizamos investigaciones científicas de emplazamientos o edificios** para determinar la existencia o no de contaminación medioambiental, ni realizamos búsquedas de expedientes públicos para encontrar pruebas de actividades pasadas que podrían identificar un potencial de contaminación. En ausencia de investigaciones apropiadas y cuando no haya razón manifiesta para sospechar de la posibilidad de contaminación, nuestra valoración se basará en la hipótesis de que el inmueble no está afectado. Cuando se trate de una contaminación sospechosa o confirmada, pero

no se haya realizado una investigación suficiente y puesta a nuestra disposición, la valoración será cualificada en virtud de las secciones relevantes del Libro Rojo.

De esta forma, al no haber recibido **ningún informe medioambiental adverso** ni haber apreciado en nuestras inspecciones síntomas sospechosos de lo contrario, suponemos que:

- Los bienes no están contaminados y que no están afectados de manera adversa por ninguna ley medioambiental existente.
- No se ha realizado ninguna actividad ni proceso en los bienes que necesitara de regulación medioambiental ni que hubiera necesitado de una licencia especial por las autoridades medioambientales.

En cualquier caso, nos gustaría insistir en que no se ha llevado a cabo **ningún estudio o investigación sobre los antiguos usos** de los bienes ni de los alrededores, y al no haber información que indique lo contrario debemos suponer que la propiedad no se ve afectada adversamente por ningún aspecto medioambiental.

- 1.37 Como se establece en los Términos Generales, **no leemos escrituras de la propiedad**, aunque cuando se facilitan, consideramos y tenemos en cuenta los asuntos a los que se refieren los informes jurídicos o certificados de la propiedad. Normalmente supondremos, a menos que expresamente se informe y se indique lo contrario, que todos los inmuebles poseen un título válido y no negociable y que toda la documentación se ha levantado en acta satisfactoriamente y que no existen desembolsos, propuestas de planificación (cambios de calificación urbanística, de uso...etc.), restricciones onerosas o intenciones de la autoridad local que afecten al inmueble, así como ningún material pendiente de juicio.
- 1.38 Como se establece en los Términos Generales, **no leemos contratos de arrendamiento** salvo expreso requerimiento en la carta de instrucciones por parte del cliente. En este caso, no hemos recibido tales contratos, habiendo adoptado los resúmenes de los mismos aportados por el cliente ("Rent Roll").
- 1.39 Recomendamos que, con anterioridad a tomar cualquier decisión basada en esta valoración, **obtengan las correspondientes verificaciones** así como la validez de las estimaciones que hemos adoptado.
- 1.40 Nuestro **análisis de mercado** se ha llevado a cabo utilizando conocimiento de mercado de Knight Frank, consultando con agentes inmobiliarios, búsquedas en bases de datos inmobiliarios, así como aplicando información facilitada.

## 2 Descripción general del negocio del emisor y de la Cartera

### Visión general de la Sociedad

- 2.1 La sociedad propietaria HEREF Habaneras Socimi S.A. Unipersonal es propietaria del Centro comercial Habaneras, localizado en Torrevieja, Alicante. Se trata del único activo en su balance, siendo el objeto social de la compañía la explotación del mismo.

### El inmueble

#### Localización general

- 2.2 La propiedad se localiza en la Avenida De Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja. Cuenta con acceso directo desde la Autovía N-332 y la carretera CV-905, que conectan la ciudad de Alicante con Torrevieja a través de la costa Mediterránea.



Localización general - (Fuente Google Earth)

- 2.3 Torrevieja es una ciudad costera localizada al este de España, dentro de la comarca de la Vega Baja del Segura, situada en la provincia de Alicante.

Cuenta con una población de alrededor de 103.000 habitantes (datos 2015) siendo la quinta ciudad en número de habitantes dentro de la Comunidad Valenciana, y la tercera de la provincia de Alicante, solo superada por Alicante y Elche. Su principal

actividad económica es el turismo, ya que recibe visitantes nacionales e internacionales durante todo el año, acentuándose en la época de verano.

La propiedad se localiza a las afueras de la ciudad de Torrevieja, entre el Polígono Industrial Casagrande y una agrupación de zonas residenciales.

**Comunicaciones del inmueble** 2.4

El Centro Comercial Habaneras está estratégicamente localizado, muy próximo al principal eje de comunicación del municipio N-332 y la carretera CV-905 que lo conecta con el resto de municipalidades y áreas de su alrededor. Desde la Autopista del mediterráneo AP-7, el activo es accesible a través de las salidas 745 o 758.

El acceso a la propiedad puede realizarse de diferentes maneras, ya sea a pie o mediante transporte rodado público o privado. Diferentes líneas de autobuses permiten la conexión con el centro de Torrevieja y otras zonas vecinas.

El siguiente plano muestra la localización de la propiedad en relación con el centro de Torrevieja, la costa y otras municipalidades de alrededor, además de las diferentes vías de entrada a la ciudad y formas de acceso a la zona.

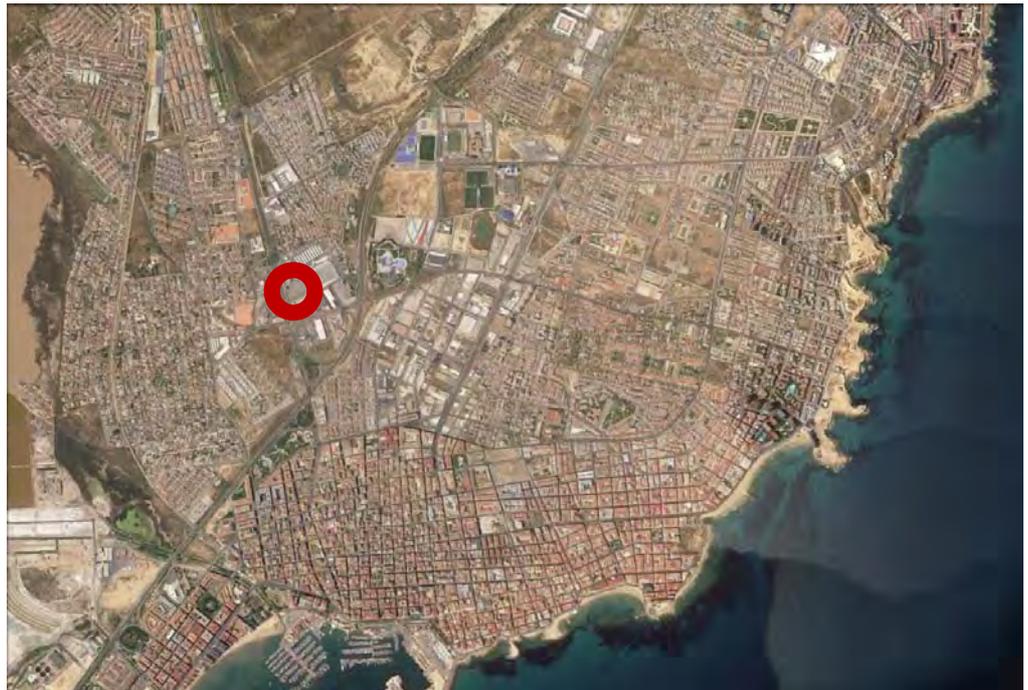


Foto aérea de emplazamiento - (Fuente Google Earth)

**Área y usos colindantes** 2.5

El activo se ubica dentro de un área comercial y de ocio.

Por un lado, encontramos el hipermercado Carrefour, gran foco atractor de la zona, y por otro lado, el Centro de Ocio Ozone, que aunque cuenta con otras muchas tiendas, no suponen competencia directa al centro comercial Habaneras, por la

tipología de las mismas. Sin embargo, lo relevante y destacable de este último es su Bolera y sobre todo sus cines, ya que son los únicos en el municipio de Torrevieja y que de hecho pueden ayudar a atraer afluencia al centro comercial Habaneras.



Área en la que se ubica el Activo - (Fuente Google Earth)

Como se muestra en la imagen superior, la propiedad ocupa la totalidad de la parcela donde se ubica. Queda rodeada al Norte por el hipermercado Carrefour y un espacio de aparcamientos en superficie, al sur con la Avenida De Rosa Mazón Valero, al este por una nave industrial vacía con aspecto de abandono y la Autovía N-332, y en el oeste por la carretera CV-905.

- Área de atracción e influencia** 2.6 La principal área de influencia del Centro Comercial es la localidad de Torrevieja que abarca una población de 103,000 habitantes (datos INE 2015).

### Terreno ocupado por el inmueble y situación urbanística

- Área del terreno** 2.7 La propiedad ocupa una parcela irregular con un área de 20.347 m<sup>2</sup> (área que figura en la información Catastral). Es una parcela con forma trapezoidal sin pendiente que cuenta con diferentes accesos a cota de calle.

De acuerdo con la información catastral, la superficie construida es de 51.207 m<sup>2</sup>, en la que se incluyen las superficies sobre rasante y bajo rasante, considerando todos los usos presentes (almacenes, unidades comerciales, elementos comunes y

aparcamiento). Sin embargo, existe una diferencia de la superficie recogida en el catastro y la superficie recogida en el registro de la propiedad. La superficie construida recogida en el registro es de 23.653,06m<sup>2</sup> sin incluir las zonas comunes, al ser una propiedad compuesta por varias fincas registrales que provienen de una división horizontal. Incluyendo las zonas comunes de acuerdo al catastro, suma un total de 51.207m<sup>2</sup>.

- 2.8 La parcela queda ocupada en un 42.46% de acuerdo con la información catastral, formando un único edificio.
- 2.9 El Centro Comercial está identificado en la ficha catastral coloreado y remarcado en verde, y los límites de la parcela en color púrpura.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de TORREVEJA Provincia de ALICANTE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 3274901YH0037S0001SA

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
UR DOÑA INES 3[C] Es:1 Pl:-1 Pl:01 PLANTA BAJA  
93180 TORREVEJA (ALICANTE)

USO LOCAL PRINCIPAL: Comercial Año CONSTRUCCIÓN: 2006

CORFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 16.810000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 8.640

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

Situación:  
UR DOÑA INES 3[C] CENTRO COMERC. HABANERAS  
TORREVEJA (ALICANTE)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 51.207 SUPERFICIE SUELO (m²): 20.347 TIPO DE FINCA: [división horizontal]

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Puerta	Puerta	Superf. m²
COMERCIO	1	-1	01	4.969
ELEMENTOS COMUNES				4.571

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Jueves, 10 de Septiembre de 2015

Ficha catastral - (Fuente Sede electrónica del Catastro)

- Situación urbanística** 2.10 Hemos realizado investigaciones informales del "Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Torreveja". De acuerdo con la información analizada, el inmueble **se ubica en suelo urbano con un uso pormenorizado de "espacios libres y de ocio"**.
- Política del Ordenación** 2.11 La Política de Ordenación está contenida en el Plan General de Torreveja. El mapa de Ordenación muestra la propiedad objeto, que se ubica dentro una zona donde se mezclan usos residenciales y comerciales.
- Restricciones del planeamiento** 2.12 La propiedad no está aparentemente ubicada dentro de un área de conservación, ni es un Edificio catalogado como protegido.

- 2.13 No parece haber ningún árbol dentro de los límites de la propiedad, que puedan ser objeto de Ordenanzas de Conservación Forestal (OCF).
- 2.14 Asumimos que el edificio ya construido cumple con todo el planeamiento necesario, así como la catalogación y Regulación aprobadas según corresponda.

## Tipología del Activo

### Descripción

- 2.15 Posee 66 locales comerciales en tres plantas, dos sobre rasante exclusivamente destinadas a la actividad comercial, y una bajo rasante dividida para uso comercial y zona aislada destinada a aparcamiento. En esta última, se ubican los inquilinos con mayor superficie alquilada (Aki, C&A y Forum Sport).

Cuenta con 850 plazas de aparcamiento situadas en dos plantas bajo rasante (780 unidades) y 70 unidades en superficie, con acceso directo desde la calle.

Cuenta con dos accesos peatonales al norte y sur del complejo. Con un diseño moderno, creado por el arquitecto Julián Plaza y desarrollado por la compañía patrimonialista Metrovacesa, fue construido en el año 2005 de acuerdo con la información catastral.

La entrada principal se encuentra al norte de la parcela con acceso mediante rampa y escaleras, cruzando una gran plaza como principal acceso peatonal.

La entrada sur, en el lado opuesto a la plaza principal, es más estrecha y junto a ella se encuentran las principales unidades de restauración más reconocidas del centro (Foster's Hollywood y Vips/Ginos).

Ya en el interior, el edificio se distribuye en torno a un patio central, que tiene acceso directo desde la entrada norte.

Las comunicaciones verticales, ascensores y escaleras, se distribuyen por todo el edificio y dan acceso a todas las plantas con dos núcleos principales de escaleras y ascensores y un núcleo más de escaleras no mecánica.

Las oficinas del centro comercial, control de visitantes y otras unidades de gestión se concentran en la planta de terraza, la más alta del edificio. La maquinaria de instalaciones está en la cubierta del edificio, quedando inaccesible al público.

El inmueble cuenta con circuito cerrado de cámaras de vigilancia repartidas por todo el Centro, además de aire acondicionado y luz artificial dentro de cada unidad comercial.



Acceso principal



Patio interior principal abierto



Ud. comerciales en Planta de Terraza



Patio interior secundario

## Superficies

- 2.16 Para la Valoración hemos confiado en la Superficie Bruta Alquilable (SBA) que figura en el Rent Roll proporcionado por el Cliente. No se ha llevado a cabo otra verificación en cuanto a superficie alquilable. La SBA suma un total de 24.082,27m<sup>2</sup>.
- 2.17 La superficie construida del inmueble, de acuerdo con la información catastral, es de 51.207 m<sup>2</sup>, que quedan distribuidos de la siguiente manera:

Áreas según Catastro		
Uso	Planta	Superficie (m <sup>2</sup> )
Comercio	-1	10.746
Elementos Comunes		12.038
Comercio	0	9.180
Elementos Comunes		10.187
Comercio	1	4.356
Elementos Comunes		4.700
<b>TOTAL</b>		<b>51.207</b>

Áreas desglosadas según información catastral – Fuente Sede electrónica del Catastro

La superficie construida según el Registro de la Propiedad es de 23.653,06m<sup>2</sup>, pero no incluye las zonas comunes al tratarse de fincas registrales que provienen de una división horizontal.

**Ocupación por plantas** 2.18 Queda resumida en el siguiente cuadro:

<b>CENTRO COMERCIAL HABANERAS</b>		
<b>Planta 0 (Bajo rasante) - Comercial / Aparcamiento</b>		
Total SBA m <sup>2</sup>	Unidades Vacías (m <sup>2</sup> )	Unidades Ocupadas (m <sup>2</sup> )
<b>10.456,93</b>	149,00	10.307,93
<b>43,42%</b>	30,19%	43,70%
<b>Planta 1 (Cota Calle) - Comercial</b>		
Total SBA m <sup>2</sup>	Unidades Vacías (m <sup>2</sup> )	Unidades Ocupadas (m <sup>2</sup> )
<b>9.191,65</b>	0,00	9.191,65
<b>38,17%</b>	0,00%	38,97%
<b>Planta 2 (Cota Calle) - Comercial</b>		
Total SBA m <sup>2</sup>	Unidades Vacías (m <sup>2</sup> )	Unidades Ocupadas (m <sup>2</sup> )
<b>4.433,69</b>	344,53	4.089,16
<b>18,41%</b>	69,81%	17,34%
<b>TOTAL Area SC</b>		
Total SBA m <sup>2</sup>	Unidades Vacías (m <sup>2</sup> )	Unidades Ocupadas (m <sup>2</sup> )
<b>24.082,27</b>	493,53	23.588,74
	2,05%	97,95%

Áreas desglosadas por plantas según ocupación – Fuente Heref Habaneras SOCIMI.

- Servicios** 2.19 De acuerdo con las Condiciones Generales de Negocios dispuestas en el Anexo 1, no se han realizado pruebas en cualquiera de los servicios públicos de instalaciones y acometidas. Suponemos que estos servicios operan adecuadamente.
- 2.20 Hemos asumido para los efectos de la presente valoración que la propiedad dispone de los principales servicios de Gas, Agua, Luz, Alcantarillado y Telecomunicaciones.

## Situación arrendaticia

- Información de arrendamiento** 2.21 La información de arrendamientos ha sido proporcionada por Heref Habaneras Socimi S.A.U. Además, hemos recibido el documento resumen de gestión elaborado por el administrador de la propiedad (CBRE) con fecha de finales de abril, mayo, junio y julio de 2015, confiando en que la información aportada es correcta y asumiendo que es la más actualizada con respecto a la situación de los inquilinos a fecha de valoración, 31 de agosto de 2015. No se ha llevado a cabo ninguna verificación adicional, ni hemos visto una copia de los contratos de arrendamiento de cada inquilino.
- 2.22 En cuanto a ingresos y de acuerdo a la revisión contable realizada por PwC, la Renta bruta total contratada suma 4.875.688,89€, sin incluir ingresos de Mall y Renta Variable (Turn Over Rent). En caso de incluir estos ingresos, sumaría una renta bruta de 5.384.226,61€ de acuerdo a la revisión contable realizada por PwC.

Existe una diferencia importante en cuanto a la renta contratada y la renta percibida debido a las bonificaciones y descuentos temporales a inquilinos. Una vez

descontadas bonificaciones y descuentos temporales sumaría 4.463.650,15€ sin incluir ingresos de Mall y Renta Variable. En caso de incluirlos, la renta total percibida sería de 4.922.187,87€ de acuerdo a la revisión contable realizada por PwC.

Estos datos quedan resumidos en el siguiente cuadro, de acuerdo a la revisión contable realizada por PwC:

Unidad	SBA (m <sup>2</sup> )	WAULT (años)	Renta Anual (Bonific. Aplicadas) (€)	Renta Anual Bruta (€)	Gastos No Rec (IBI + Otros)	Renta Percibida (€/m <sup>2</sup> /mes)
Ocupados	23.588,74	6,38	4.463.650,15	4.875.688,89	119.342,56	15,77
Vacíos	493,53	n/d	n/d	n/d	56.439,52	n/d
Mall Income	n/d	n/d	249.717,15	249.717,15	0,00	n/d
Renta Variable - TOR	n/d	n/d	208.820,57	208.820,57	0,00	n/d
<b>TOTAL</b>	<b>24.082,27</b>	<b>6,38</b>	<b>4.922.187,87</b>	<b>5.334.226,61</b>	<b>175.782,08</b>	<b>17,03</b>

Resumen situación arrendaticia de la propiedad – Fuente Heref Habaneras SOCIMI y PwC.

- 2.23 Las rentas proporcionadas por el Cliente han sido ajustadas para obtener el ingreso neto a fecha de la presente valoración. Esto se muestra en el cuadro anterior, donde se han incluido los ingresos adicionales por Renta Variable (TOR) y de Mall (zonas comunes) además de unidades con rentas pendientes de pago o con notificaciones atrasadas. Los descuentos acordados sobre renta han sido incluidos también en esta cifra.

#### **Términos de arrendamiento**

- 2.24 **Promedio de Arrendamientos:** el promedio de los contratos no vencidos (WAULT) es de 6,38 años, mientras que el promedio de Arrendamientos no vencidos hasta la opción de rescisión de contrato (WAULB) es de 1,14 años.
- 2.25 **Propietario arrendador:** Heref Habaneras Socimi S.A. Unipersonal.
- 2.26 **Inquilino:** Multi Inquilino. El inmueble tiene 66 unidades a fecha de valoración, 63 de ellas ocupadas y 3 vacías.
- 2.27 **Términos:** Cada uno de los inquilinos tiene diferentes términos de contrato; en este caso, todos los contratos figuran entre 1 y 24 años, siendo el promedio de Arrendamientos no vencidos por contrato (WAULT) de 6,38 años.
- 2.28 **Opción de rescisión de contrato (break option):** Los Arrendamientos no vencidos hasta la opción de rescisión de contrato (WAULB) es de 1,14 años, previa notificación escrita con 1 a 12 meses de antelación.
- 2.29 **Actualización de Rentas:** Todos los arrendamientos son indexados anualmente según IPC.
- 2.30 **Gastos Comunes:** Los inquilinos quedan obligados a pagar la parte proporcional total de los gastos del arrendador, según lo indicado por la propiedad, referentes al

mantenimiento del edificio (con exclusión de la reparación y renovación en el exterior y la estructura del edificio). Los gastos en las unidades vacías son asumidos por la propiedad.

- 2.31 **Modificaciones:** Las modificaciones estructurales y externas están prohibidas a los inquilinos. Las modificaciones internas en cada unidad están permitidas previa notificación y consentimiento por parte del arrendador, las cuales no deben ser retrasadas o negadas injustificadamente.
- 2.32 **Uso:** El uso autorizado a la propiedad es de servicios al por menor, y las normas aplicables al inmueble quedan establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja aprobado en el año 2000.
- 2.33 **Seguros:** La cuota pertinente se añade a la cantidad total de los gastos y es pagada por las unidades ocupadas de acuerdo con los términos inquilino-propietario, siendo un gasto asumido por el propietario en las unidades vacías.
- 2.34 **Enajenación:** La cesión o subarrendamiento de una parte de la propiedad queda totalmente prohibida, aunque una cesión o subarriendo de la unidad entera se permite con el previo consentimiento del arrendador, la cual no debe ser negada injustificadamente.

**Descripción  
Gastos Comunes**

- 2.35 La sociedad propietaria nos ha aportado el presupuesto de Gastos para el año 2015. En los Gastos Comunes quedan incluidos las partidas de materiales y suministros, servicios generales (contrato de limpieza, de seguridad, personal, mantenimiento, jardinería), mantenimiento general (escaleras mecánicas, puertas, mantenimiento de zonas comunes, aire acondicionado), gastos de gestión del edificio, de comercialización, de servicios públicos (agua, luz, música ambiental / SGAE) y otros gastos comunes (seguros, suministros de oficina).

Actualmente y de acuerdo al arrendamiento según revisión contable realizada por PwC, el coste de 2015 que deben pagar los inquilinos con respecto a los Gastos Comunes en una cantidad anual de aproximadamente 2.030.446,31€ (7,03€/m<sup>2</sup>/mes). Además, los Gastos comunes asumidos por el arrendador propietario suma 150.247,55€ a fecha de valoración. Todo ello asciende a un total de 2.158.754,05€, de Gastos Comunes del inmueble de acuerdo a la revisión contable realizada por PwC.

**Descripción de  
Impuesto de  
Bienes Inmueble  
(IBI)**

- 2.36 Como hemos podido leer en el presupuesto de gastos proporcionado por el cliente, el Impuesto de Bienes Inmueble (IBI) para la propiedad es de 124,316,77 €/año en su mayor parte repercutido a los inquilinos, aunque algunos de ellos cuentan con reducción en el importe a pagar. Esta concesión afecta a los inquilinos Festa y a las unidades del Grupo Inditex, por un importe total de 22.962,63€ anual.

<b>Inquilinos a los que no se les repercute el IBI</b>			
<b>Unidad</b>	<b>Total Area (m<sup>2</sup>)</b>	<b>IBI (No rec) (€/año)</b>	<b>IBI (€/m<sup>2</sup>/año) (Propietario)</b>
Bershka	451,93	2.389,56	5,29
Festa	220,02	1.140,36	5,18
Massimo Dutti	578,30	2.996,28	5,18
Oysho	134,40	710,64	5,29
Pull & Bear	428,79	2.267,28	5,29
Stradivarius	420,38	2.178,39	5,18
Zara	1.895,85	9.822,36	5,18
Zara Home	281,37	1.457,76	5,18
<b>TOTAL</b>	<b>4.411,04</b>	<b>22.962,63</b>	

IBI no repercutido en unidades ocupadas – Fuente Heref Habaneras SOCIMI.

El IBI que corresponde a las unidades desocupadas a fecha de valoración asciende a 2.571,90 € anuales, siendo asumido por el propietario de acuerdo con el siguiente cuadro:

<b>Unidades Vacías - IBI Non Rec</b>			
<b>Unidad</b>	<b>Total Area (m<sup>2</sup>)</b>	<b>IBI (No rec) (€/año)</b>	<b>IBI (€/m<sup>2</sup>/año) (Propietario)</b>
T11	61,50	318,72	5,18
T10B	283,03	1.466,88	5,18
B16	149,00	786,30	5,28
<b>TOTAL</b>	<b>493,53</b>	<b>2.571,90</b>	

IBI no repercutido en unidades vacías – Fuente Heref Habaneras SOCIMI.

Por tanto, la suma total del gasto generado por el IBI, no repercutido a los inquilinos y asumido por la propiedad a fecha de valoración es de 25.534,53€.

- Licencias** 2.37 Hemos asumido que el activo posee todas las licencias de actividad y explotación, ya que no hemos recibido las mismas.
- Alcance de la inspección** 2.38 Como se indica en las Condiciones Generales de Negocio adjunto, hemos realizado una supervisión externa del edificio y no de su estructura, fachada, maquinaria e instalaciones.
- 2.39 Durante nuestra visita externa a la propiedad no inspeccionamos las zonas de difícil acceso. No podemos confirmar si la propiedad está libre de defectos o elementos deteriorados importantes.

**Comentarios**

- 2.40 Aparte de las cuestiones específicamente mencionadas anteriormente, hemos asumido que el inmueble está libre de fallos estructurales, o cualquier otro defecto, y que los servicios se encuentran en un estado satisfactorio.
- 2.41 Durante nuestra inspección, no se observaron grandes defectos o elementos con graves deterioro que pudiesen dar lugar a un gasto de capital sustancial en un futuro próximo o a considerar, que queden fuera del ámbito del programa de mantenimiento anual normal, al que no hemos tenido acceso.

### 3 Aspectos relativos a la titularidad

#### Introducción

- 3.1 A continuación hacemos un resumen de las principales variables relacionadas y asumidas en cuanto a titularidad, registro de las propiedades, información catastral, de licencias e impuestos, de acuerdo a la información aportada por la propiedad y de acuerdo a nuestra consulta de urbanismo del Plan General de Urbanismo de Torrevieja

#### Titularidad, cargas y división horizontal

- Titularidad y Descripción Legal** 3.2 Según la información aportada, el centro es propiedad de la sociedad HEREF Habaneras Socimi S.A. Unpersonal

El centro se divide en 18 Fincas Registrales:

Unidades	Fincas Registrales
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,15,17 y 18	119,830,119,832, 119,834, 119,836, 119,838, 119,840, 119,842, 119,844, 119,846, 119,848, 119,850, 119,852,119,854, 119,856, 119,858, 119,860, 119,862, 119,864

Estas unidades proceden de una división horizontal y poseen las siguientes superficies construidas sin tener en cuenta (por la división) las superficies construidas de zonas comunes:

Unidades	Area Construida (m <sup>2</sup> )	Uso
1	4.027,19	Nave comercial de espacio abierto
2	1.956,26	Nave comercial de espacio abierto
3	2.347,95	Nave comercial de espacio abierto
4	2.273,95	Nave comercial de espacio abierto
5	15,82	local comercial
6	1.335,18	Nave comercial de espacio abierto
7	1.931,62	Nave comercial de espacio abierto
8	1.780,24	Nave comercial de espacio abierto
9	568,81	Nave comercial de espacio abierto
10	3.363,89	Nave comercial de espacio abierto
11	1.176,11	Nave comercial de espacio abierto
12	718,11	Nave comercial de espacio abierto
13	1.644,62	Nave comercial de espacio abierto
14	449,92	Nave comercial de espacio abierto
15	15,82	local comercial
16	15,82	local comercial
17	15,82	local comercial
18	15,82	local comercial
<b>Total</b>	<b>23.652,95</b>	

## Información Catastral

Hemos consultado la información de la Oficina Virtual del Catastro para las unidades que componen el centro y las hemos confrontado con la información registral aportada:

Finca Registral	Referencia Catastral	Superficie Catastral (m <sup>2</sup> )	Superficie Registral (m <sup>2</sup> )	Diferencia		Superficie Catastral (m <sup>2</sup> )	Superficie zonas comunes (m <sup>2</sup> )	Superficie zonas comunes (m <sup>2</sup> )
				(m <sup>2</sup> )	%			
119.830	3274901YH0037S00 01SA	4.069,00	4.027,19	41,81	1,03%	4.069,00	4.571,00	8.640,00
119.834	3274901YH0037S00 02DS	1.979,00	1.956,26	22,74	1,15%	1.979,00	2.221,00	4.200,00
119.836	3274901YH0037S00 03FD	2.406,00	2.347,95	58,05	2,41%	2.406,00	2.665,00	5.071,00
119.838	3274901YH0037S00 04GF	2.292,00	2.273,95	18,05	0,79%	2.292,00	2.581,00	4.873,00
119.840	3274901YH0037S00 05HG	17,00	15,82	1,18	6,94%	17,00	86,00	103,00
119.842	3274901YH0037S00 06JH	1.338,00	1.335,18	2,82	0,21%	1.338,00	1.514,00	2.852,00
119.844	3274901YH0037S00 07KJ	1.937,00	1.931,62	5,38	0,28%	1.937,00	2.191,00	4.128,00
119.846	3274901YH0037S00 08LK	1.794,00	1.780,24	13,76	0,77%	1.794,00	2.020,00	3.814,00
119.848	3274901YH0037S00 09BL	575,00	568,81	6,19	1,08%	575,00	644,00	1.219,00
119.850	3274901YH0037S00 10 KJ	3.407,00	3.363,89	43,11	1,27%	3.407,00	3.818,00	7.225,00
119.852	3274901YH0037S00 11LK	1.181,00	1.176,11	4,89	0,41%	1.181,00	1.335,00	2.516,00
119.854	3274901YH0037S00 12BL	719,00	718,11	0,89	0,12%	719,00	815,00	1.534,00
119.856	3274901YH0037S00 13ZB	1.626,00	1.644,62	- 18,62	-1,15%	1.626,00	1.867,00	3.493,00
119.858	3274901YH0037S00 14XZ	596,00	449,92	146,08	24,51%	596,00	511,00	1.107,00
119.860	3274901YH0037S00 15MX	17,00	15,82	1,18	6,94%	17,00	86,00	103,00
119.862	3274901YH0037S00 16QM	17,00	15,82	1,18	6,94%	17,00	86,00	103,00
119.862	3274901YH0037S00 17WQ	17,00	15,82	1,18	6,94%	17,00	86,00	103,00
119.864	3274901YH0037S00 18EW	17,00	15,82	1,18	6,94%	17,00	86,00	103,00
<b>Total</b>		<b>24.004,00</b>	<b>23.652,95</b>	<b>351,05</b>		<b>24.004,00</b>	<b>27.183,00</b>	<b>51.187,00</b>

Podemos ver que las superficies construidas que no incluyen las zonas comunes tanto en el catastro como en el registro son prácticamente iguales. Al sumar a las anteriores superficies, las superficie de las zonas comunes del catastro, sumamos una superficie total construida de 51.187m<sup>2</sup>. Observamos que, la diferencia entre superficie registral y de catastro es mínima.

### Cargas y Gravámenes

3.3 De acuerdo a la información aportada por la propiedad, las fincas registrales tienen las siguientes cargas urbanísticas y servidumbres:

- Carga Urbanística:

En virtud del registro de la propiedad, todas las fincas registrales que conforman el centro comercial se ven afectadas al pago de la cantidad proveniente de la liquidación definitiva del Proyecto Urbanístico, cuyo importe es 579.315,35 euros.

La inscripción de la carga tiene fecha del 27 de noviembre de 2003.

No tenemos evidencias de que se haya realizado el pago de dichas cargas

- Servidumbres:

Todas las fincas están afectadas por las siguientes servidumbres:

Servidumbre de paso en favor de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL.

La servidumbre afecta a una franja situada en el lado sur de las fincas registrales con una superficie total de 252,52 m<sup>2</sup> dividida en dos tramos (el primer tramo de 12,30m x 12,87m y el segundo tramo de 7,79m x 10.46m). La servidumbre se ha constituido con el fin de permitir el tránsito de trabajadores y maquinaria hasta el centro de transformación propiedad de Iberdrola CT 2A.

Además, una servidumbre de paso subterráneo con una superficie total de 200,87 m<sup>2</sup> divididas en tres tramos con el fin de permitir la instalación de cables.

Servidumbre personal de tenencia en favor de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL situada en el lado este para poder acceder a un Centro de Transformación de Energía Eléctrica. La superficie de la servidumbre asciende a 31,75 m<sup>2</sup>.

Todas las obras y gastos de mantenimiento en dichas servidumbres deben ser asumidos por Iberdrola, y la empresa no tiene derecho a acceder al CT. También hay una servidumbre que permite la instalación de cables subterráneos con una superficie total de 14,43 m<sup>2</sup>.

En cuanto a las afecciones Fiscales Según los extractos revisados del Registro de la Propiedad, no hay ninguna carga de impuestos vigentes que afecten a las fincas.

- División Horizontal**      3.4      Según la información aportada, las fincas que forman el centro comercial provienen de una división horizontal, creando así una comunidad de Propietarios, por medio de la Escritura de Obra Nueva de construcción y división horizontal ejecutada el 2 de julio de 2004 ante el Notario de Madrid Sra. María del Rosario Algora Wesolowski con el número 1.364 de sus registros.

## Urbanismo y Licencias

- Urbanismo**      3.5      Hemos consultado el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Torreveja, aprobado en el año 2000. Hemos comprobado dicho documento, que recoge la parcela ocupada con uso pormenorizado de "espacios libres y de ocio".

**Licencia  
Comercial**

- 3.6 El 5 de junio de 2002 (número de archivo AGS02 / 14), el Departamento de Comercio de la Generalitat Valenciana, a raíz de la Ley 8/1986, de 29 de diciembre, de locales comerciales y el Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, autorizó la apertura del centro comercial, bajo los siguientes parámetros:
- o Superficie construida total: 50.445 m<sup>2</sup>
  - o SBA máxima: 24.300 m<sup>2</sup>
  - o SBA comercial 21.300 m<sup>2</sup>
  - o SBA ocio 3.000 m<sup>2</sup>
  - o Plazas de Aparcamiento 993 ud.
  - o Cualquier local dentro del Centro Comercial que exceda de 600 m<sup>2</sup> requerirá de una licencia propia.

La licencia se concedió al promotor original del centro Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, SA (actualmente Metrovacesa, SA), que fue aprobada por la Generalitat Valenciana el 14 de febrero de 2003.

La licencia comercial fue traspasada por Metrovacesa, SA a las Sociedades Instrumentales de Unibail-Rodamco (anterior propietario), el 4 de agosto de 2008 y reconocida por la Generalitat Valenciana, el 2 de septiembre de 2008.

No tenemos constancia del traspaso de licencias a favor de HEREF Habaneras Socimi S.A.U., pero entendemos que se trata de un trámite administrativo sencillo.

**Licencias  
Municipales**

- 3.7 De acuerdo con la información aportada por la propiedad, se otorgaron las siguientes licencias en relación con la construcción original y el funcionamiento del centro comercial a los antiguos propietarios:

Licencia	Fecha de concesión	Titular
Licencia de Obras	26 de Septiembre de 2002	Iris Desarrollo Urbano, SL ( transferida a Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales)
Licencia de Actividad	17 de Enero de 2003	Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales
Licencia de Apertura	7 de Marzo de 2005	Metrovacesa, SA
Licencia de Apertura (Ampliación Centro Comercial)	9 de Julio de 2014	Essential Whites, S.L.U. y Promociones Inmobiliarias Gardiner, S.L.U.

#### Otras Licencias Municipales:

Licencia	Fecha de concesión	Titular
Licencia de establecimiento Ludoteca	8 de Abril de 2014	Essential Whites, S.L.U.
Licencia de apertura de Centro de Transformación	3 de Marzo de 2005	Metrovacesa, S.A.
Declaración de obra menor	29 de Mayo de 2014	Essential Whites, S.L.U.
Informe favorable para permitir las obras para el restaurante "100 montaditos"	2 de Mayo de 2012	Poppers Inversiones, S.L.
Licencia de apertura para el restaurante "100 montaditos"	5 de Junio de 2012	Poppers Inversiones, S.L.
Autorización para la instalación de las redes de alcantarillado	10 de Enero de 2006	Essential Whites, S.L.U.

No hemos sido provistos de las anteriores licencias y a efectos de valoración estamos asumiendo que HEREF Habaneras S.A.U. posee todas las licencias necesarias para explotar el inmueble.

### Seguros

**Seguro** 3.8 No hemos recibido seguros relacionados a la propiedad y asumimos que ésta cuenta con ellos y es titular de los mismos.

### Contratos arrendamiento

**Contratos y condiciones** 3.9 No hemos tenido acceso a los contratos de arrendamiento de los inquilinos. La propiedad nos ha aportado archivos electrónicos sobre las condiciones contractuales con cada uno de ellos ("rent roll"). Hemos asumido esta información a efectos de valoración.

### Impuesto sobre Bienes Inmuebles

3.10 Únicamente hemos recibido un resumen de las condiciones contratadas donde se encuentran las cantidades a pagar por este concepto y qué parte de este pago se repercute a los inquilinos. No hemos tenido acceso a los contratos de arrendamiento de los inquilinos.

### Información aportada

**Fuentes de información** 3.11 Para nuestro análisis de mercado hemos llevado a cabo consultas a otros agentes y búsquedas de bases de datos de propiedad. Además la propiedad nos ha aportado los siguientes documentos:

Relacionada con la sociedad:

- Balance de sumas y saldo con fecha 31 de agosto de 2015
- Escritura de compraventa de acciones / ampliación de capital de la sociedad

Relacionada con el activo:

- Cuadro resumen de las principales variables de los contratos de arrendamiento.
- Informes de gestión de la compañía CBRE de los meses abril, mayo, junio y julio de 2015.
- Due diligence comercial.
- Cuenta de resultados histórica de 2011, 2012 y 2013, y prevista para 2014 y 2015.

Evolución de visitantes y ventas de los inquilinos desde 2011 hasta el 31 de julio de 2015.

## 4 Coyuntura económica y mercado

### Eurozona y unión Europea

4.1 El crecimiento económico se mantiene prácticamente igual en el 2º trimestre de 2015 en la zona Euro y en la Unión Europea. La tasa de crecimiento del PIB fue de 0,4%, ligeramente menor que la tasa de 0,5% que se dio en 1er trimestre.

Entre las principales economías europeas, Alemania tuvo un incremento de 0.4% en el PIB y España de 1.0%, en ambos casos una décima más que en el trimestre anterior.

Por otra parte, la economía de Francia se estancó, después de un crecimiento de 0.7% en los tres primeros meses del año, mientras que la de Italia mejoró un 0.2%, una décima menos que en el trimestre precedente.

#### Inflación

En la zona Euro se espera que inflación anual sea de 0.2% en Agosto de 2015, estable en comparación con julio y junio de 2015. En julio de 2014, la tasa fue de 0,4%

En la Unión Europea de inflación anual fue del 0,1% en julio de 2015, también estable respecto a junio. Un año antes, era del 0,5%.

#### Desempleo

La tasa de desempleo en la zona euro estacionalmente ajustada fue del 10,9% en julio de 2015, por debajo del 11,1% en junio de 2015, y del 11,6% en julio de 2014. Esta es la tasa más baja registrada en la zona del euro desde febrero de 2012.

La tasa de desempleo en la Unión Europea (EU28) fue del 9,5% en julio de 2015, el 9,6% en junio de 2015, y del 10,2% en julio de 2014. Esta es la tasa más baja registrada en el EU28 desde junio de 2011.

#### Tasas de interés

El 3 de septiembre de 2015, el Consejo del Banco Central Europeo de Gobierno decidió mantener sin cambios la tasa de interés de las operaciones principales de refinanciación en el 0,05%.

El BCE sigue sin problemas su programa de compra de activos.

La Reserva Federal de Estados Unidos y el Banco de Japón decidieron mantener sin cambios sus tasas oficiales clave en el 0,25% y 0,1%, respectivamente.

La tasa bancaria oficial del Reino Unido ha seguido sin cambios en el 0,5% desde marzo de 2009.

En los tres últimos meses la tasa de la zona del euro, Euribor, disminuyó a -0,03% en

agosto, después de -0,02 en julio y -0,01 en junio y mayo de 2015.

Los tipos de interés a largo plazo (promedio ponderado mensual de 10 años de rendimiento de bonos del gobierno) de la zona del euro (EA19) aumentaron a 1,64% en junio de 2015, frente a 1,32% en mayo.

En la Unión Europea (EU28) las tasas de interés a largo plazo, se redujeron de 3,03% en diciembre de 2013 a 1,26% en enero 2015 después de llegar a 1.50% en diciembre de 2014.

### Deuda

Al final del primer trimestre de 2015, la deuda pública como porcentaje del PIB en la Zona Euro (EA19) se situó en el 92,9%, frente al 92,0% al cierre del cuarto trimestre de 2014.

En la Unión Europea (EU28), la proporción aumentó de 86,9% a 88,2%.

En comparación con el primer trimestre de 2014, la deuda pública como porcentaje del PIB aumentó tanto en la zona del euro (de 91,9% a 92,9%) como en la Unión Europea (de 86,2% a 88,2%).

Al final del primer trimestre de 2015, los títulos de deuda representaron el 79,1% en la Zona Euro y para la Unión Europea el 80,8% de la deuda pública.

Los préstamos componen el 18,0% y 15,2%, respectivamente, y efectivo y depósitos representaban el 2,9% en la zona del euro y el 3,9% en la Unión Europea de la deuda del gobierno. Debido a la participación de los gobiernos de la UE en la ayuda financiera a algunos Estados miembros, también se publica datos trimestrales sobre los préstamos intergubernamentales (IGL). La proporción de IGL del PIB al final del primer trimestre de 2015 ascendió a 2,3% en la zona euro y un 1,7% en la Unión Europea

## **Coyuntura económica en España**

4.2 Cabe destacar que en los últimos años el sentimiento acerca del mercado inmobiliario ha empeorado considerablemente, sin embargo en la actualidad, la inversión se está recuperando paulatinamente y de forma más acentuada en áreas consolidadas, y en proyectos de altas calidades. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), los datos recogidos del primer trimestre del año 2015 revelan un aumento del PIB español del 0,9% comparado con el trimestre anterior y del 2,7% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

Los componentes privados del gasto interno - consumo e inversión empresarial, básicamente - fueron el pilar del PIB en el primer trimestre, prolongando una pauta que se mantiene desde que se iniciara la recuperación en los últimos dos años.

La variación anual del IPC correspondiente al mes de agosto de 2015 se sitúa en el –

0,4%, cinco décimas por debajo de la registrada el mes anterior. La tasa anual de la inflación subyacente disminuye una décima, hasta el 0,7%. La variación mensual del índice general es del -0,3%. El Índice Armonizado de Precios de Consumo (IAPC) sitúa su tasa anual en el -0,5%, con lo disminuye cinco décimas respecto al mes de julio. La tasa anual del Índice de Precios de Consumo (IPC) general en el mes de agosto es del -0,4%, cinco décimas por debajo de la registrada el mes anterior

Los grupos que más contribuyeron a esta variación fueron:

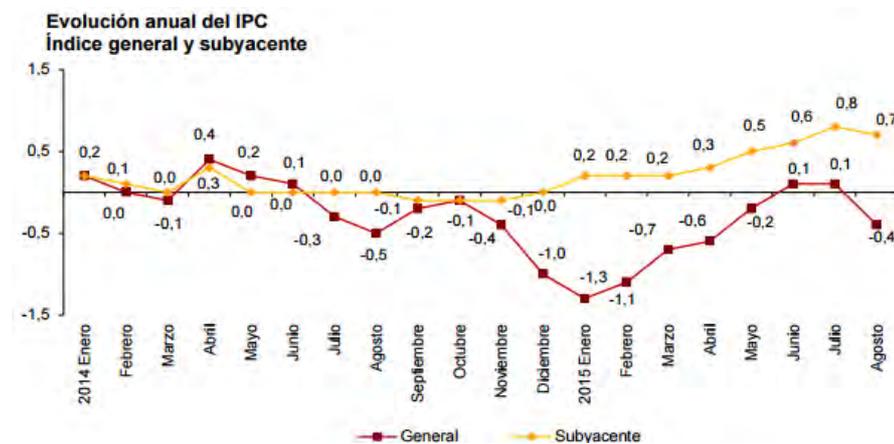
- Transporte, que disminuye su tasa casi dos puntos hasta el -5,4% debido, en su mayoría, a la bajada de los precios de los carburantes y lubricantes, mayor este mes que en agosto de 2014
- Vivienda, cuya variación se sitúa en el -1,9%, casi dos puntos por debajo de la del mes anterior a causa, principalmente, del descenso de los precios de la electricidad, frente a la subida registrada el pasado año.

Cabe reseñar también en este grupo, aunque en menor medida, la bajada de los precios del gasóleo para calefacción, mayor que la del año pasado.

A pesar del descenso de la tasa anual del IPC general, destaca también la subida de la tasa del grupo:

- Alimentos y bebidas no alcohólicas, con una variación del 1,9%, cinco décimas más que en julio. Destaca en esta evolución el aumento de los precios de las legumbres y hortalizas frescas y, en menor medida, de los aceites, que bajaron en 2014.

La tasa de variación anual de la inflación subyacente (índice general sin alimentos no elaborados ni productos energéticos) disminuye una décima, hasta el 0,7%, y se sitúa más de un punto por encima de la del IPC general.



Fuente INE

Según el Informe Trimestral sobre los Índices de la Tendencia de Competitividad (ITC) del Ministerio de Economía y Competitividad, los últimos datos muestran un aumento de la competitividad. En el segundo trimestre de 2015, el ITC calculado con IPCs frente a los países de la UE-28 registró una ganancia de competitividad del 1,5% respecto a los valores del segundo trimestre de 2014. Este dato es consecuencia de la caída simultánea del índice de tipo de cambio (-1,1%) y del índice de precios relativos de consumo (-0,4%).

Frente a los países con los que compartimos moneda (UEM-19), el ITC retrocedió un 0,7% en el segundo trimestre de 2015 respecto al mismo trimestre del año anterior. La ganancia de competitividad se debió al mayor descenso experimentado por los precios españoles frente a la menor disminución en media de los precios de los países de la zona euro. Frente a la UE-28 no UEM-19 (es decir, los países de la UE que no han adoptado como moneda el euro), el ITC cayó un 3,9% en términos interanuales en el segundo trimestre de 2015. Se ganó competitividad principalmente por la depreciación del euro frente a las monedas de estos países, con un descenso del 4,5% en el índice de tipo de cambio. Por su parte el índice de precios relativos se incrementó un 0,6%.

En 2014 en general, España también ganó competitividad frente a las dos zonas (-0,9% y -0,7%, respectivamente), gracias a una tasa de inflación más baja en comparación con la media de las dos regiones.

### Desempleo

El número de ocupados se incrementa en 411.800 personas en el segundo trimestre de 2015 respecto al primero (un 2,36%) y se sitúa en 17.866.500.

En términos desestacionalizados la variación trimestral es del 1,12%. El empleo ha crecido en 513.500 personas en los 12 últimos meses. La variación anual es del 2,96%.

El número de parados baja este trimestre en 295.600 personas (-5,43%) y se sitúa en 5.149.000.

En términos desestacionalizados la variación trimestral es del -2,54%. En los 12 últimos meses el paro ha disminuido en 473.900 personas.

La tasa de paro se sitúa en el 22,37%, lo que supone 1,4 puntos menos que en el trimestre anterior. En el último año ha descendido en 2,1 puntos.

### Deuda pública

La deuda pública en España ha crecido en el segundo trimestre de 2015 en 6.645 millones de euros y se sitúa en 1.052.837 millones.

Esta cifra supone que la deuda alcanzó el 97,70% del PIB en España, mientras que en

el trimestre anterior, primer trimestre de 2015, fue del 98,00%.

La deuda per cápita en España en el primer trimestre de 2015, fue de 22.516€ por habitante. En el cuarto trimestre de 2014 fue de 22.251 euros y después se ha producido un incremento de la deuda por habitante de 265 euros.

**Economía local** 4.3 El Producto Interior Bruto (PIB) de Alicante se sitúa en 34.273 millones de € (datos de 2013), lo que representa 3,26% del PIB Total de España, situándose como la quinta región más productiva del país en términos de PIB.

Durante 2014 hubo 126.389 empresas en la provincia de Alicante con la siguiente composición sectorial: Servicios (74,2%), Construcción (11,2%), Industria (11,6%) y Agricultura (3,1%).

En lo referente a mano de obra, en 2012 había 510.000 empleados distribuidos de la siguiente manera: Servicios (77,2%), Construcción (7,3%), Industria (14,7%) y Agricultura (0,9%).

En octubre de 2014, el Índice de Precios de Consumo (IPC) de Alicante se situó en el -0,2%, con respecto a la media española de -0,1%. Sin embargo, de Enero a Febrero de 2014 se produjo una transición desde el -0,2% al 0,1%, representando un incremento del 0,3% en tan sólo un mes, causado por el aumento de los precios en ropa y ocio.

Este dato vino seguido por una transición más drástica de Marzo a Abril, en la que se pasó de un -0,3% a un 0,3% causado por un crecimiento en los precios de la ropa y la vivienda. La caída desde Abril (0,3%) hasta Agosto (-0,4%) se explica por la disminución de los precios en la ropa producidos por la campaña de rebajas de comienzo del verano y por los precios en las telecomunicaciones.

En el 2014 el IPC en Alicante creció a un ritmo positivo, que se ha mantenido durante el año 2015, sufriendo una variación anual del 0,2% (INE - Julio 2015) y un ritmo de mejora de 0,4% (INE - Julio 2015) desde que empezó el presente año.

**Desempleo local** 4.4 Provincia de Alicante:

El año 2015 la tasa de paro registrado en Alicante se estableció en el 19,67%. Durante el presente año, la tasa de desempleo ha ido en disminución, llegando a la cifra de 17,48% en Julio de 2015, ligeramente por debajo de la media española del 22,70%.

El cambio en la tendencia del desempleo comenzó en 2008, pasando de 104.164 a 175.969 en 2009, y aumentando progresivamente hasta llegar a 216.100 en la segunda mitad de 2014.

Torrevieja:

El desempleo en 2014 se situó en 9.879 personas, lo que representó el 36,93% de la población. Los sectores con mayor tasa de desempleo fueron el sector de servicios 72,56% y la construcción (16,07%).

A comienzos de 2015, la tasa de paro se situó en el 37,72%, y ha ido variando durante todo el año, estableciéndose en Julio en el 29,53%.

### El Mercado Español de centros comerciales

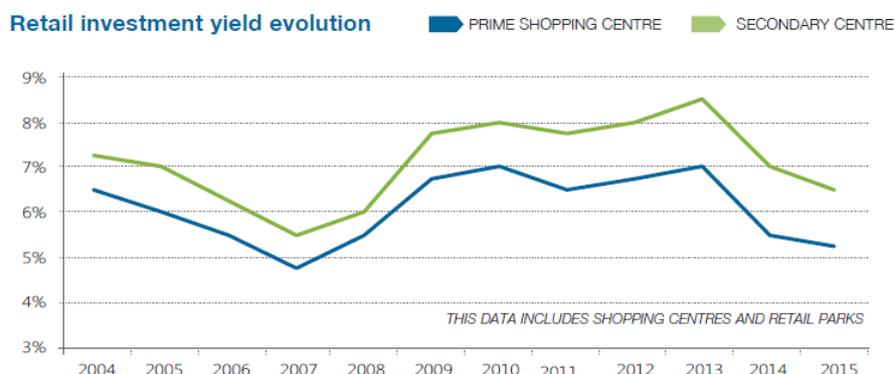
4.5 Nos gustaría hacer hincapié en el hecho de que la publicación **“Spotlight on Retail 2015”**, preparada por Knight Frank España, enfocada en el Mercado de Centros Comerciales en España se publica sólo para información general y, a pesar de que se ha utilizado una investigación rigurosa en la preparación de los análisis que contiene, las opiniones y las proyecciones previstas en el informe no deben ser la base de cualquier decisión formal. Al ser un informe general, el material no representa necesariamente la opinión de Knight Frank España SAU en relación con propiedades o proyectos específicos, por lo que Knight Frank España SAU no aceptará ninguna responsabilidad resultante de los contenidos del documento.

### Visión general del sector

4.6 Durante 2014 se comenzaron a cerrar operaciones de inversión en centros comerciales y la tendencia en este tipo de inversiones no ha sido únicamente para activos en las principales ciudades.

Se trata de activos muy demandados por fondos de inversión internacionales, lo que ha provocado durante el último año una compresión en las yields (rentabilidades) exigidas por los inversores.

Dicho lo anterior, la demanda en compra para este tipo de inmuebles es muy fuerte y como hemos indicado, las rentabilidades exigidas son cada vez menores. A continuación, podemos ver la evolución histórica y cambio de tendencia sobre estos ratios.



Las transacciones sobre centros comerciales son cada día más habituales y un buen ejemplo de ello fue la venta de la cartera completa del grupo holandés Vastned en

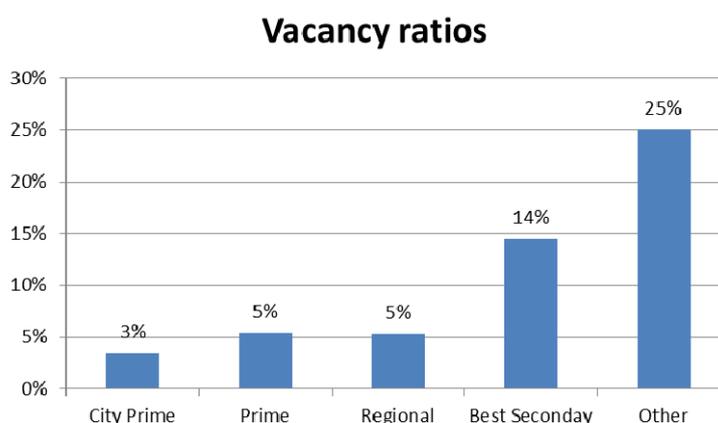
España, durante el primer trimestre de 2014. Esta operación comprendía un total de ocho centros repartidos por todo el país, en Madrid, Burgos, Málaga, Barcelona y Murcia, por un total de 160 millones de Euros.

Otro actor reconocido en el mercado, CBRE Global Investors, cerró en 2º Trimestre de 2014 la venta de El Boulevard en Vitoria por alrededor de € 130 millones, ofertado a un precio de venta inicial de alrededor de 150 millones.

Este tipo de activos, se dividen en 2 grupos principales: (Prime y secundarios). Las tasas de desocupación están directamente ligadas a las ventas por metro cuadrado y los ratios de esfuerzo de los inquilinos, 2 ratios que diferencian claramente la calidad del centro comercial.

La ubicación es igualmente importante, así como el exceso de oferta comercial en las zonas de influencia, la mezcla comercial, la accesibilidad, y los hábitos de consumo.

El sector mantiene como promedio los siguientes niveles de desocupación dependiendo de la tipología de centro:

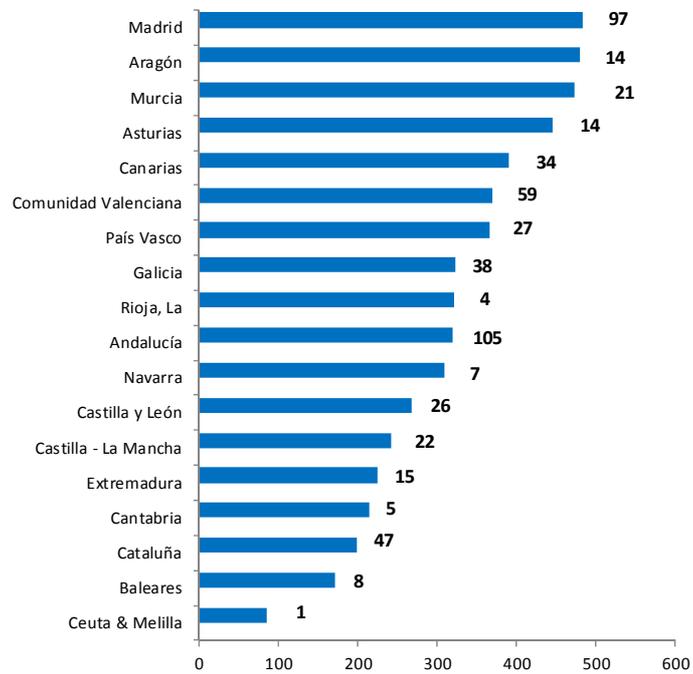


En el caso que nos ocupa, y comparando con el sector, el **Centro Comercial Habaneras**, con tipología de uso mixto, lo clasificamos como muy buen centro comercial regional.

#### **Mercado Local y 4.7 competencia**

La Comunidad Valenciana es la **sexta región** de España en densidad comercial, medida en SBA de Centros comerciales (en metros cuadrados) por 1.000 habitantes. La media española está en torno a 332, y la **Comunidad Valenciana está en 370 m<sup>2</sup>/1.000hab.**

Número de centros comerciales por Comunidad Autónoma:



Teniendo en cuenta el número de Centros Comerciales la Comunidad Valenciana se posiciona en **tercer lugar** con **59 Centros** que suman un total de **1.838.493 metros cuadrados de SBA**.



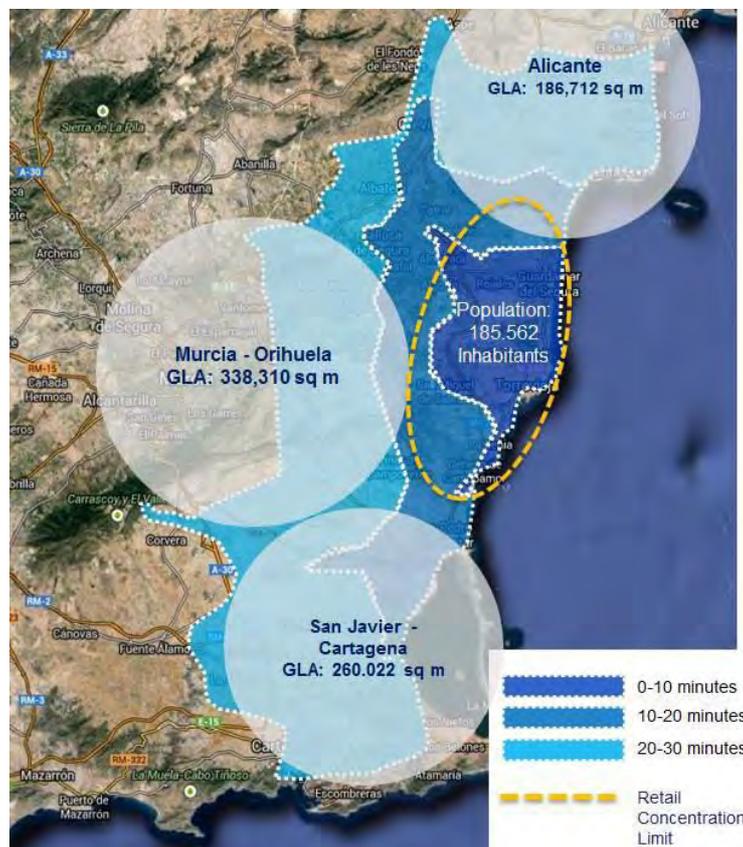
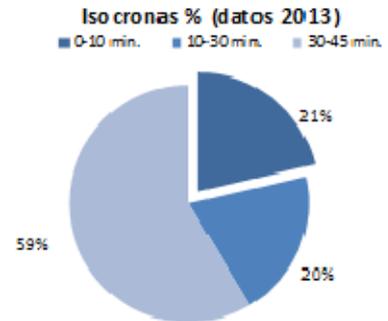
El área de influencia primaria tiene una población de 185.562 habitantes.

El mapa isócrono muestra una población total de 869.057 habitantes a una distancia de entre 0 y 45 minutos del centro comercial Habaneras. Si tenemos en cuenta la

concentración de los centros comerciales de la competencia, podemos identificar tres áreas que actúan como núcleos de atracción comercial.

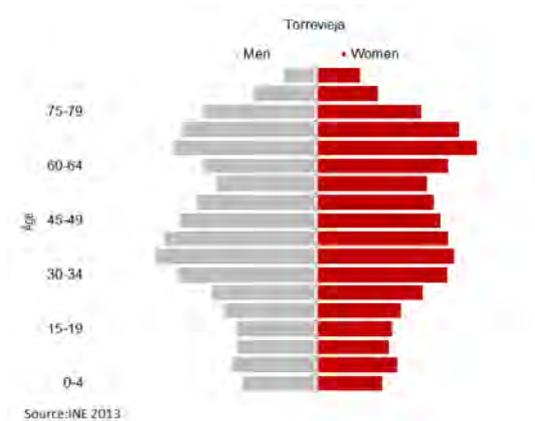
Isocrona	Población 2013	%
0-10 min.	185.652	21%
10-30 min.	174.326	20%
30-45 min.	509.079	59%
<b>Total</b>	<b>869.057</b>	

Area	SBA (m <sup>2</sup> )
Alicante	186.712
Murcia-Orihuela	338.310
Cartagena-San Javier	260.022



La siguiente tabla muestra las pirámides de población dentro de la zona de influencia del centro comercial Habaneras en Torrevieja. Cabe señalar que el 53% de la población residente es extranjera, de los cuales 80% es europea.

Pirámide poblacional en Torrevieja, Alicante:



Cabe señalar que la mayoría de los habitantes son aquellos con 35 y 45 años de edad y los que se encuentran entre los 65 y 75 años. El 53% de la población extranjera de Torrevieja pertenece a estos grupos de edad, la mayoría de ellos son jubilados europeos, y en gran parte, procedentes del Reino Unido (30%). Por lo tanto, la población más grande pertenece al rango de entre 45 y 65 años de edad. Es importante tenerlo en cuenta a la hora de diseñar las futuras estrategias de reposicionamiento o planes de marketing.

Dentro del área de influencia especificada, se encuentran los siguientes Centros:

Centro Comercial	SBA (m <sup>2</sup> )	Distancia (km/minutos)	Propietario	Locomotora de alimentación	Cines
Zenia	80.500	10 km; 13 min	CC Zenia SL; Alcampo	Alcampo	n/d
L'Aljub	43.800	35 km; 40 min	Parque Shopping SL; Cecosa hipermercados	Eroski	ABC Elx
Ociopía	26.611	33 km; 36 min	RPPSE Usurbil SLU	Maxi Día	Cines Axión
Dos Mares	24.782	25 km; 23 min	Fondo Sierra, Altadena, Cecosa hipermercados	Eroski	Neocine



Sus principales características son las siguientes:

<b>1. Centro Comercial Zenia Boulevard, Orihuela, Alicante</b>		
	Tipo de Centro	Mixto
	SBA (m <sup>2</sup> )	80.500
	Apertura	Septiembre 2012
	Plantas comerciales	2
	Plazas aparcamiento	5.000
	Ancla	Alcampo
<p>Zenia Boulevard es el principal competidor, está a 10 Km y 13 minutos en coche al sur del Centro Comercial Habaneras. Su apertura en 2012 fue la principal causa de una reducción importante tanto en el número de visitas como en las ventas en el centro comercial Habaneras. Su ancla es el gran hipermercado Alcampo (14.000m<sup>2</sup>) y es un Centro Comercial abierto, al aire libre, que se combina con un gran parque de medianas comercial, que incluye anclas de primer nivel como Decathlon (5.00m<sup>2</sup>), Media Markt (3.357m<sup>2</sup>), Conforama (3.765m<sup>2</sup>) y Leroy Merlin (9.55m<sup>2</sup>). Tiene una Superficie Burta Alquilable (SBA) total de 80.500m<sup>2</sup> y 151 unidades comerciales, siendo mucho más grande que Habaneras. Sin embargo, un dato relevante es que la categoría de moda y complementos en La Zenia representa aproximadamente sólo el 34% del mix comercial, lo que significa que la oferta de moda es relativamente similar en tamaño a la de Habaneras.</p> <p>La verdadera diferencia entre los dos centros proviene de que estamos ante dos formatos de Centro Comercial y en que los locales tienden a ser de un tamaño mayor en La Zenia. También incluye una tienda de Primark (4.636m<sup>2</sup>), así como otros operadores de primer nivel que no están presentes en Habaneras como son Desigual, Cortefiel y Lefties entre otros. También vale la pena señalar que La Zenia ofrece poca oferta de Ocio y que el centro Ozono-Ocio, adyacente a Habaneras es el único cine en Torrevieja.</p> <p>Un total de 17 inquilinos han abandonado el centro de Habaneras desde 2011, coincidiendo con la apertura de Zenia. Estos inquilinos anteriores representan una SBA total de 2.300m<sup>2</sup>. Sin embargo, cabe señalar que sólo 4 de estos operadores tienen una tienda en Zenia (Imaginarium, Maydo - Ulanka, Tino González, Yves Rocher).</p> <p>Zenia fue vendido por 90 millones de Euros con una yield del 6,25% en 2014 a Alaska Permanent Fund, fondo de pensiones del Estado estadounidense, cediendo la gestión a CBRE Global Investors, que participarán en el desarrollo estratégico y la planificación empresarial.</p>		

## 2. Centro Comercial Ociopía, Orihuela, Alicante



Tipo de Centro	Mixto
SBA (m <sup>2</sup> )	26.611
Apertura	Abril 2006
Plantas comerciales	2
Plazas aparcamiento	884
Ancla	Maxi Día

Es un Centro Comercial al aire libre con dos plantas. Ociopía es un centro pequeño situado en Oriheula, a 33 km y 36 minutos en coche al oeste de Habaneras. El centro tiene un supermercado Maxi Día cadena de alimentación de bajo coste, estableciéndose como un centro comercial de moda al aire libre con un número limitado de inquilinos de moda y complementos, un gimnasio y una sala de cine. El vacío se ha ido elevando en los últimos años y está llegando al punto de tener unas rentas netas negativas. No consideramos que este centro pueda ser competencia directa de Habaneras debido al tamaño, la ubicación y mix comercial actual, sin embargo, si hay que tenerlo en cuenta. Ociopía fue vendido este año 2015 a un inversor privado a un precio oportunista de 5.000.000€ (alrededor de 200€/m<sup>2</sup>).

***Esta operación no es muy representativa puesto que fue una compra-rescate de un centro comercial con una enorme desocupación y rentas casi negativas, siendo un proyecto fallido de difícil recuperación***

## 3. Centro Comercial L'Aljub, Elche, Alicante



Tipo de Centro	Mixto
SBA (m <sup>2</sup> )	43.800
Apertura	Agosto 2003
Plantas comerciales	2
Plazas aparcamiento	3.200
Ancla	Eroski

Centro ubicado en Elche, con buen mix comercial, aunque situado en una zona semi-industrial. Está ubicado a 35 km (40 minutos en coche) al norte de Habaneras. El centro comercial L'Aljub tiene como ancla un gran hipermercado Eroski (10.000 m<sup>2</sup>). También ofrece una buena variedad de inquilinos de moda como Primark, H&M y el Grupo Inditex. Tiene una importante oferta de ocio con 11 salas de cines, zona restaurante y una bolera. El centro está bien alquilado aunque podemos considerar que no se trata de uno de los principales competidores para Habaneras debido a la distanciadeste hasta Torreveja.

#### 4. Centro Comercial Dos Mares. San Javier, Murcia

	Tipo de Centro	Mixto
	SBA (m <sup>2</sup> )	24.782
	Apertura	Marzo 2004
	Plantas comerciales	2
	Plazas aparcamiento	1.250
	Ancla	Eroski

Dos Mares es un pequeño centro comercial con un hipermercado como ancla (Eroski 8.970m<sup>2</sup>) situado en la localidad de San Javier, a 25 Km (23 minutos en coche) al sur de Habaneras. El esquema ofrece un hipermercado Eroski, así como una gama relativamente limitada de inquilinos de categoría de moda y complementos incluyendo Lefties, Shana, Bershka y Blanco. También ofrece 8 salas de cine y una bolera, así como una operadora de electrónica como es Worten (1.667 m<sup>2</sup>). El centro tiene buena visibilidad desde la autopista, buen mix comercial y de ocio. No consideramos que pueda ser un competidor directo de Habaneras debido a la distancia hasta Torreveja.

El mercado local comenzará a beneficiarse de una ligera mejora en los índices de consumo, según la Agencia de Calificación Experian. La tendencia es la siguiente:

	FootFall MONTH ON MONTH % change	FootFall YEAR ON YEAR % change	Retail Sales MONTH ON MONTH % change	Consumer Confidence MONTH ON MONTH Points
JUNE 2015	0.1 ↑	1.1 ↑	-	-4.3 ↓
MAY 2015	-1.7 ↓	2.7 ↑	0.3 ↑	-0.8 ↓
APRIL 2015	4.8 ↑	-0.3 ↓	1.8 ↑	2.3 ↑
MARCH 2015	-2.5 ↓	0.4 ↑	-0.1 ↓	1.7 ↑
FEBRUARY 2015	-22.1 ↓	2.0 ↑	-0.5 ↓	2.8 ↑
JANUARY 2015	1.1 ↑	2.0 ↑	-0.9 ↓	5.8 ↑

Fuente: Experian

La tendencia, se refleja en las ventas de los principales operadores de moda en España como Inditex, H&M y Mango:



Fuente Knight Frank

#### Actividad inversora

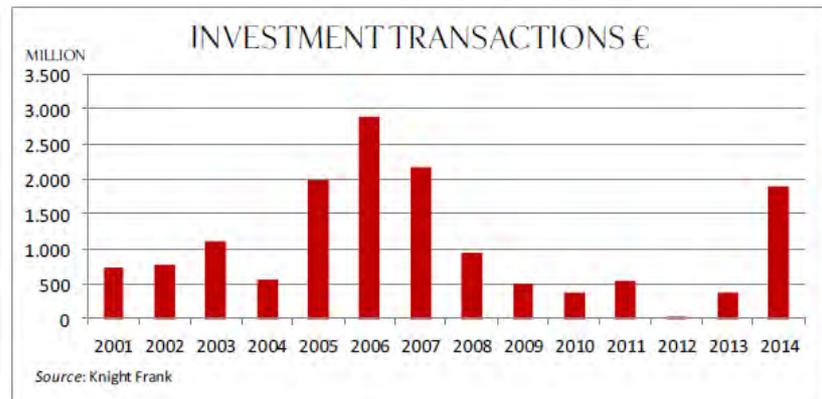
- 4.8 La economía española ha experimentado un cambio radical desde la crisis financiera, sobre todo en los últimos dos años. Si bien aún quedan varios frentes abiertos como la recuperación lenta del mercado de la vivienda, el alto desempleo juvenil y la incertidumbre por las elecciones generales en el año 2015, los principales indicadores económicos apuntan a una recuperación de amplia base y sostenida en los próximos 12-18 meses.

La confianza de los inversores en este tipo de activos ha mejorado desde finales de 2013.

El precio actual de las propiedades comerciales se está convirtiendo en un foco de atracción para los inversores, ya que los precios empiezan a ser más caros en otros mercados europeos. Existe una gran confianza en cuanto al incremento de rentas futuras.

Sin embargo, la falta de oferta de buen producto en el mercado español sigue limitando las operaciones ya que los inversores que buscan propiedades comerciales "prime" tienen muy pocas alternativas disponibles. La demanda actual está incitando a mirar los activos más secundarios, creando una falta de correspondencia entre la calidad de la oferta disponible en el mercado y el producto demandado realmente por los inversores.

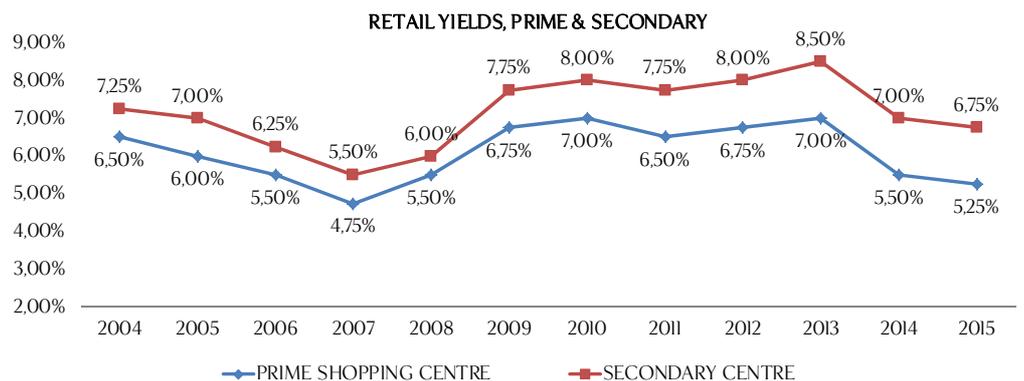
Aproximadamente 1.9 mil millones de Euros se han invertido en el mercado comercial español con más de 25 transacciones de centros comerciales hasta este momento desde hace 2 años. Esto equivale a un incremento en un año del 70% (entre el año 2013 y el 2014). Tras el verano, muchos centros han sido puestos a la venta.



Las rentabilidades (yields) "prime" en los principales mercados europeos occidentales del Reino Unido, Francia y Alemania, han desafiado las expectativas con una mayor compresión de yields. Con los rendimientos de los bonos disminuyendo continuamente en Europa continental, llegando a nuevos mínimos históricos. Esto hace que se despierte el interés de los inversores internacionales.

Las Yields de los centros comerciales prime se sitúan en 5-6%. Dentro de los más altos de Europa Occidental y son indicativos de la falta de demanda de inversión en España en los últimos años. Ya empieza a notarse algunos signos de compresión de yields.

Lo mismo ocurre en los mejores centros secundarios, de los cuales existe más oferta que en prime. Se va dejando atrás los problemas como la caída de las rentas, los locales vacíos y las bonificaciones temporales reflejando los rendimientos que se acercan al 6-7%.



## 5 Actividad de la Sociedad

### Análisis de la actividad y de los activos de la sociedad

5.1 La actividad de la sociedad es la explotación, gestión y puesta en valor del centro comercial Habaneras, ubicado en Torrevieja, provincia de Alicante. El centro comercial es el único activo incluido en el balance de la sociedad a fecha de valoración según los datos aportados por la compañía.

#### En cuanto a la actividad

5.2 Al tratarse de la explotación de un único activo inmobiliario, se trata, de una compañía de fácil control de gestión, y más aún, cuando el activo se encuentra gestionado a fecha de valoración por una compañía externa proveedora especializada (CBRE).

Por lo tanto, la carga administrativa y de personal de la compañía debe ser mínima, siendo las principales actividades cotidianas de la sociedad, las de supervisión del gestor del centro comercial y la supervisión financiera de la sociedad.

En general, la actividad operativa de un centro comercial, debiera incluir las siguientes principales actividades:

- Estimación y aprobación de los presupuestos anuales.
- Aprobación de los fees de gestión del proveedor de administración del centro comercial en caso de externalización en la gestión.
- Resultados de negocio periódicos (mensuales), incluyendo:
  - Estado de resultados.
  - Cartera de morosidad
  - CAPEX y ejecución de CAPEX en su caso.
- Revisión de la estrategia de leasing:
  - Nivel de ocupación.
  - Rotación de inquilinos, avance de rotaciones y colocación de espacios.
- Revisión de la estrategia de posicionamiento y mix comercial del centro comercial junto al gestor en caso de externalización de la gestión.
- Actividades de leasing y objetivos del mix comercial.
- Revisión de los principales indicadores de explotación:

- Tráfico de invitados.
- Actividades comerciales y de marketing.

Las dos principales características que definen y limitan la actividad a fecha de valoración, son las siguientes:

- La sociedad tiene un único activo inmobiliario en su balance (el centro comercial).
- La gestión del centro está externalizada, y es la compañía CBRE la empresa proveedora.

Debido a los dos puntos anteriores, la actividad de la sociedad se ve muy simplificada, provocando que la dirección de la compañía se involucre únicamente en labores estratégicas y de supervisión.

En nuestra opinión, la externalización la entendemos como la decisión más adecuada, ya que siendo una compañía con únicamente este activo en su cartera, no debiera de tener una gran carga de personal ni administrativa. Recomendaríamos revisar esta política, únicamente en caso que existiera una estrategia de crecimiento en cuanto al número de activos en propiedad.

**En cuanto al activo**

5.3 Se trata de un buen centro comercial, en una ubicación secundaria, principalmente por su alta ocupación, por su diseño (con la limitante de tener 4 plantas), y por su ubicación tan cercana al centro de Torrevieja y urbanizaciones cercanas. Bajo nuestro punto de vista tiene recorrido de mejora, si se establecen pautas de posicionamiento, intentando diferenciarse al máximo de su competencia bajo el concepto de ser un centro "más urbano" y de "conveniencia" que la competencia (La Zenia). Este principal competidor, por su tamaño, oferta y mix comercial es el centro de mayor atracción en la zona.

Creemos que la dirección de la compañía debería estar muy alineada con la gestora del centro con un plan de negocio dirigido bajo los anteriores parámetros. Esta recomendación la hacemos, basados fundamentalmente en los siguientes motivos:

1. Entendemos que existe un cierto desposicionamiento del centro, provocado por la apertura del centro comercial La Zenia.

La apertura de La Zenia, ha repercutido directamente en las ventas de los inquilinos de Habaneras, por lo que el plan debe ir enfocado a mantener la ocupación y tratar de incentivar las ventas y la confianza de los inquilinos clave, además de tratar una mayor afluencia de invitados que también ha sufrido a la baja. Esta estrategia debería ser dirigida con el objetivo de posicionar el centro como ya hemos indicado, como un centro más "urbano" y casi de "conveniencia".

De otra manera estimamos difícil competir con La Zenia, con mayor oferta comercial, de restauración y con grandes superficies comerciales (caso de Primark o Leroy Merlin), provocando que los invitados inviertan bastante tiempo dentro del centro. El concepto "urbano" lo asociamos a ser un centro más dependiente de la ciudad de Torrevieja, en el que el visitante quizá invierta menos tiempo en su visita pero haga visitas más frecuentes. Entendemos que este objetivo podría conseguirse si se relanzara la zona de terrazas con una restauración más atractiva, haciendo algún movimiento de recolocación-rotación de algunos inquilinos dentro del centro y tratando de capturar mayor afluencia de los clientes del hipermercado Carrefour colindante a Habaneras (a escasos metros de distancia).

## 2. Diseño, mantenimiento, circulación y zonas frías.

- o Diseño: El centro comercial tiene un buen diseño en general y entre sus principales ventajas físicas están la de buena visibilidad para el tráfico rodado y los espacios al aire libre que pueden generar una sensación muy agradable a los invitados.

A pesar de lo anterior, no creemos que se trate de un diseño bien aprovechado a fecha de valoración en la planta más alta de terraza que es la zona más fría del centro. Estimamos que la compañía debe principalmente trabajar junto con el gestor en los siguientes puntos: mejorar el mantenimiento, mejorar la visual de los locales una vez dentro del centro comercial, aprovechar la visual de fachada para mayor publicidad, y dar mayor facilidad de acceso rodado y peatonal, sobre todo a los visitantes del hipermercado colindante (Carrefour).

- o En cuanto al mantenimiento: a pesar de tratarse de un centro comercial con una antigüedad de 10 años, el diseño no se aprecia como obsoleto. Uno de los puntos de mejora que apreciamos y que debe formar parte importante de la actividad de la sociedad, es la de exigir al gestor un mejor mantenimiento, ya que se aprecian ciertos descuidos de limpieza, o reparaciones pequeñas que visualmente contaminan la apreciación del visitante. No se trata de una inversión sino más bien de una gestión diaria, que puede hacer una gran diferencia de apreciación al visitar el centro.
- o Mejora visual de los locales: actualmente existen ciertos elementos que limitan la visual de los escaparates de los locales comerciales. A modo de ejemplo, las columnas de soporte de iluminación y los kioscos (también inquilinos) son las principales barreras visuales de algunos escaparates. Estimamos que con una inversión no muy costosa, podría ser mejorada

considerablemente. Los kioscos distribuidos en el centro, casi todos ellos son muy diferentes entre sí e incluso bastantes de ellos, son de una calidad visual muy mala. Una posible política podría ser que todos los kioscos fueran estándar, o por lo menos parecidos en escala, con ubicaciones más estratégicas. En las terrazas este hecho también se repite. Por ejemplo, existe una zona de terraza junto a los kioscos-cafés en la planta tercera destinada a niños, mal mantenida y que provoca una sensación de cierto abandono.

- o Visibilidad de fachada: a pesar de tener una visibilidad buena para el tráfico rodado y para los clientes que visitan el hipermercado colindante (Carrefour), estimamos que como parte de la actividad a desarrollar en el corto plazo es la de aprovechar una mayor comunicación en fachadas.
- o Facilidades de acceso rodado y peatonal. La compañía también debiera tener en cuenta mayores facilidades al acceso de vehículos al aparcamiento cubierto ya que por ejemplo, uno de los accesos rodados (acceso colindante al hipermercado) no se detecta bien por el tráfico una vez que los vehículos se dirigen al centro o al hipermercado, debido a que la señalización se ve una vez que el vehículo se encuentra a escasos metros de distancia. En cuanto al tráfico peatonal, indicar que este es bueno, pero el mantenimiento de calles es mejorable pudiendo hacer más agradable la entrada, y pudiendo aprovechar la plaza principal a nivel calle de la entrada, donde se pueden generar eventos y tener instalaciones/atracciones que provoquen la entrada de invitados que han realizado sus compras en el hipermercado. Este tipo de visitantes es abundante y se debiera aprovechar con una inversión no muy alta. Hay ejemplos empleados en otros centros, como son los carruseles para niños, que tienen gran impacto visual.

## Evolución histórica del negocio

5.4 A continuación hacemos un resumen de la evolución que ha tenido el Centro Comercial Habaneras desde el año 2011.

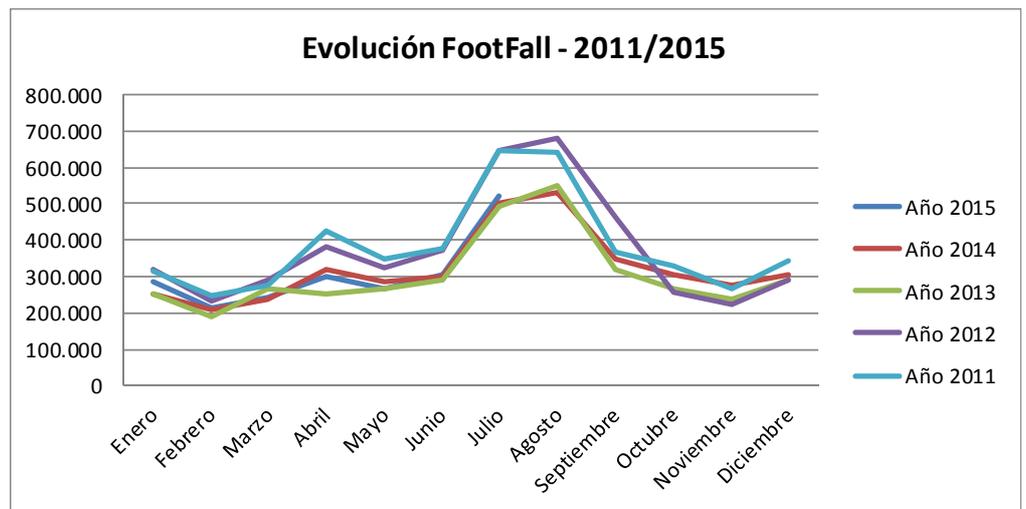
### Evolución de afluencia (FootFall)

5.5 En el siguiente cuadro se muestra la evolución de número de visitantes (Footfall) durante los últimos años, desde 2011 hasta 31/07/2015.

Evolución Footfall - 2011/2015					
Año	2011	2012	2013	2014	2015 (YTD)
Footfall	4.571.879,00	4.478.759,00	3.674.016,00	3.867.274,00	2.133.919,00
% Variación	-	-2,04%	-17,97%	5,26%	1,22%

Evolución FootFall Anual desde 2011 hasta 31/07/2015 – Datos de Heref Habaneras SOCIMI.

Podemos observar en los datos anteriores, que la afluencia de público en el Centro este año ha incrementado con respecto al mismo periodo el año pasado (Enero – Julio) un 1,22%. Esta mejora se viene produciendo desde que a finales de 2012 sufriera una gran caída en la afluencia de visitantes debido a la apertura del Centro Comercial La Zenia, principal competidor de Habaneras. Como observamos, en 2013 sufrió casi un -18%.



Evolución FootFall por meses desde 2011 hasta 31/07/2015 – Datos de Heref Habaneras SOCIMI.

Normalmente cuando un competidor cercano se establece por primera vez genera mucho interés de visitas y repercute muy fuertemente al principio en los demás centros. Una vez pasados unos meses, lo normal es que recuperen su cuota de visitas perdida o por lo menos parte.

Si analizamos el número de visitantes por meses durante todo el año observamos que es mucho más alta en los meses de verano por las vacaciones. De todas formas, podemos ver que durante los últimos meses la tendencia es creciente. Como es lógico, y acorde con los periodos tanto de vacaciones como de rebajas, se produce un aumento significativo de la afluencia de público al Centro durante estos periodos.

Con respecto a años anteriores, 2015 todavía no alcanza los niveles de 2011 y 2012 (antes de la apertura de La Zenia en septiembre de 2012), pero vemos que ha mejorado con respecto a 2014 para el mismo periodo de tiempo (enero – julio) lo cual, hace indicar una mejora en este ratio.

**Evolución Ventas**

5.6 Hemos tenido acceso a la información de ventas desde el año 2011, detallado a continuación:

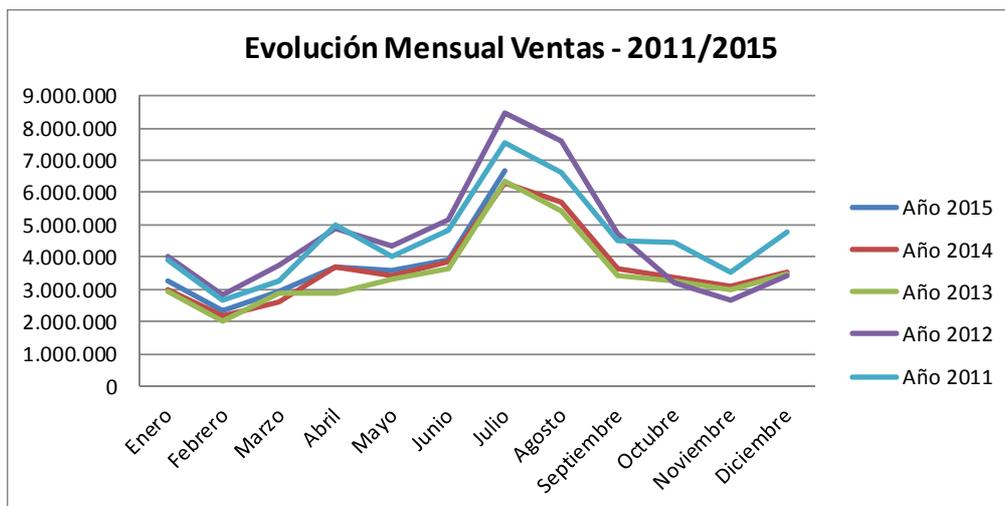
Evolución Ventas Anuales (€) - 2011/2015					
Año	2011	2012	2013	2014	2015 (YTD)
Ventas (€)	55.209.399,17	55.084.885,29	42.618.788,02	44.501.145,69	26.348.915,60
% Variación	-	-0,23%	-22,63%	4,42%	4,79%

Evolución Ventas Anuales (€) desde 2011 hasta 31/07/2015 – Datos de Heref Habaneras SOCIMI.

Durante los años 2011 y 2012 las ventas permanecieron estables en torno a los 55 millones de euros, pero en 2013, después de abrir el Centro Comercial La Zenia (septiembre de 2012), las ventas disminuyeron casi un -23% (en torno a los 13 millones de euros anuales de caída).

A partir de este periodo, y aunque el centro no ha alcanzado los niveles previos a 2012, las ventas se han ido recuperando, situándose este año con respecto al año anterior en el mismo periodo (enero – julio) en un 4,79%.

Esta recuperación se empieza a notar al haber terminado el efecto novedad de la apertura de La Zenia.

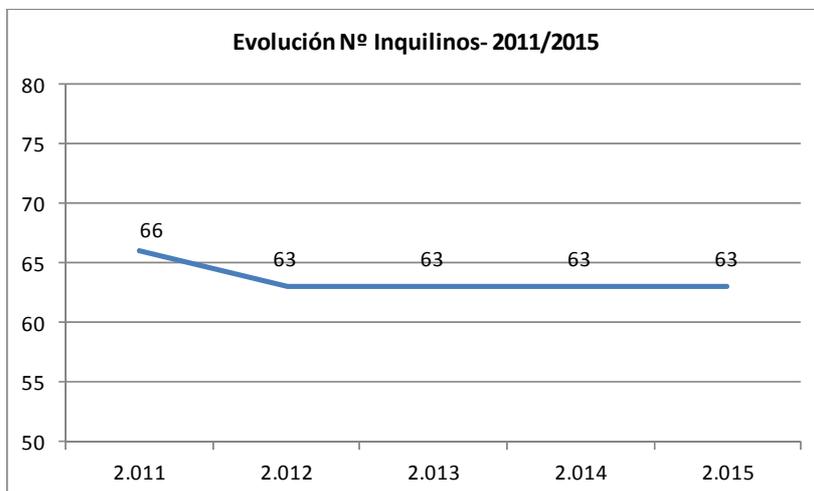


Evolución Ventas mensuales (€) desde 2011 hasta 31/07/2015 – Datos de Heref Habaneras SOCIMI.

Observamos en los datos analizados, que tanto la evolución en afluencia de público como las ventas han ido mejorando desde 2013.

**Evolución Inquilinos**

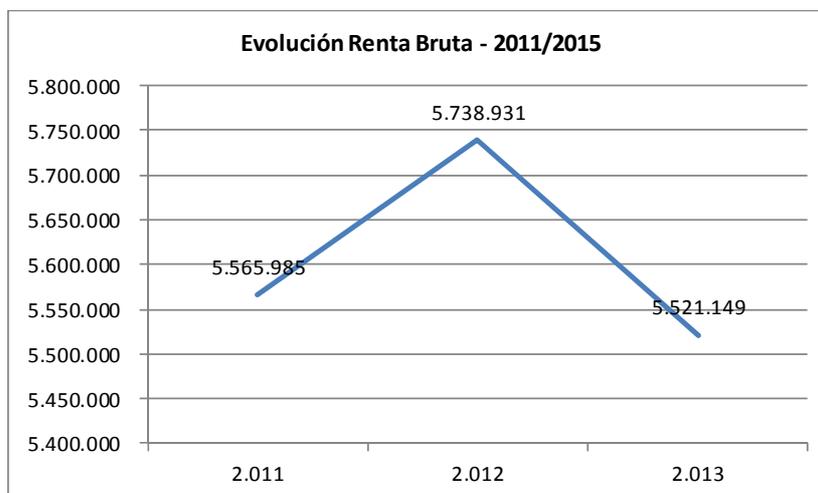
5.7 En contraposición con los datos anteriores, y como una gran fortaleza cabe indicar que el número de inquilinos en el centro comercial Habaneras se ha mantenido estable desde 2012 con el mismo número de unidades ocupadas.



Evolución número de Inquilinos desde 2011 hasta 31/07/2015 – Datos de Heref Habaneras SOCIMI.

**Evolución Renta Bruta**

5.8 La Evolución de Rentas Brutas del Centro Comercial, ha tenido una caída significativa desde 2012 hasta el presente año, para el mismo número de inquilinos.



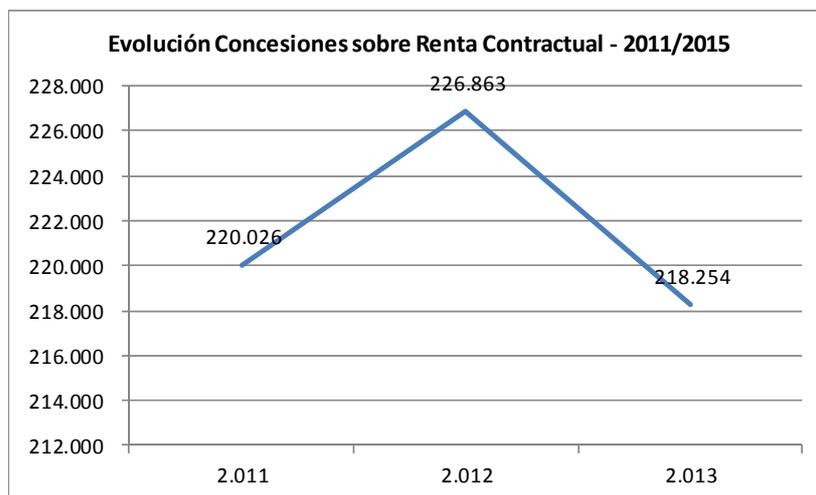
Evolución Renta bruta anual (€) desde 2011 hasta 31/07/2015 – Datos de Heref Habaneras SOCIMI.

En cuanto a renta bruta, hemos tenido acceso a los datos de 2011, 2012, 2013 y los meses de abril, mayo, junio y julio de 2015.

En general, las rentas brutas han tenido una tendencia bajista desde 2012 que entendemos es debido al efecto de apertura de La Zenia.

**Concesiones sobre Renta Contractual**

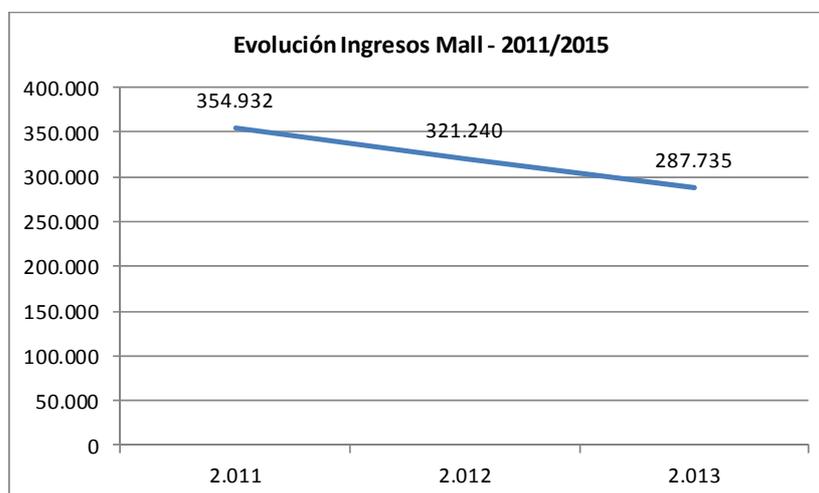
5.9 Estimamos que parte del efecto negativo que produjo la apertura de La Zenia, comienza a dejar de afectar al centro y entendemos que las concesiones a la renta volverán a ser en el medio plazo de aproximadamente 200.000€, representando el 3-4% sobre la renta contratada.



Evolución Concesiones anuales (€) sobre Renta Contractual desde 2011 hasta 31/07/2015 – Datos de Heref Habaneras SOCIMI.

**Evolución Ingresos Mall**

5.10 Los Ingresos de Mall también en sintonía con la caída de rentas han ido decreciendo desde 2011, en línea, con la caída de afluencia de visitantes desde la apertura del Centro Comercial La Zenia (septiembre de 2012).



Evolución Ingresos Anuales (€) en Mall desde 2011 hasta 31/07/2015 – Datos de Heref Habaneras SOCIMI.

**Evolución Ingresos Renta Variable**

5.11 Al igual que en los casos anteriores, los ingresos por renta variable cayeron considerablemente desde 68.000€ en 2011 a 4.000 € en 2013.

Sin embargo, sin analizamos la evolución de las ventas, estas están evolucionando

positivamente desde su fuerte caída en 2013:

- o De 2012 a 2013 cayeron un 39%
- o De 2013 a 2014 crecieron un 4,4%
- o De 2014 a 2015 se han incrementado un 4,6% comparando los siete primeros meses de cada año.

La tendencia es alcista, lo que provoca un incremento de los ingresos sobre ventas:

- o Ventas 2012: 33.467.127€.
- o Ventas 2013: 24.055.800€. -28,1% sobre 2012
- o Ventas 2014: 25.143.950€. 4,5% sobre 2013
- o Ventas 2015: 26.348.916€. 4,8% sobre 2014

**Conclusión** 5.12 Después de revisar los datos anteriores, concluimos, que el centro ha sufrido mucho por la apertura de su competidor La Zenia, pero que al mismo tiempo, ya comienza a estabilizarse y las ventas comienzan una tendencia al alza que estimamos se mantendrá en el tiempo y que por tanto, llevará a mantener la ocupación, recuperar los ingresos sobre rentas, los ingresos de kioscos y finalmente puede llevar en el corto plazo a menores concesiones de descuentos de rentas.

## **Análisis de los inquilinos del inmueble**

**Situación actual y consideraciones** 5.13 En cuanto a los locales desocupados indicados en el cuadro de arrendamiento, hemos asumido una desocupación de 3 meses para posteriormente ser arrendados a renta de mercado, pero para efectos de cálculo, mantenemos un vacío estructural del 2%.

Además, las concesiones sobre la renta de contrato, reflejadas en el cuadro de arrendamientos se han aplicado hasta el periodo de vigencia, y una vez acabado consideramos que todos los inquilinos, vuelven a su renta contratada por la mejora en ventas.

Los inquilinos anclas del Centro comercial son AKI, C&A, Forum y Zara con duración de contratos hasta 2016, 2024, 2017 y 2025 respectivamente. Hemos asumido que cumplirán contrato hasta su finalización.

AKI, según información facilitada, ha pedido un aumento de superficie a ocupar en el Centro Comercial, por lo que podemos considerar que su intención es firmar una renovación una vez acabe su contrato el próximo año.

En cuanto a la duración de los contratos:

Teniendo en cuenta los contratos por superficie ocupada, por duración y por rescisión de contratos con 31 de julio de 2015, tenemos los siguientes datos:

Resumen de Contratos por Unidades Comerciales				
Tamaño unidad	Nº de unidades	% sobre Total	WAULT (años)	WAULB (años)
<50 m <sup>2</sup>	5	7,6%	4,34	0,68
51-100 m <sup>2</sup>	15	22,7%	3,24	0,57
101-250 m <sup>2</sup>	24	36,4%	3,86	0,72
251-500 m <sup>2</sup>	13	19,7%	6,30	0,91
501-800 m <sup>2</sup>	3	4,5%	8,81	2,52
>800 m <sup>2</sup>	6	9,1%	9,71	1,64
<b>TOTAL</b>	<b>66</b>	<b>100%</b>	<b>6,38</b>	<b>1,14</b>

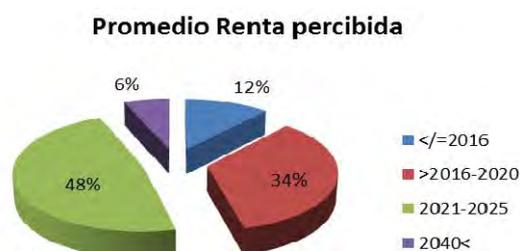
Resumen duración de contratos de la propiedad – Fuente Heref Habaneras SOCIMI.

La media de arrendamientos no vencidos hasta la opción de break (WAULB) indica un número de rescisiones potenciales a partir del próximo año. Existe por lo tanto un riesgo de vacío a partir de ese momento.

Sin embargo, la ocupación histórica se ha mantenido muy estable en el tiempo, y no creemos que vaya a disminuir a pesar de la rescisión de algún contrato en ese momento.

En el siguiente gráfico podemos observar la fecha de finalización de los diferentes arrendamientos de todo el conjunto de unidades comerciales, así como el promedio de rentas percibidas en relación con estas fechas de finalización:

Duración contratos	
Fecha de finalización	Porcentaje %
</=2016	5%
>2016-2020	58%
2021-2025	34%
2040<	3%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>



% duración de contratos de la propiedad por año – Fuente Heref Habaneras SOCIMI.

Del gráfico anterior concluimos que buena parte del Centro tiene largos plazos hasta finalización de contratos. La mayor parte de las rentas percibidas, provienen de contratos que finalizan entre 2016 y 2025, que son la mayoría de inquilinos y las cuatro anclas principales (AKI, C&A, Forum y Zara).

Reparto de espacios:

Inquilinos - Superficie - Rentas percibidas				
Tipo Inquilino	SBA (m <sup>2</sup> )	%	Renta Anual Bruta (€)	%
Principales (Anclas)	9.497,36	39%	1.171.771,72	24%
Resto	14.584,91	61%	3.703.917,17	76%
<b>TOTAL</b>	<b>24.082,27</b>	<b>100%</b>	<b>4.875.688,89</b>	<b>100%</b>

Resumen de superficies por importancia de Inquilinos – Datos de Heref Habaneras SOCIMI. y PwC

Las principales anclas (principales inquilinos) del Centro, de acuerdo al volumen de rentas brutas generadas, son las siguientes:

- AKI: cadena de bricolaje ocupando 4.084,75m<sup>2</sup>
- C&A: Cadena de moda que ocupa 1.552,3m<sup>2</sup>
- Forum: Cadena de moda que ocupa 1.964,46m<sup>2</sup>
- **ZARA**: Cadena de moda que ocupa 1.895,85m<sup>2</sup>

Renta Inquilinos principales (anclas) - Renta percibidas				
Unidad	Total Area (m <sup>2</sup> )	% SBA	Renta Anual Bruta (€)	% Renta/Total
Aki	4.084,75	17%	265.013,76	5%
C&A	1.552,30	6%	329.242,00	7%
Forum	1.964,46	8%	210.000,00	4%
Zara	1.895,85	8%	367.515,96	8%
<b>TOTAL</b>	<b>9.497,36</b>	<b>39%</b>	<b>1.171.771,72</b>	<b>24%</b>

Rentas anuales de los Inquilinos principales (anclas) del Centro – Datos de Heref Habaneras SOCIMI y PwC.

Existe una gran dependencia de las anclas en el centro, ya que estos 4 inquilinos, de los 63 que ocupan el centro, representan una cuarta parte de la renta total percibida. Sin embargo, estimamos que estas seguirán ocupando los actuales espacios en el inmueble, dada la trayectoria de ocupación y leve mejoría en ventas durante el último año y medio. El peso que representan las anclas (24%), está calculado sobre las rentas brutas revisadas por la firma de auditoría PwC a fecha de valoración. Hemos seleccionado estos inquilinos como "anclas", por ser los inquilinos que más renta bruta generan, y por lo tanto son los más representativos en el % sobre la Renta Bruta total. El resto de inquilinos, representan porcentajes sobre la renta mucho más bajos. En concreto, el siguiente inquilino de mayor peso sobre la Renta Bruta después de las "anclas" del cuadro anterior, representa el 3% de la Renta Bruta total, por lo que no los consideramos inquilinos "ancla".

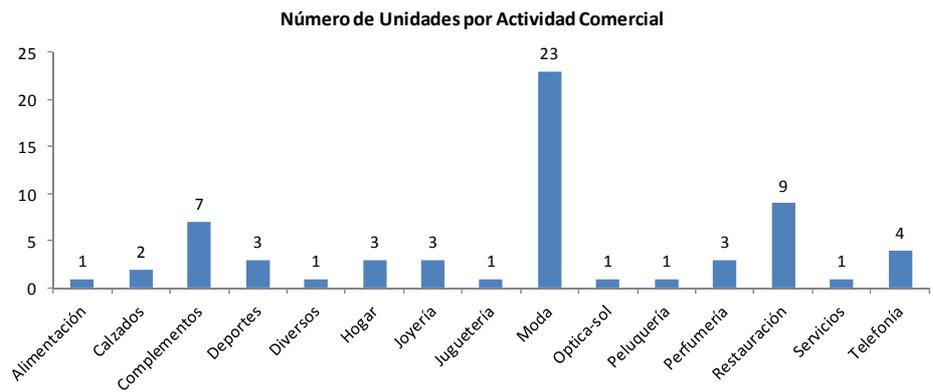
Además, existen otros inquilinos considerados como "anclas" que aunque no representan un % de gran relevancia sobre la Renta Bruta total del Centro. Se trata

de inquilinos con marcas o rótulos comerciales muy reconocidos, capaces de crear, generar y atraer a una importante masa de consumidores o potenciales consumidores. Es el caso de:

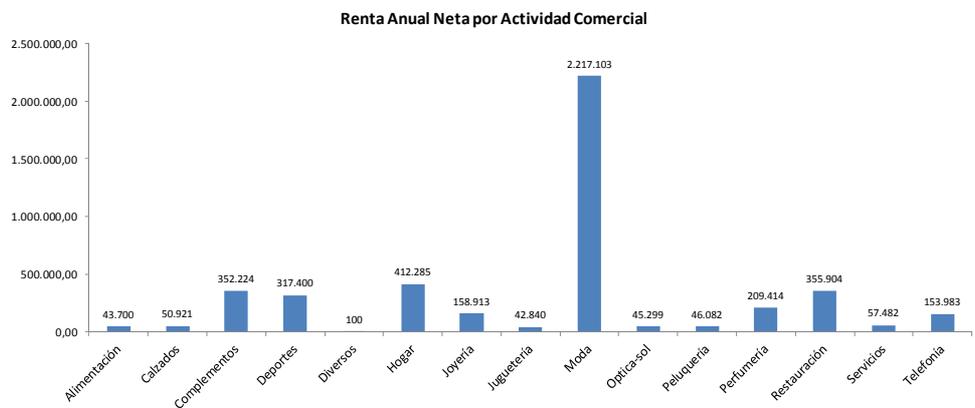
- H&M: Cadena de moda que ocupa 1.407,21m<sup>2</sup>

Massimo Dutti: Cadena de moda que ocupa 578,3m<sup>2</sup>

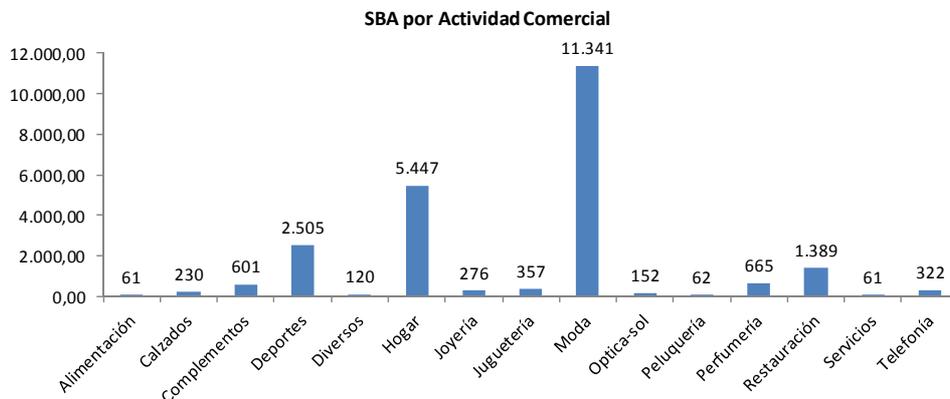
En cuanto a la actividad comercial:



Número de Unidades por Actividad Comercial – Datos de Heref Habaneras SOCIMI.



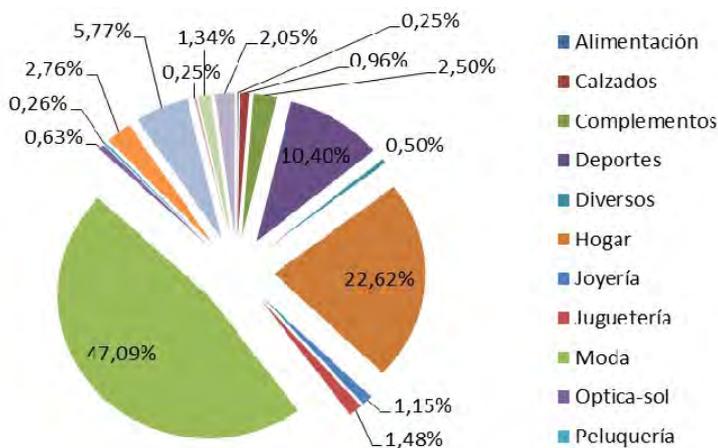
Renta anual neta por Actividad Comercial – Datos de Heref Habaneras SOCIMI.



Superficie Bruta Alquilable por Actividad Comercial – Datos de Heref Habaneras SOCIMI.

La mayor parte de la renta percibida proviene del segmento moda, con 23 unidades, que ocupan una gran proporción de la SBA, seguida de Hogar (3 Unidades), Complementos (7 unidades), Restauración (9 unidades) y Deportes (3 unidades).

Por tanto, el Mix Comercial que presenta el Centro a fecha de Valoración es el siguiente:



Mix Comercial Actual del Centro Comercial Habaneras – Datos de Heref Habaneras SOCIMI

Puede parecer que el centro depende excesivamente del segmento moda, pero es una ventaja porque en primer lugar este segmento ocupa espacios más grandes en el caso de las grandes cadenas como es el caso de nuestro centro, y generan mucho tráfico.

**Rentas actuales en el centro** 5.14 En resumen, y por tamaño de los locales, la renta actual es la siguiente

Resumen por tamaño de unidades Comerciales							
Tamaño unidad	Nº de unidades	% sobre Total	SBA (m <sup>2</sup> )	% sobre el total	Media SBA (m <sup>2</sup> )	Renta Bruta anual (€)	Media Renta Bruta €/m <sup>2</sup> /mes
<50 m <sup>2</sup>	5	7,6%	163,30	0,7%	32,66	130.384,00	<b>69,17</b>
51-100 m <sup>2</sup>	15	22,7%	1.151,99	4,8%	76,80	578.323,43	<b>43,96</b>
101-250 m <sup>2</sup>	24	36,4%	4.018,11	16,7%	167,42	1.327.616,78	<b>28,50</b>
251-500 m <sup>2</sup>	13	19,7%	4.940,98	20,5%	380,08	1.119.179,40	<b>18,20</b>
501-800 m <sup>2</sup>	3	4,5%	1.822,47	7,6%	607,49	410.376,24	<b>19,22</b>
>800 m <sup>2</sup>	6	9,1%	11.985,42	49,8%	1.997,57	1.309.809,04	<b>11,17</b>
<b>TOTAL</b>	<b>66</b>	<b>100%</b>	<b>24.082,27</b>	<b>100%</b>	<b>3.262,02</b>	<b>4.875.688,89</b>	<b>16,87</b>

Resumen por tamaño de Unidad Comercial de la propiedad – Datos de Heref Habaneras SOCIMI. y PwC

Al analizar la Renta Bruta Actual que generan las unidades ocupadas y tiene el Centro Comercial, por tamaño de superficie de cada unidad, la media global se sitúa en torno a los 16,87€/m<sup>2</sup>/mes.

**Ratios de esfuerzos**

- 5.15 Podemos definir ratio de esfuerzo de manera simplificada y expresado en porcentaje, como lo dispuesto que está el inquilino a destinar parte de sus ventas (ingresos) para pagar la renta del local contratado. Los ratios que se estiman según actividad son:
- Moda**, 15-17%. El grupo inditex, no permite tiendas con ratios superiores al 10%.
  - Joyería**, 11-15%.
  - Restaurantes**, 17-20%. Las cadenas de comida rápida se sitúan en torno a los 8-9%.
  - Electrónica**: 5-6%, adecuada e incluso un poco baja.
  - Servicios**: 15%, en el límite superior.
  - Cosméticos**: 12%, lógica.

Ratio de Esfuerzo por Inquilinos		
Unit	Retailer	% R.E.
T 18	18° October	20,69%
B 01/B 02	Aki	10,87%
T 14	Alain Afflelou	14,24%
C 25	AROMAS ARTESANALES	21,02%
B5	Belros	32,79%
C18-19-20	Bershka	12,54%
C 29	Blanco	26,58%
B13-14-15	C&A	15,02%
T 03	Calzados Marypaz	15,88%
T 08	Calzedonia	10,31%
T 10	Celio	19,90%
K 02 / T 01 D	Cerveceria 100	15,51%
C22	Claire`s	16,33%
C 30	DAKOTA	18,93%
T 12	Décimas	16,49%
C 27	Dimarco	27,45%
C21	Douglas	9,23%
B7	Druni	11,99%
T 07	Ebanni	34,78%
C11	Efanbi	27,21%
K 03	El Rincon del Cafe	23,62%
T 13	Festa	16,07%
B 03	Forum	16,21%
C 01	Foster's Hollywood	10,89%
B6	Game	5,55%
B17	Gerry Weber	27,88%
T 07 B	Guess	10,15%
C 09/C 09 B/B 11 B	H&M	10,93%
T 17	Inside	26,39%
C 28	Intersport	21,39%
T 02	Iokese	18,73%
T 01	Jack & Jones	17,78%
C 02	Lizarran	12,16%
C 04	Massimo Dutti	9,55%
C 03	Mayka	14,97%
B8-9	Miro	16,45%
B11	Movistar	24,69%
B10	ORANGE	36,31%
C14	Oro Vivo	23,39%
C15-16	Oysho	12,24%
T-8b	Paladar Fusión	27,86%
C17	Pull & Bear	12,17%
T 04/T 05/T 09	Punto Roma	21,88%
T 06	SHANA	21,68%
K 04	Sirvent	18,38%
T 15/16/T 01 C	Springfield	26,88%
C 23/C 24	Stradivarius	11,83%
C13	SUNGLASS HUT	11,02%
C 32	Swarovski	19,42%
C12	The Phone House	10,35%
C 33	Two Dos	15,16%
B12	Urban Woman	32,97%
K 05	Vainibalu	26,00%
C10	Vips/Ginos	13,09%
B12B	Vodafone	20,65%
C 26	Women`Secret	23,51%
C 05/C 06	Zara	10,38%
C 07/C 08	Zara Home	10,33%
C 31	ZIPPY	28,46%
<b>TOTAL</b>	<b>59 Units / 66 Total</b>	

En Rojo se indican los ratios de esfuerzo por encima del rango medio  
En naranja se indican los ratios de esfuerzo dentro del rango medio  
En verde se indican los ratios de esfuerzo por debajo del rango medio

## Comparables para estimación de valores

**Comparables de inversión** 5.16 Hemos tenido en cuenta las transacciones, del cuadro adjunto, correspondiente a las operaciones de inversión que se llevaron a cabo durante el año 2014 y los 3 primeros trimestres de 2015. Hay que tener en cuenta que las yields y precios que se muestran son Netos.

DESCRIPTION	LOCATION	TOTAL GLA (sq m)	GLA TRANSACTION (sq m)	YIELD	VALUE	€/sqm	VENDOR	PURCHASER	2015 Q
Sevilla Factory	Sevilla	16.000	16.000	N/A	12.000.000	750	Unibail Rodamco	Greenoak	3
Rivas Futura	Madrid	55.000	37.130	N/A	53.000.000	1.427	Lone Star	Credit Suisse	3
Espacio León	León	37.000	37.000	N/A	75.000.000	2.027	Commerzbank	Lar Socimi	2
Zielo Pozuelo	Madrid	15.555	15.555	5,20%	71.200.000	4.577	Hines	UBS	2
<b>El Rosal</b>	<b>Ponferrada</b>	<b>51.142</b>	<b>51.142</b>	<b>6,40%</b>	<b>85.000.000</b>	<b>1.662</b>	<b>Doughty Hanson</b>	<b>Grupo Lar</b>	<b>2</b>
Puerto Venecia	Zaragoza	206.890	103.445	4,39%	255.400.000	1.234	Intu Properties	CPPIB	2
<b>Plaza Éboli</b>	<b>Madrid</b>	<b>31.000</b>	<b>31.000</b>	<b>7,00%</b>	<b>30.000.000</b>	<b>968</b>	<b>Doughty Hanson</b>	<b>HIG</b>	<b>2</b>
Eroski Portal de la Marina	Alicante	9.924	9.924	N/A	7.000.000	705	Altadena Invest	Lar Socimi	2
Dolce Vita Tejo	Tejo, Lisboa	122.000	122.000	N/A	70.000.000	574	ING / Inmobiliaria Chamartin	Eurofund Investments	1
<b>AireSur</b>	<b>Sevilla</b>	<b>42.000</b>	<b>20.000</b>	<b>6,50%</b>	<b>76.500.000</b>	<b>3.825</b>	<b>Grupo Lar</b>	<b>CBRE GI</b>	<b>1</b>
Plenilunio	Madrid	70.000	70.000	5,20%	375.000.000	5.357	Orion Capital	Klepierre	1
<b>As Termas</b>	<b>Lugo</b>	<b>46.487</b>	<b>46.487</b>	<b>6,70%</b>	<b>67.000.000</b>	<b>1.441</b>	<b>ADIA</b>	<b>Grupo Lar</b>	<b>1</b>

Operaciones sector retail en 2015 – Datos de Capital Market Department, Knight Frank España.

DESCRIPTION	LOCATION	TOTAL GLA (sq m)	GLA TRANSACTION (sq m)	YIELD	VALUE	€/sqm	VENDOR	PURCHASER	2014 Q
Zenia boulevard (acuerdo formalizado con inmochan para con/invertir en 3 centros comerciales n/a1 en Orihuela (Zenia Blvd) y otros 2 en Portuoaal)	Orihuela (alicante)	83.000	83.000	n/a	90.000.000	1.084	Inmochan (inmobiliaria de auchar)	Alaska permanent fund	4
Islazul	Madrid	90.000	70.000	5,75%	230.000.000	3.286	Ivanhoe Cambridge	TIAA HENDERSON	4
Moraleja Green	Madrid	29.600	29.600	8,50%	68.000.000	2.297	CBRE GLOBAL INVESTORS	ING	4
Ociopia	Orihuela (Alicante)	26.611	26.611	n/a	5.000.000	188	n/a	Private investor	4
La Farga	Hospitalet (Barcelona)	17.520	17.520	n/a	n/a	n/a	Sierra Fund & CBRE Retail Promeriv Fund	Temprano Capital Partners	4
Ociopia	Orihuela (Alicante)	26.611	26.611	n/a	5.000.000	188	CBRE GI	Cephus	4
La Farga	Hospitalet (Barcelona)	17.520	17.520	10,00%	10.512.000	600	Sierra Fund & CBRE GI	Temprano Capital Partners	4
Puerto Venecia	Zaragoza	206.890	206.890	4,85%	451.000.000	2.180	Orion Real Estate Fund	Intu Properties	4
El Nuevo Alisal	Santander	8.107	8.107	7,00%	17.000.000	2.097	Private Investor	Lar Socimi	4
Parque Oeste, Media Markt, Worten, Merkal & Prenatal	Alcorcón, Madrid	10.500	10.500	n/a	27.000.000	2.571	Scottish Widows	Ares Management	4
Media Markt (Calle Santa Petronila, 1)	Villaverde, Madrid	5.300	5.300	7,80%	10.800.000	2.038	Invesco	Grupo Lar	4
<b>Alcalá Magna</b>	<b>Madrid</b>	<b>34.165</b>	<b>34.165</b>	<b>7,00%</b>	<b>85.000.000</b>	<b>2.488</b>	<b>CBRE Global Investors</b>	<b>Incus</b>	<b>3</b>
El Boulevard	Vitoria	85.000	85.000	6,50%	153.000.000	1.800	CBRE Global Investors	Confidencial	3
Albacenter	Albacete	15.693	15.693	n/a	28.400.000	1.810	Unibail Rodamco	Lar Socimi	3
AneCBlau	Barcelona	28.863	28.863	6,25%	80.000.000	2.772	IGIPT Spain One	Lar Socimi	3
Marineda City	La Coruña	100.000	n/a	6,60%	260.000.000	2.600	Invest Cos	Merlin Properties	3
Planetocio	Collado Villalba (Madrid)	18.000	n/a	n/a	n/a	n/a	Wereldhave Fund (Dutch)	Axiare	3
Modoo	Oviedo	39.000	n/a	n/a	n/a	n/a	ING	Alpha Real Capital	3
Albufera Plaza	Madrid	15.824	15824 (8569sqm commercial & 7255sqm office)	7,90%	21.000.000	n/a	General Electric	Meridia Capital	3
Plaza Mayor Gandía	Gandía	12.000	n/a	n/a	n/a	n/a	Grupo Ródena	Veracruz Properties, S.A	3
Plaza Mayor Xativa	Xátiva	30.000	n/a	n/a	n/a	n/a	Grupo Ródena	Veracruz Properties, S.A	3
Portal de la Marina (58,75 % asset value purchased)	Alicante	30.007	30.007	n/a	17.500.000	583	Cecosa supermercados	Lar España Real Estate Socimi	3
Parque Oeste, Factor Auto	Alcorcón, Madrid	9.000	9.000	n/a	15.000.000	1.667	n/a	FIE Fondo inversión mexicana	3
Gran Vía de Vigo	Vigo	41.000	41.000	6,75%	120.000.000	2.927	CBRE Global Investors	Oaktree	2
Las Huertas	Palencia	6.288	6.288	8,00%	11.708.000	1.862	Corio Real Estate	Lar Socimi	2
Txingudi	Guipúzcoa	9.861	9.861	7,3%	27.673.000	2.806	Corio Real Estate	Lar Socimi	2
Imaginalia	Albacete	45.000	45.000	n/a	20.000.000	444	Axa Real Estate	Benson Elliot	2
Urbil	Usurbil / Guipúzcoa	35.538	35.538	7,75%	62.000.000	1.745	CBRE Global Investors	Fondo de Pensiones E.ON	1
Parque Ceuta	Ceuta / España	14.481	14.481	11,00%	19.000.000	1.312	Morgan Stanley	HIG	1
Vista Alegre	Zamora / España	16.100	15.950	9,20%	11.000.000	690	British Land	KKR	1
Nássica	Getafe (Madrid) / España	95.000	95.000	8,00%	79.000.000	832	British Land	KKR	1
Madrid Sur, Las Rosas, La Rosaleda, Vista Hermosa, Getafe II Miramas	Madrid, Málaga, Alicante, Getafe, Burgos	133.500	133.500	n/a	160.000.000	1.199	Vastned	Baupost, GreenOak y Lar	1
Vialia Malaga	Malaga	63.892	n/a	10,00%	60.000.000	n/a	Riofisa.	Free Investment	1

Operaciones sector retail en 2014 – Datos de Capital Market Department, Knight Frank España.

5.17

Para poder comparar y tener una conclusión más ajustada sobre rentabilidades y valor, hemos tenido en cuenta las características, ubicación, mix comercial, Superficie Bruta Alquilable (SBA) y la ocupación de los comparables seleccionados (resaltados en gris) incluidos en la tabla, que son los siguientes:

#### Centro Comercial AireSur (Sevilla)



Fecha:	Q1 2015
Precio:	76.500.000 €
SBA:	20.182 m <sup>2</sup>
Yield:	6,50%

Centro Comercial **Airesur** fue construido e inaugurado en 2004. Se encuentra en Castilleja de la Cuesta, Sevilla. Tiene 20.182 metros cuadrados SBA (42.000m<sup>2</sup> si contamos el IKEA). El diseño del centro comercial consta de dos pisos sobre rasante, que albergan 77 locales comerciales, además de 10 almacenes. Dos plantas subterráneas para 2.500 plazas de aparcamiento. Los principales inquilinos son el supermercado Mercadona, Zara y H&M. El vendedor fue Grupo Lar (Socimi) y el comprador CBRE Global Investors. El precio de compra fue 76,5 millones de euros, con una yield de 6,50%.

#### Centro Comercial As Termas (Lugo)



Fecha:	Q1 2015
Precio:	67.000.000 €
SBA:	46.487 m <sup>2</sup>
Yield:	6,70%

El Centro Comercial **As Termas** abrió sus puertas en 2005 y tiene 46.487m<sup>2</sup> de SBA, y 2.200 plazas de aparcamiento. Los inquilinos de anclaje son H & M, Media Markt, C & A, Sfera y Cortefiel, además de un considerable hipermercado de 11.400 m<sup>2</sup> (Eroski). Es el único centro de estas marcas en toda la provincia de Lugo. En esta transacción, el vendedor fue ADIA y el comprador Grupo Lar (SOCIMI). El precio de compra se cerró en 67 millones de Euros, con una yield de 6,70%.

As Termas se coloca estratégicamente en un área de influencia de 200.000 habitantes y puede considerarse por localización, comparable de la propiedad valorada, el Centro Comercial Habaneras.

### Centro Comercial El Rosal (Ponferrada, León)



Fecha:	Q2 2015
Precio:	85.000.000€
SBA:	51.142 m <sup>2</sup>
Yield:	6,40%

**El Rosal**, inaugurado en mayo de 2007, es el único centro comercial dentro de un radio de 100 km. Cuenta con un área de influencia de más de 200.000 habitantes y una tasa de ocupación del 92%. El centro recibió más de 5,4 millones de visitantes en el año 2014. Cuenta con 51.142 m<sup>2</sup> de espacio comercial (SBA), en cuatro niveles y 2.450 plazas de aparcamiento. Por otra parte, sus inquilinos incluyen marcas de alto perfil, tales como Carrefour, Zara, C & A, H & M y Worten. Grupo Lar (SOCIMI) ha adquirido este centro comercial, el vendedor es el fondo británico Doughty Hanson. La operación se pactó en 85 millones de euros, rendimiento 6,40%

### Centro Comercial Plaza Éboli (Pinto, Madrid)



Fecha:	Q2 2015
Precio:	30.000.000 €
SBA:	31.000 m <sup>2</sup>
Yield:	7,00%

El fondo de capital riesgo HIG Capital ha adquirido este centro comercial en el segundo trimestre de 2015, el vendedor es el fondo británico Doughty Hanson. La operación se pactó en 30 millones de Euros, con una yield de 7,00%.

Plaza Éboli se encuentra en el barrio madrileño de Pinto. Se inauguró en 2005 y cuenta con 80 locales comerciales y más de 1.000 plazas de aparcamiento. La propiedad se distribuye en 31.000 metros cuadrados de SBA y sus inquilinos incluyen grandes operadores como Inditex, H & M, C & A, Pinto Cine y Cortefiel.

### Centro Comercial Alcalá Magna (Alcalá de Henares, Madrid)



Fecha:	Q2 2015
Precio:	85.000.000€
SBA:	34.165m <sup>2</sup>
Yield:	7,00%

Alcalá Magna es considerado un buen centro comercial secundario, Ubicado en Alcalá de Henares, con buenos accesos desde la Autovía A-2, con 34.165 metros cuadrados de SBA distribuidos en 3 plantas comerciales, y dos plantas bajo rasante para aparcamiento, dispone de 1.267 plazas. La locomotora de alimentación es Mercadona y su mix comercial está bien distribuido con operadores como H&M, Zara, Cortefiel...

El fondo de inversión CBRE RPPSE, gestionado por CBRE Global Investors, vendió el centro comercial al fondo de inversión gestionado por Incus Capital.

La operación se cerró en el 2º trimestre de 2015 por un importe de 85 millones de euros y una yield del 7,00%.

#### 5.18 Conclusión:

Del anterior análisis, estimamos que la yield exigida para el primer año de inversión será de entre el 6,75% y 7,00%. Este sería el caso para la estimación del valor de mercado del activo, pero hay que tener en cuenta, que en el caso de que se hicieran inversiones fuertes en los primeros años, la rentabilidad inicial sobre el precio de compra no sería representativa, y habría que adoptar la rentabilidad del momento en que se estabiliza el centro después de hacer la inversión.

## Renta de mercado

5.19 Además de llegar a tener una conclusión sobre las rentabilidades que un inversor tendría en cuenta para analizar la compra, hacemos a continuación un análisis de rentas que se contratan en centros comerciales en locales con distintos tamaños, para estimar la renta de mercado en el centro comercial. Por tanto, estimamos la renta a contratar en los locales vacíos y en aquellos locales que quedarían desocupados concluyendo también, si el centro se encuentra sobre o infra arrendado.

Comenzamos analizando las rentas medias ponderadas globales de los siguientes centros:

CC comparables en Renta (Datos 2014)					
Tamaño unidad	Ciudad	SBA (m <sup>2</sup> )	SBA Ocupada (m <sup>2</sup> )	Renta Bruta (€/m <sup>2</sup> /mes)	
Gran Via2 SC	Hospitalet de Llobregat	32.303,00	29.072,50	46,44	56,76
Gran Plaza2 SC	Majadahonda	50.795,00	47.537,90	23,00	28,12
SC Grancasa, Zaragoza	Zaragoza	38.826,00	33.630,79	22,41	27,39
La Vaguada SC	Madrid	11.247,00	10.732,87	49,71	60,75
SC Maxcenter I, Barakaldo	Barakaldo	25.384,00	22.955,72	31,00	37,88
Larios Centro Comercial	Málaga	21.456,00	20.931,07	30,02	36,69
Centro Comercial Garbera	San Sebastián	23.399,00	25.469,97	26,45	32,33
Porto Pi Centro Comercial	Palma de Mallorca	19.395,00	26.063,54	26,11	31,91
La Villa2 SC	Tenerife	17.568,00	15.402,01	29,50	36,06
SC Valle Real, Santander	Santander	24.652,00	24.875,56	20,48	25,04
Plaza Mayor Shopping Centre, Malaga	Málaga	18.812,00	17.732,13	15,93	19,47
<b>Centro Comercial Vallsur</b>	<b>Valladolid</b>	<b>35.368,00</b>	<b>33.860,79</b>	<b>16,77</b>	<b>20,49</b>
Loranca2 SC	Fuenlabrada	21.210,00	17.056,19	21,42	26,18
Moreras 2 - Centro Oeste	Majadahonda	10.837,00	10.837,47	40,95	50,05
El Manar SC	Valencia	22.619,00	22.606,88	7,10	8,68
Plaza Mayor Leisure Centre, Malaga	Málaga	34.354,00	24.318,07	11,89	14,53
Leisure Park - Parc Valles	Terassa	44.669,00	35.775,33	9,87	12,07
SC Tres Cantos	Tres Cantos	19.511,00	19.128,59	10,11	12,35
La Estación SC	Fuenlabrada	14.872,00	15.731,14	14,73	18,01
Adequa/Building 2 (Service Centre)	Madrid	5.013,00	3.673,56	7,22	8,82
MN4 Shopping Centre	Alfajar (Valencia)	40.930,00	26.784,07	13,82	16,89
Rivas Futura Parque	Rivas-Vaciamadrid	37.016,00	26.471,79	9,85	12,03
CC El Rosal	Ponferrada	50.997,00	47.290,73	11,09	13,55
ZIELO SC	Pozuelo de Alarcón	13.856,00	11.375,53	23,48	28,70
<b>Travesía de Vigo Shopping Centre</b>	<b>Vigo</b>	<b>9.958,00</b>	<b>18.577,53</b>	<b>16,96</b>	<b>20,72</b>
<b>La Farga, L' Hospitalet de Llobregat</b>	<b>L' Hospitalet de Llobregat</b>	<b>18.305,00</b>	<b>15.044,27</b>	<b>14,47</b>	<b>17,69</b>
SC maxcenter II, Barakaldo	Bilbao	11.860,00	9.371,27	10,88	13,30
<b>Vilamarina Shopping Centre</b>	<b>Barcelona</b>	<b>31.875,00</b>	<b>20.643,06</b>	<b>13,91</b>	<b>17,01</b>
<b>Llobregat, Cornellá</b>	<b>Cornellá (Cataluña)</b>	<b>12.408,00</b>	<b>6.833,29</b>	<b>17,20</b>	<b>21,02</b>
CC Tres Aguas	Alcorcón	65.062,00	44.778,28	17,33	21,19
CC Albacenter	Albacete	15.143,00	10.576,43	16,04	19,60
<b>Rivas Futura Shopping Centre H2O</b>	<b>Rivas- Vaciamadrid</b>	<b>50.806,00</b>	<b>35.425,13</b>	<b>14,56</b>	<b>17,80</b>

Centros Comerciales Comparables en Renta (€/m<sup>2</sup>/mes)

Existen desviaciones importantes en algunos de los casos de la tabla anterior, debido a las diferencias de tamaños de los centros, ubicación y mix comercial. Por esta razón hemos seleccionado los siguientes 6 centros incluidos en la tabla, como principales referencias de comparación: Centro Comercial Vallsur, Travesía de Vigo, La Farga, Vilamarina SC, Llobregat SC y H2O Rivas Futura con rentas medias ponderadas globales de entre 17,80€/m<sup>2</sup>/mes y 21,02€/m<sup>2</sup>/mes.

### Centro comercial Vallsur, Valladolid



Fecha :	Abril 2014
Renta:	16,80 €/m <sup>2</sup> por mes
Estado	Sin exclusividad

El Centro Comercial VallSur, está ubicado en la prolongación con el Paseo de Zorrilla y al borde de la Ronda Interior Sur, en una de las zonas de mayor desarrollo residencial y muy cercano al centro ciudad. Construido en 1998 y ampliado en 2011 tiene tres plantas comerciales y una de aparcamiento. Ha sido reformado en 2013. Es un centro mediano con 35.900 metros cuadrados de SBA. Dentro del mix comercial se encuentran las 11 salas de cine, el supermercado Eroski, tiendas de moda y complementos como H&M, Zara, Shana y comercios de restauración como Ginos, Burger King. El 80% es para comercio y el 17% de la SBA dedicado a Ocio-restauración. La afluencia de visitantes durante el 2013 fue de 5.000.000 de personas. La renta media ponderada actual es de 16,80 €/m<sup>2</sup>/mes.

### Centro comercial Travesía de Vigo, Vigo



Fecha :	Abril 2014
Renta:	16,95 €/m <sup>2</sup> por mes
Estado	Sin exclusividad

Al Centro Comercial Travesía de Vigo, se puede acceder desde el centro ciudad por la calle Urzaiz y desde la autovía AP-9 en la salida "Buenos Aires". Actualmente la principal vía de acceso es la calle Travesía de Vigo. Inaugurado en 2003 con dos plantas comerciales y dos plantas de aparcamiento, tiene una SBA 24.736 metros cuadrados, con 10 salas de cines y supermercado Carrefour, los principales locales de moda y complementos son Shana, Berska, Straviarius y Springfield. De alimentación el Burger King y Corner Hut. El mix comercial se reparte en un 83% comercio y un 17% ocio-restauración. La renta media ponderada actual es de 16,95 €/m<sup>2</sup>/mes.

### Centro comercial La Farga, L'Hospitalet de Llobregat



Fecha :	Abril 2014
Renta:	17,70 €/m <sup>2</sup> por mes
Estado	Sin exclusividad

Ubicado en L'Hospitalet de Llobregat, tiene dos entradas, una situada en la calle Barcelona y otra en la Avda. Josep Tarradellas, a un minuto de la estación de RENFE de L'Hospitalet de Llobregat y la parada de metro Rambla Just Olivera. Se inauguró en abril de 1996, se renovó en 2005. Con 17.520 metros cuadrados de SBA. El edificio tiene cuatro plantas de comercial y tres de aparcamiento. El mix comercial es del 74% para comercio y el 26% para ocio-restauración. Posee 7 salas de cine y un supermercado Caprabo La renta media ponderada actual es de 17,70 €/m<sup>2</sup>/mes.

### Centro comercial Vilamarina, Viladecans, Barcelona



Fecha :	Abril 2014
Renta:	17,00 €/m <sup>2</sup> por mes
Estado	Sin exclusividad

El Centro Comercial Vilamarina es la nueva opción comercial del Baix Llobregat. Ubicado en el barrio del mismo nombre en la población de Viladecans, cuenta con buenos accesos tanto en transporte público (está junto a la estación de Renfe) como en vehículo privado (al lado de la autopista C-32, salidas 52 y 50, y cerca de la carretera C-245). Inaugurado en 2009 tiene una SBA de 31.654 metros cuadrados, repartidos en dos plantas comerciales. Además posee dos plantas de aparcamiento subterráneo. El mix comercial es del 93% para comercio y el 7% de ocio-restauración. La locomotora de alimentación es Mercadona y las principales marcas de moda son C&A, H&M, Sport Zone, Cortefiel, entre otras. La renta media ponderada actual es de 17,00 €/m<sup>2</sup>/mes.

### Centro comercial Llobregat, Cornellá



Fecha :	Abril 2014
Renta:	17,20 €/m <sup>2</sup> por mes
Estado	Sin exclusividad

Llobregat Centre es un centro comercial inaugurado en el mes de diciembre de 1994 en Cornellà (Barcelona) y que integra en un mismo espacio comercios locales y grandes cadenas. Es un centro accesible, situado en el casco urbano. Se accede en coche desde la salida 607 de la Ronda Litoral A-2, en metro en la parada de su nombre de la línea 5, acceso también desde varias líneas de autobús, tranvía y renfe. Llobregat Centre presenta una oferta combinada de comercio (93%) y ocio-restauración (7%) en tres plantas y con 126 locales. El recinto cuenta con 35.000 metros cuadrados de SBA, y 1.650 plazas de aparcamiento subterráneo distribuido en dos plantas, además de 600 plazas en superficie. La locomotora de alimentación es Eroski con 9.200 metros cuadrados. Con marcas como Wala Sport Outlet y Miró. Se está empezando a reposicionar como un centro de fabricantes. La renta media ponderada actual es de 17,20 €/m<sup>2</sup>/mes.

### Centro Comercial H2O (Rivas-Vaciamadrid, Madrid)



Fecha :	Abril 2014
Renta:	17.60 €/m <sup>2</sup> por mes
Estado:	Sin exclusividad

Situado en la salida 17 de la autopista A3, en Rivas-Vaciamadrid. Este centro comercial, inaugurado en 2007, de dos plantas equipado con un aparcamiento subterráneo y gran superficie de aparcamiento en superficie, tiene una SBA total de 50.000 metros cuadrados. H2O está en un buen estado de conservación y tiene imagen atractiva, no es necesario inversión en Capex. Además de un complejo de cines, supermercado (Mercadona) y un par de restaurantes, tiene una gran base en tiendas de moda y complementos, incluyendo algunas de las más fuertes marcas de moda internacionales, como Nike, Zara, Mango, Cortefiel, H & M, C & A y Massimo Dutti. Por otra parte, la renta media ponderada actual reflejada en el cuadro de inquilinos asciende a 17,60 €/m<sup>2</sup>/mes (alquilado a mercado).

Conclusión:

La renta neta media ponderada de Habaneras es de 17,03€/m<sup>2</sup>/mes y podemos ver a continuación qué distancia existe entre esta con los comparables seleccionados:

Inmueble	€/m <sup>2</sup> /mes	Diferencias
Habaneras	17,03	
Centro comercial Vallsur	16,8	-1,4%
Centro comercial Travesía de Vigo	16,95	-0,5%
Centro comercial La Farga	17,7	3,9%
Centro comercial Vilamarina	17	-0,2%
Centro comercial Llobregat	17,2	1,0%
Centro Comercial H2O	17,6	3,3%

Promedio 0,6%

En la tabla comparamos las rentas medias ponderadas percibidas, incluidas bonificaciones vigentes a los inquilinos. Podemos apreciar, que todos ellos se encuentran con una renta media ponderada global en línea a la de Habaneras.

A continuación hacemos un análisis de rentas por tamaño de locales sin incluir bonificaciones:

VALLSUR								
Tamaños de local	Nº locales	% Peso s/unidades	SBA (m²)	% peso s/superficie	Superficie media (m²)	Renta Bruta anual (€)	% Peso s/renta	€/m²/mes
<50 m2	15	17,9%	617,76	1,8%	41	402.076	5,3%	54,24
51-100 m2	29	34,5%	2.205,70	6,5%	76	1.386.355	18,3%	52,38
101-250 m2	24	28,6%	4.037,89	11,9%	168	1.753.310	23,2%	36,18
251-500 m2	6	7,1%	2.097,54	6,2%	350	549.464	7,3%	21,83
501-800 m2	4	4,8%	2.622,94	7,7%	656	572.227	7,6%	18,18
801-3.000 m2	5	6,0%	8.185,87	24,2%	1.637	1.312.715	17,3%	13,36
3.001-5.000 m2	0	0,0%	0,00	0,0%	0	0	0,0%	
>5.000 m2	1	1,2%	14.093,09	41,6%	14.093	1.592.519	21,0%	9,42
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>100,0%</b>	<b>33.860,79</b>	<b>100,0%</b>	<b>403,10</b>	<b>7.568.666</b>	<b>100,0%</b>	<b>18,63</b>

TRAVESÍA DE VIGO								
Tamaños de local	Nº locales	% Peso s/unidades	SBA (m²)	% peso s/superficie	Superficie media (m²)	Renta Bruta anual (€)	% Peso s/renta	€/m²/mes
<50 m2	7	17,1%	180,91	1,0%	26	146.147	3,5%	67,32
51-100 m2	10	24,4%	763,54	4,1%	76	323.492	7,7%	35,31
101-250 m2	14	34,1%	2.227,40	12,0%	159	623.692	14,8%	23,33
251-500 m2	7	17,1%	2.291,19	12,3%	327	550.813	13,1%	20,03
501-800 m2	1	2,4%	533,90	2,9%	534	74.219	1,8%	11,58
801-3.000 m2	0	0,0%	0,00	0,0%	0	0	0,0%	
3.001-5.000 m2	1	2,4%	3.292,00	17,7%	3.292	382.126	9,1%	9,67
>5.000 m2	1	2,4%	9.288,59	50,0%	9.289	2.100.488	50,0%	18,84
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>100,0%</b>	<b>18.577,53</b>	<b>100,0%</b>	<b>453,11</b>	<b>4.200.977</b>	<b>100,0%</b>	<b>18,84</b>

LA FARGA								
Tamaños de local	Nº locales	% Peso s/unidades	SBA (m²)	% peso s/superficie	Superficie media (m²)	Renta Bruta anual (€)	% Peso s/renta	€/m²/mes
<50 m2	14	25,0%	482,39	3,2%	34	263.990	9,1%	45,60
51-100 m2	14	25,0%	1.187,08	7,9%	85	469.223	16,2%	32,94
101-250 m2	16	28,6%	2.916,60	19,4%	182	854.514	29,4%	24,42
251-500 m2	6	10,7%	1.915,85	12,7%	319	360.625	12,4%	15,69
501-800 m2	2	3,6%	1.279,00	8,5%	640	141.964	4,9%	9,25
801-3.000 m2	4	7,1%	7.263,35	48,3%	1.816	813.315	28,0%	9,33
3.001-5.000 m2	0	0,0%	0,00	0,0%	0	0	0,0%	
>5.000 m2	0	0,0%	0,00	0,0%	0	0	0,0%	
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.044,27</b>	<b>100,0%</b>	<b>268,65</b>	<b>2.903.631</b>	<b>100,0%</b>	<b>16,08</b>

VILAMARINA								
Tamaños de local	Nº locales	% Peso s/unidades	SBA (m²)	% peso s/superficie	Superficie media (m²)	Renta Bruta anual (€)	% Peso s/renta	€/m²/mes
<50 m2	15	19,5%	313,00	1,5%	21	205.124	5,4%	54,61
51-100 m2	18	23,4%	1.347,90	6,5%	75	505.970	13,2%	31,28
101-250 m2	17	22,1%	2.262,88	11,0%	133	650.283	17,0%	23,95
251-500 m2	18	23,4%	6.199,40	30,0%	344	1.463.815	38,2%	19,68
501-800 m2	3	3,9%	1.833,00	8,9%	611	246.492	6,4%	11,21
801-3.000 m2	6	7,8%	8.686,88	42,1%	1.448	757.281	19,8%	7,26
3.001-5.000 m2	0	0,0%	0,00	0,0%	0	0	0,0%	
>5.000 m2	0	0,0%	0,00	0,0%	0	0	0,0%	
<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>100,0%</b>	<b>20.643,06</b>	<b>100,0%</b>	<b>268,09</b>	<b>3.828.965</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,46</b>

Renta Media Ponderada Bruta (€/m²/mes) de Comparables por tamaño de Unidad Comercial

LLOBREGAT								
Tamaños de local	Nº locales	% Peso s/unidades	SBA (m²)	% peso s/superficie	Superficie media (m²)	Renta Bruta anual (€)	% Peso s/renta	€/m²/mes
<50 m2	22	51,2%	544,12	8,0%	25	259.015	16,5%	39,67
51-100 m2	9	20,9%	698,58	10,2%	78	337.392	21,5%	40,25
101-250 m2	6	14,0%	1.034,28	15,1%	172	311.249	19,9%	25,08
251-500 m2	0	0,0%	0,00	0,0%	0	0	0,0%	
501-800 m2	5	11,6%	3.298,20	48,3%	660	621.010	39,6%	15,69
801-3.000 m2	1	2,3%	1.258,11	18,4%	1.258	38.250	2,4%	2,53
3.001-5.000 m2	0	0,0%	0,00	0,0%	0	0	0,0%	
>5.000 m2	0	0,0%	0,00	0,0%	0	0	0,0%	
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.833,29</b>	<b>100,0%</b>	<b>158,91</b>	<b>1.566.916</b>	<b>100,0%</b>	<b>19,11</b>

H2O								
Tamaños de local	Nº locales	% Peso s/unidades	SBA (m²)	% peso s/superficie	Superficie media (m²)	Renta Bruta anual (€)	% Peso s/renta	€/m²/mes
<50 m2	10	12,0%	318,88	0,9%	32	206.780	3,0%	54,04
51-100 m2	12	14,5%	822,21	2,3%	69	478.869	7,0%	48,53
101-250 m2	26	31,3%	3.910,52	11,0%	150	1.224.949	17,8%	26,10
251-500 m2	19	22,9%	6.566,70	18,5%	346	1.535.928	22,3%	19,49
501-800 m2	8	9,6%	5.093,71	14,4%	637	1.037.828	15,1%	16,98
801-3.000 m2	6	7,2%	10.202,11	28,8%	1.700	1.694.191	24,6%	13,84
3.001-5.000 m2	1	1,2%	3.111,00	8,8%	3.111	239.823	3,5%	6,42
>5.000 m2	1	1,2%	5.400,00	15,2%	5.400	458.839	6,7%	7,08
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>100,0%</b>	<b>35.425,13</b>	<b>100,0%</b>	<b>426,81</b>	<b>6.877.207</b>	<b>100,0%</b>	<b>16,18</b>

Renta Media Ponderada Bruta (€/m²/mes) de Comparables por tamaño de Unidad Comercial

VALLSUR		HABANERAS	ANÁLISIS	
Tamaños de local	€/m²/mes	€/m²/mes	Diferencia	% dif. Renta Bruta Habaneras
<50 m2	54,24	69,17	14,93	22%
51-100 m2	52,38	42,96	-9,41	-22%
101-250 m2	36,18	28,50	-7,68	-27%
251-500 m2	21,83	18,20	-3,63	-20%
501-800 m2	18,18	18,81	0,63	3%
801-3.000 m2	13,36	11,17	-2,19	-20%

TRAVESÍA DE VIGO		HABANERAS	ANÁLISIS	
Tamaños de local	€/m²/mes	€/m²/mes	Diferencia	% dif. Renta Bruta Habaneras
<50 m2	67,32	69,17	1,85	3%
51-100 m2	35,31	42,96	7,66	18%
101-250 m2	23,33	28,50	5,17	18%
251-500 m2	20,03	18,20	-1,84	-10%
501-800 m2	11,58	18,81	7,23	38%
801-3.000 m2	-	11,17	-	-

Comparativa por tamaño de Unidad Comercial de la Propiedad y Otros Centros

LA FARGA		HABANERAS	ANÁLISIS	
Tamaños de local	€/m <sup>2</sup> /mes	€/m <sup>2</sup> /mes	Diferencia	% dif. Renta Bruta Habaneras
< 50 m <sup>2</sup>	45,60	69,17	23,56	34%
51-100 m <sup>2</sup>	32,94	42,96	10,02	23%
101-250 m <sup>2</sup>	24,42	28,50	4,08	14%
251-500 m <sup>2</sup>	15,69	18,20	2,51	14%
501-800 m <sup>2</sup>	9,25	18,81	9,56	51%
801-3.000 m <sup>2</sup>	9,33	11,17	1,84	16%

VILAMARINA		HABANERAS	ANÁLISIS	
Tamaños de local	€/m <sup>2</sup> /mes	€/m <sup>2</sup> /mes	Diferencia	% dif. Renta Bruta Habaneras
< 50 m <sup>2</sup>	54,61	69,17	14,56	21%
51-100 m <sup>2</sup>	31,28	42,96	11,68	27%
101-250 m <sup>2</sup>	23,95	28,50	4,55	16%
251-500 m <sup>2</sup>	19,68	18,20	-1,48	-8%
501-800 m <sup>2</sup>	11,21	18,81	7,61	40%
801-3.000 m <sup>2</sup>	7,26	11,17	3,91	35%

LLOBREGAT		HABANERAS	ANÁLISIS	
Tamaños de local	€/m <sup>2</sup> /mes	€/m <sup>2</sup> /mes	Diferencia	% dif. Renta Bruta Habaneras
< 50 m <sup>2</sup>	39,67	69,17	29,50	43%
51-100 m <sup>2</sup>	40,25	42,96	2,72	6%
101-250 m <sup>2</sup>	25,08	28,50	3,42	12%
251-500 m <sup>2</sup>	-	18,20	-	-
501-800 m <sup>2</sup>	15,69	18,81	3,12	17%
801-3.000 m <sup>2</sup>	2,53	11,17	8,64	77%

H2O		HABANERAS	ANÁLISIS	
Tamaños de local	€/m <sup>2</sup> /mes	€/m <sup>2</sup> /mes	Diferencia	% dif. Renta Bruta Habaneras
< 50 m <sup>2</sup>	54,04	69,17	15,13	22%
51-100 m <sup>2</sup>	48,53	42,96	-5,57	-13%
101-250 m <sup>2</sup>	26,10	28,50	2,40	8%
251-500 m <sup>2</sup>	19,49	18,20	-1,29	-7%
501-800 m <sup>2</sup>	16,98	18,81	1,83	10%
801-3.000 m <sup>2</sup>	13,84	11,17	-2,67	-24%

Comparativa por tamaño de Unidad Comercial de la Propiedad y Otros Centros

En las tablas anteriores comparamos las Rentas medias Brutas de los Centros comerciales más semejantes a Habaneras.

En centros comerciales como Llobregat, Vilamarina, Travesí de Vigo y La Farga, tenemos Rentas Brutas superiores en nuestro Activo, para el mismo tamaño de unidades comerciales.

En el resto de Centros analizados, observamos que las Rentas Brutas están por encima de Habaneras, lo que nos indica que en nuestro Activo y si la situación actual mejora, podemos incluso llegar a mejorar las Rentas Brutas.

Sin embargo, y como media general entre todos los comparables seleccionados, vemos que, con respecto a Rentas Brutas, Habaneras se sitúa en línea con todos ellos.

Por tanto, esto es otro dato indicativo que el principal problema en cuanto a Rentas percibidas en el Centro Comercial Habaneras se presenta por las Bonificaciones aplicadas sobre renta contratada, que son elevadas, y no tanto en las Rentas Brutas contractuales.

**Rentas de Mercado de contrataciones en los últimos meses**

5.20 Para reforzar más nuestro análisis de rentas, hemos estudiado contrataciones recientes de los últimos meses en otros centros comerciales y categorizado según tamaño:

Comparables de Nuevos contratos de Unidades Comerciales últimos meses					
Tamaño unidad (m <sup>2</sup> )	Inquilino	Renta Contratada anual (€)	Renta Contratada €/mes	Renta Contratada Bruta €/m <sup>2</sup> /mes	Duración contrato (años)
32,62	SANDYOG	15.033,96	1.252,83	38,41	5
34,31	Friking	22.644,60	1.887,05	55,00	5
35,00	CUE JOYEROS	14.700,00	1.225,00	35,00	1
40,77	DK KEBAP	17.030,44	1.419,20	34,81	5
44,91	BEAUTY BOUTIQUE	17.245,44	1.437,12	32,00	3
49,25	BISSU BAGS	23.640,00	1.970,00	40,00	5
52,63	FASHION KIDS	23.999,28	1.999,94	38,00	10
75,29	EBANNI	51.453,19	4.287,77	56,95	10
81,15	PARFOIS	29.214,00	2.434,50	30,00	3
147,58	Imaginarium	49.586,88	4.132,24	28,00	10
152,92	Marypaz	103.514,52	8.626,21	56,41	5
166,20	LOOPS&COFFEE	45.871,20	3.822,60	23,00	5
177,00	Women's Secret	72.619,56	6.051,63	34,19	10
203,41	LIZARRÁN	21.968,28	1.830,69	9,00	12
207,82	Encuentro	64.839,84	5.403,32	26,00	7
298,97	BOTTICELLI	69.958,98	5.829,92	19,50	5
349,26	INSIDE	53.055,00	4.421,25	12,66	10
350,04	Violeta by Mango	92.400,00	7.700,00	22,00	15
412,06	WOK & TEPPANYAKI	122.145,81	10.178,82	24,70	5
480,56	Zara Home	69.200,64	5.766,72	12,00	20
501,15	MASSIMO DUTTI	101.670,60	8.472,55	16,91	21
501,23	VIPS	117.400,80	9.783,40	19,52	16
508,59	PULL & BEAR	103.180,08	8.598,34	16,91	21
580,31	BLANCO	156.898,32	13.074,86	22,53	17
590,59	BERSHKA	119.815,80	9.984,65	16,91	21
599,58	SPRINTER	84.792,45	7.066,04	11,78	16
648,26	GLOBAL LEIVA, S.L.U.,	165.268,80	13.772,40	21,25	15
650,67	BERSHKA BSK ESPAÑA, S.A.,	145.799,28	12.149,94	18,67	20
664,39	GRUPO MASSIMO DUTTI, S.A	148.873,56	12.406,13	18,67	20
675,55	PUNTO ROMA	191.872,80	15.989,40	23,67	17
724,23	CORTEFIEL	176.313,60	14.692,80	20,29	11
1.225,69	SFERA	298.393,92	24.866,16	20,29	21
1.408,90	JUGUETES POLY	159.292,25	13.274,35	9,42	15
1.486,57	RUMBO	236.326,40	19.693,87	13,25	7
2.118,26	ZARA ESPAÑA, S.A.,	395.652,00	32.971,00	15,57	20
2.129,07	HENNES & MAURITZ S.L,	359.610,12	29.967,51	14,08	20
2.251,70	MERCADONA, S.A,	430.311,36	35.859,28	15,93	25

Resumen Rentas Medias de Mercado por tamaño de Unidad Comercial.

A continuación, un resumen del cuadro anterior por tamaño de unidad comercial:

Comparables de Nuevos contratos de Unidades Comerciales últimos meses					
Tamaño unidad	SBA media (m <sup>2</sup> )	Renta Contratada anual media (€)	Renta Contratada media €/mes	Duración contrato medio (años)	Renta Contratada media Bruta €/m <sup>2</sup> /mes
<50 m <sup>2</sup>	40,37	19.118,89	1.593,24	4,62	40,04
51-100 m <sup>2</sup>	69,69	34.888,82	2.907,40	7,67	41,65
101-250 m <sup>2</sup>	169,42	58.712,09	4.892,67	8,40	30,12
251-500 m <sup>2</sup>	352,58	84.389,95	7.032,50	8,66	18,17
501-800 m <sup>2</sup>	604,05	137.444,19	11.453,68	17,66	18,83
>800 m <sup>2</sup>	1.770,03	313.264,34	26.105,36	17,91	14,75
<b>TOTAL</b>	<b>3.006</b>	<b>647.818,28</b>	<b>53.984,86</b>	<b>64,91</b>	<b>17,96</b>

Resumen Rentas de Mercado Medias por tamaño de Unidad Comercial en los últimos meses.

### Rentas de Mercado estimadas

5.21 Con los datos analizados anteriormente, hemos estimado una renta de mercado media según la superficie de los locales comerciales:

Centro Comercial Habaneras				Comparables
Tamaño unidad	Renta Bruta Actual €/m <sup>2</sup> /mes	Renta Neta Actual €/m <sup>2</sup> /mes	Renta de Mercado €/m <sup>2</sup> /mes	Renta Media €/m <sup>2</sup> /mes
<50 m <sup>2</sup>	69,17	67,31	56,00	40,04
51-100 m <sup>2</sup>	43,96	43,33	44,00	41,65
101-250 m <sup>2</sup>	28,50	25,94	32,00	30,12
251-500 m <sup>2</sup>	18,20	16,72	19,00	18,17
501-800 m <sup>2</sup>	19,22	19,22	18,00	18,83
>800 m <sup>2</sup>	11,17	9,34	11,00	14,75
<b>TOTAL</b>	<b>16,87</b>	<b>15,77*</b>	<b>18,00</b>	<b>17,96</b>

Comparativas Rentas por tamaño de Unidad Comercial.

\*Sobre el espacio ocupado actualmente (SBA). Si el cálculo fuera sobre la superficie total del Centro Comercial, representaría 17,03 €/m<sup>2</sup>/mes.

Observamos que la Renta Media de Mercado de comparables se sitúa en 17,96€/m<sup>2</sup>/mes por encima de la Renta media Bruta y la Renta media Neta actuales del Centro Comercial Habaneras.

La Renta de Mercado estimada según superficie de local comercial es:

Unidades de <50m<sup>2</sup>: La Renta Media de Comparables está muy por debajo de la Renta Bruta y la Renta Neta actuales de Habaneras. Los locales están sobrearrendados, y presentan rentas muy dispares entre ellos por lo que es necesario

hacer un equilibrio de las rentas contratadas donde no se sobrepase los 60€/m<sup>2</sup>/mes.

Unidades de 51-100m<sup>2</sup>: Las Rentas analizadas de comparables están en línea con las Rentas Actuales del Centro. Nuestra estimación para estos locales es de 44€/m<sup>2</sup>/mes

Unidades de 101-250m<sup>2</sup>: La Renta media de Comparables está en línea con la Renta Bruta actual del Centro. Sin embargo, observamos que la Renta Neta actual es muy inferior, lo que se debe a las grandes concesiones sobre renta contratada que está soportando el Centro. Nuestra estimación para estos locales es de 44€/m<sup>2</sup>/mes

Unidades de 251-500m<sup>2</sup>: Las Rentas Brutas actuales del Centro, se sitúan en línea con la Renta media de Comparables. Nuestra estimación para estos locales es de 19€/m<sup>2</sup>/mes

Unidades de 501-800m<sup>2</sup>: Existe el mismo problema que en los locales con superficies entre 101-250m<sup>2</sup>, donde las grandes concesiones sobre renta contratada del Centro marcan la diferencia. Nuestra estimación para estos locales es de 18€/m<sup>2</sup>/mes

Unidades de >800m<sup>2</sup>: La renta media Bruta debería incrementarse para esta tipología de locales, que se sitúa muy por debajo de la renta media de comparables. Nuestra estimación para estos locales es de 11€/m<sup>2</sup>/mes

Concluimos que el Centro Comercial Habaneras tiene Rentas Brutas en línea a la renta media de comparables, lo que indica que son las concesiones sobre renta contractual lo que está perjudicando el nivel de ingresos. Las mayores discrepancias las encontramos en los locales más pequeños y los de mayor superficie donde la Renta Bruta actual se distancia bastante con respecto a la renta media de comparables.

## Desarrollo del plan de negocio general de la Sociedad

5.22 El plan de negocio de la sociedad planteado, es en realidad el plan de negocio relacionado con la explotación del activo inmobiliario. Esto es así, porque proyectamos que la sociedad únicamente mantendrá en su balance el centro comercial Habaneras.

Este plan de negocio proyectado es para la estimación del valor de mercado del activo inmobiliario sin tener en cuenta la política concreta de financiación o de dividendos de la sociedad.

**Diseño** 5.23 Se trata de un plan a implantar por un posible comprador u operador, de acuerdo a la estrategia de explotación de centros comerciales, que trata de maximizar el valor del centro. Debe tener en cuenta las características actuales del centro: posicionamiento, ubicación, competencia, rentas, calidad de inquilinos, contratos de arrendamiento y condiciones contractuales..., y el recorrido del mismo en el tiempo. Es decir, proyectamos un plan de negocio únicamente del activo en sí, estimando sus resultados de explotación en el tiempo, como si fuera un activo que pudiera estar incluido en el balance de cualquier compañía cuya actividad principal es la inversión y gestión de centros comerciales.

**Política de apalancamiento** 5.24 No hemos realizado una valoración de la deuda y asumimos que la sociedad hará frente a sus compromisos de apalancamiento en las condiciones ya pactadas con sus acreedores.

**Política de reparto de dividendos** 5.25 Estimamos que esta política debe ser definida por la compañía, que en este caso es una SOCIMI, y por lo tanto, tiene la obligación de distribuir en forma de dividendos:

- Como mínimo el 80% de los beneficios obtenidos por alquileres o actividades secundarias.
- El 100% de los dividendos percibidos de otras SOCIMIs.
- Al menos el 50% de las plusvalías generadas por la venta de activos.

## Plan de negocio operativo general de la sociedad

**Principales asunciones para la estimación del valor de mercado del centro comercial** 5.26 • Hemos estimado una proyección de la actividad del centro (ingresos y gastos) para estimar el valor de mercado del centro comercial (véase valoración de activo).

La apertura del centro comercial La Zenia (principal competidor) ha impactado fuertemente en el centro: provocando un menor tráfico de visitantes y una caída agudizada en las ventas de los inquilinos. El principal objetivo de este plan, es apoyar en la medida de lo posible a los inquilinos sin incrementar incentivos por

la vía de descuento de rentas, y principalmente por una mejora en la gestión, publicidad, limpieza y aprovechar el flujo de visitantes del hipermercado que se encuentra colindante (Carrefour). El centro, a pesar de la apertura de La Zenia mantiene una ocupación casi plena.

- Horizonte temporal: proyectamos la actividad del centro comercial a 10 años.
- Gestión del centro: asumimos que la explotación del centro comercial se provee por un operador externo especializado, ya que a pesar de suponer un costo añadido no recuperable, elimina gastos de estructura para la sociedad. Asumimos que la actual empresa gestora (CBRE) se mantiene al frente de la gestión durante los 10 años proyectados. Los honorarios (fee) de gestión incluido en este escenario es el que actualmente paga la compañía propietaria de acuerdo al contrato de gestión con CBRE y proyectamos una actualización anual de dichos honorarios (fee), de acuerdo a IPC.
- Ingresos: en este escenario, hemos proyectado las rentas actualmente desembolsadas por los inquilinos actuales y una revisión de las mismas a renta de mercado. En el momento de renovación estimamos que se mantendrá una ocupación similar a la actual (en torno al 97% de la superficie alquilable), con una revisión de rentas solo para algunos de los inquilinos con dificultades en el crecimiento de sus ventas. (ver estimación de valor de mercado del activo inmobiliario).
- Mantenimiento y rotación de inquilinos: en este escenario, estimamos que una de las principales variables de la estrategia sea mantener al máximo sus actuales inquilinos salvo algunos casos:
  - Asumimos que se producirá la salida del centro comercial de un inquilino debido a la baja en sus ventas históricas que representa el 4.5% del espacio alquilable del centro comercial. A fecha de valoración existe una concesión de descuento a las rentas para este inquilino del 50%. Estimamos entonces que en diciembre, la compañía, no debiera dar más concesiones a este inquilino para que de forma natural y voluntaria deje de ocupar el espacio y rescinda el contrato, justificado como ya hemos indicado por la caída de sus ventas.  
  
Planteamos que este espacio comercial podría ser ocupado a una renta de aproximadamente 8€/m<sup>2</sup>/mes.
  - Mantenemos el nivel de ocupación actual, haciendo una revisión de rentas a la baja en algunos casos, ya que el nivel de concesiones lo consideramos un poco alto, suponiendo entre el 8% y el 10% sobre las

rentas brutas, lo cual nos lleva a pensar que algunos locales ese encuentren con una renta superior a la de mercado.

Haciendo un análisis por plantas, hemos detectado los siguiente:

Planta baja:

- Creemos que el caso de rentas superiores a las de mercado en esta planta, afecta a los locales más pequeños con una renta superior a 60€/m<sup>2</sup>/mes. En estos casos los inquilinos asumen una tasa de esfuerzo demasiado elevada. Asumimos que en el momento de revisión de renta, se renegociarán las rentas, con un tamaño menor a los 70m<sup>2</sup>, en torno a los 60€/m<sup>2</sup>/mes.

Planta calle (Primera):

- Al igual que en planta baja creemos que para mantener una buena ocupación en los espacios más pequeños es necesario renegociar rentas a la baja, en planta primera creemos posible hacer también revisiones de rentas al alza en algunos casos una vez se estabilicen las ventas de los inquilinos.
- Hemos asumido también, que en esta planta los restaurantes ubicados en una de las entradas al centro se mantienen ocupando los mismos locales durante los próximos años, aunque entendemos que lo más eficiente para el centro sería ubicarlos en la planta más alta, favoreciendo al tráfico.

Planta alta (planta terrazas):

- Se trata de la zona más fría del centro comercial, y proponemos una mayor atención del gestor a esta zona ya que es un espacio muy aprovechable y agradable por el clima y la visual que los visitantes pueden tener desde esa zona.
- En cuanto a inquilinos en esta planta, asumimos la permanencia de todos ellos, aunque monitoreando incentivos para ayudar en las ventas y de apoyo en marketing para lo que incluimos un costo durante los dos próximos años de 15.000€ destinados a ese fin.

En este caso, para estimar el valor de mercado, partimos de una estimación de descuentos de flujos de caja teniendo en cuenta las rentas y gastos actuales, las anteriores hipótesis principales y operaciones comparables de inversión y ratios, que veremos más adelante.

## Previsión de ingresos y gastos del Centro Comercial de 2015, 2016 y 2017

5.27 En concreto, el ejercicio es para los siguientes periodos:

**Periodo 1:** comprende los meses de septiembre a diciembre (incluidos del presente año 2015).

**Periodo 2:** comprende el año 2016.

**Periodo 3:** comprende el año 2017.

	Sept. 2015- Diciembre 2015	Enero 2016 - Diciembre 2016	Enero 2017 - Diciembre 2017
Ingresos brutos sin bonificaciones	1.680.859	5.119.304	5.165.642
Mall Income	93.332	279.996	279.996
Renta variable	62.520	187.560	205.992
Bonificaciones y descuentos temporales	-121.779	-146.957	-45.785
Gastos no recuperables	-134.989	-416.184	-316.481
CAPEX	-30.264	-90.792	-90.792
NOI	1.549.679	4.932.927	5.198.572
IPC (%)	-0,5	0,0	0,0
Crecimiento de rentas	IPC	IPC	IPC
Amortización del centro comercial	-309.243	-927.730	-927.730
Amortización instalaciones fotovoltaicas	-2.967	-8.900	-8.900
Ints.de Deudas Empr.Grupo (SHL)	-202.085	-614.676	-612.992
Ints.de Deudas Empr.Grupo (SBL)	-35.405	-313.967	-303.509
Ints.de Deuda NATIXIS	-422.854	-1.273.082	-1.243.573

**Periodo 1:** comprendido desde 01/09/2015 hasta 31/12/2015.

Asumimos para este periodo:

- Ingresos Totales brutos de locales ocupados: 1.680.859€. Los hemos estimado así por las siguientes hipótesis adoptadas:
  - Gran parte de las bonificaciones temporales concedidas a inquilinos llegan a su fin y por tanto estos inquilinos comienzan a pagar de nuevo la renta contratada. En concreto, esta cantidad supone la recuperación de 15.485€ por parte de la propiedad para el primer periodo.
  - Que durante este primer periodo, un inquilino que acaba su contrato, lo renueva y ocupa los locales a renta de mercado, que generarían un incremento en la renta bruta de 1.056€/mensuales adicionales.
  - Hemos asumido que se ocupan las 3 unidades vacías actualmente en un periodo máximo de 3 meses a partir de la fecha de valoración, sumando una renta mensual de 11.360€/año, no percibida hasta ese momento.
- Mall Income: estimamos 93.332€ para los cuatro meses proyectados, que

están teniendo una suave tendencia de crecimiento.

- Renta Variable (TOR siglas de "Turn Over Rent"): se puede definir como los ingresos por rentas percibidas por la ocupación de locales, que dependen de la cifra bruta de ventas del inquilino (cifra de ventas sin incluir IVA). Para su cálculo, es necesario que los inquilinos reporten dichas ventas. La renta puede ser calculada de dos formas:
  - Porción de Renta fija más una porción de renta variable que depende de la cifra de ventas (calculada como % sobre cifra de ventas), siendo la modalidad más adoptada.
  - Unica renta variable: cuando el 100% de la renta pagada por el inquilino por la ocupación del espacio arrendado depende de la cifra de ventas, que también se establece como porcentaje sobre la cifra de ventas.

La renta variable para los cuatro meses de este periodo, la hemos estimado en 62.520€ de acuerdo a la información proporcionada y por los cambios producidos en ocupación y desocupación de alguno de los locales comerciales.

- Gastos no recuperables: La suma de estos gastos (no repercutidos a los inquilinos), los hemos estimado en 134.989€, cifra que proviene de las siguientes partidas:
  - Gastos provenientes del contrato de gestión integral para el mantenimiento del Centro Comercial: 27.981€.
  - Impuesto de bienes inmuebles (IBI): 7.780€.
  - Gastos provenientes de la remuneración fija del contrato de gestión integral del administrador del Centro Comercial: 78.014€.
  - Gastos provenientes del contrato de gestión inmobiliaria del administrador actual (el principal peso lo tienen los gastos de renegociación de contratos): 21.214€. Se corresponden a 4 locales comerciales que suman una superficie: 615,07m<sup>2</sup>.
- Capex: Hemos asumido un gasto de reinversión no recuperable, de acuerdo a las estimaciones del administrador del centro comercial de 7.566€/mes.
- IPC: Hemos asumido el -0,5% de incremento de precios, partiendo de la media aproximada de los meses de Enero hasta Agosto de 2015, para aplicar durante los 4 meses que comprenden este periodo de 2015.
- Crecimiento de rentas: no hemos tenido en cuenta crecimiento de rentas, únicamente su actualización por IPC.
- Amortización del Centro Comercial: 309.243€.
- Amortización de instalaciones Fotovoltaicas: 2.967€.
- Intereses de Deudas Empresa Grupo (SHL): 202.085€.

- Intereses de Deudas Empresa Grupo (SHL): 35.405€.
- Intereses de Deuda Entidades de Crédito: 422.854€.

**Periodo 2:** comprendido desde 01/01/2016 hasta 31/12/2016.

Asumimos para este periodo:

- Ingresos Totales brutos estimados por los locales ocupados: 5.119.305€. Los hemos estimado así por las siguientes hipótesis adoptadas:
  - Parte de las bonificaciones temporales pendientes concedidas a inquilinos, llegan a su fin y por tanto estos inquilinos comienzan a pagar de nuevo la renta contratada. En concreto, esta cantidad supone la recuperación de 89.491€ adicionales por parte de la propiedad para el segundo periodo.
  - Asumimos que durante este segundo periodo, los inquilinos que acaban sus contratos, lo renuevan y siguen ocupando los locales a renta de mercado. Es el caso durante estos doce meses de 8 inquilinos y supone una reducción en la renta bruta por estos locales de 6.697€ para este periodo.
- Mall Income: asumimos una leve alza de estos ingresos, con respecto a los ingresos contables revisados y estimados por la compañía PwC para 2015, es decir, hemos estimado unos ingresos de 279.996€, frente a 249.717,15€. Debido a la suave mejora en ventas estimamos que, la renta estabilizada de mercado a alcanzar por este tipo de ingresos mensuales es de 23.333€, alcanzables en este periodo proyectado.
- Renta Variable (TOR siglas de "Turn Over Rent"): se puede definir como los ingresos por rentas percibidas por la ocupación de locales, que dependen de la cifra bruta de ventas del inquilino (cifra de ventas sin incluir IVA). Para su cálculo, es necesario que los inquilinos reporten dichas ventas. La renta puede ser calculada de dos formas:
  - Porción de Renta fija más una porción de renta variable que depende de la cifra de ventas (calculada como % sobre cifra de ventas), siendo la modalidad más adoptada.
  - Unica renta variable: cuando el 100% de la renta pagada por el inquilino por la ocupación del espacio arrendado depende de la cifra de ventas, que también se establece como porcentaje sobre la cifra de ventas.

La renta variable para este periodo, la hemos estimado en 187.560€ frente a 208.820,57€ asumidos por la compañía PwC para 2015 de acuerdo a su revisión contable.

- Gastos no recuperables: La suma de estos gastos (no repercutidos a los

inquilinos), los hemos estimado en 416.184€, cifra que proviene de las siguientes partidas:

- Gastos provenientes del contrato de gestión integral para el mantenimiento del Centro Comercial: 62.795€.
- Impuesto de bienes inmuebles (IBI): 22.896€.
- Gastos provenientes de la remuneración fija del contrato de gestión integral del administrador del Centro Comercial: 235.000€.
- Gastos provenientes del contrato de gestión inmobiliaria del administrador actual (el principal peso lo tienen los gastos de renegociación de contratos): 95.493€. Se corresponden a 12 locales comerciales que suman una superficie: 6.274,58m<sup>2</sup>.
- Capex: Hemos asumido un gasto de reinversión no recuperable, de acuerdo a las estimaciones del administrador del centro comercial de 7.566€/mes.
- IPC: Hemos asumido el 0% de incremento de precios como media aproximada de los meses de mayo a agosto de 2015 para aplicar durante los 12 meses que comprenden este periodo de 2016. El 0% lo asumimos, por la suave tendencia al alza en el IPC desde mayo hasta agosto de 2015 (ligera tendencia a dejar de estar en índices negativos).
- Crecimiento de rentas: no hemos tenido en cuenta crecimiento de rentas, únicamente su actualización por IPC.
- Amortización del Centro Comercial: 927.730€.
- Amortización de instalaciones Fotovoltaicas: 8.900€.
- Intereses de Deudas Empresa Grupo (SHL): 614.676€.
- Intereses de Deudas Empresa Grupo (SHL): 313.967€.
- Intereses de Deuda Entidades de Crédito: 1.273.082€.

**Periodo 3:** comprendido desde 01/01/2017 hasta 31/12/2017.

Asumimos para este periodo:

- Ingresos Totales brutos estimados por los locales ocupados: 5.165.642€. Los hemos estimado así por las siguientes hipótesis adoptadas:
  - Parte de las bonificaciones temporales pendientes concedidas a inquilinos, llegan a su fin y por tanto estos inquilinos comienzan a pagar de nuevo la renta contratada. En concreto, esta cantidad supone la recuperación de 13.699€ adicionales por parte de la propiedad para el tercer periodo.
  - Asumimos que durante este tercer periodo, los inquilinos que acaban sus contratos, lo renuevan y siguen ocupando los locales a renta de mercado. Es el caso durante estos doce meses de 1 inquilino y supone un incremento en la renta bruta por este local de

180€ para este periodo.

- Mall Income: asumimos la misma cantidad de ingresos, con respecto a los ingresos del periodo anterior (año 2016), es decir, hemos estimado unos ingresos de 279.996€. Debido a la suave mejora en ventas estimamos que, la renta estabilizada de mercado a alcanzar por este tipo de ingresos mensuales es de 23.333€, alcanzados en el periodo anterior (año 2016).
- Renta Variable (TOR siglas de "Turn Over Rent"): se puede definir como los ingresos por rentas percibidas por la ocupación de locales, que dependen de la cifra bruta de ventas del inquilino (cifra de ventas sin incluir IVA). Para su cálculo, es necesario que los inquilinos reporten dichas ventas. La renta puede ser calculada de dos formas:
  - Porción de Renta fija más una porción de renta variable que depende de la cifra de ventas (calculada como % sobre cifra de ventas), siendo la modalidad más adoptada.
  - Unica renta variable: cuando el 100% de la renta pagada por el inquilino por la ocupación del espacio arrendado depende de la cifra de ventas, que también se establece como porcentaje sobre la cifra de ventas.

La renta variable para este periodo, la hemos estimado en 205.992€ frente a 187.560€ estimados para el periodo anterior, año 2016.

- Gastos no recuperables: La suma de estos gastos (no repercutidos a los inquilinos), los hemos estimado en 316.481€, cifra que proviene de las siguientes partidas:
  - Gastos provenientes del contrato de gestión integral para el mantenimiento del Centro Comercial: 54.420€.
  - Impuesto de bienes inmuebles (IBI): 22.896€.
  - Gastos provenientes de la remuneración fija del contrato de gestión integral del administrador del Centro Comercial: 235.000€.
  - Gastos provenientes del contrato de gestión inmobiliaria del administrador actual (el principal peso lo tienen los gastos de renegociación de contratos): 4.165€.
- Capex: Hemos asumido un gasto de reinversión no recuperable, de acuerdo a las estimaciones del administrador del centro comercial de 7.566€/mes.
- IPC: Hemos asumido al igual que en el periodo anterior, el 0% de incremento de precios como media aproximada de los meses de mayo a agosto de 2015 para aplicar durante los 12 meses que comprenden a este periodo de 2017. El 0% lo asumimos, por la suave tendencia al alza en el IPC desde mayo hasta agosto de 2015 (ligera tendencia a dejar de estar en índices negativos) y como estimación conservadora.

- Crecimiento de rentas: no hemos tenido en cuenta crecimiento de rentas, únicamente su actualización por IPC.
- Amortización del Centro Comercial: 927.730€.
- Amortización de instalaciones Fotovoltaicas: 8.900€.
- Intereses de Deudas Empresa Grupo (SHL): 612.992€.
- Intereses de Deudas Empresa Grupo (SHL): 303.509€.
- Intereses de Deuda Entidades de Crédito: 1.243.573€.

## Método y variables de estimación del valor de mercado del Inmueble

5.28 Para la Valoración del Inmueble, hemos adoptado una metodología de descuento de flujos de caja (DCF), proyectando un plan de negocio en el tiempo, tanto de los ingresos como de los gastos operativos.

Los flujos proyectados, los hemos descontado a una tasa de descuento del 10%. Esta tasa aplicada suele ser de entre el 9 y el 12% para centros comerciales de acuerdo a nuestra experiencia y de acuerdo a la rentabilidad exigida por los inversores dependiendo del momento de mercado y de la calidad del inmueble (ratios normales de mercado que suelen ser confidenciales y que en muchos casos dependen del perfil de riesgo de cada inversor).

Durante los años de crisis esta tasa aplicada, según opinión de los inversores, podía llegar a alcanzar el 15% o incluso superarlo en el caso de fondos de inversión. No existen comparables de tal tasa, sino que se trata de un rango estimado generalmente aceptado de mercado, teniendo en cuenta que como resultado de su aplicación, se obtienen tasas de rentabilidad o capitalización (Net Yield) sobre la inversión (renta neta/inversión) de las que sí hay comparables de mercado. Al aplicar la tasa de descuento (en el rango mencionado de entre 9 y 12%), es cuando se comprueban las tasas de capitalización, para que el modelo de cálculo sea coherente tanto con tasa de descuento como con tasas de capitalización anuales.

Este inmueble, sin ser un activo prime, está reconocido como un buen centro comercial a nivel regional y estimamos que si se ofertase al mercado para una posible compra-venta, tendría gran demanda y generaría interés entre posibles inversores, justificado por las operaciones realizadas para inmuebles similares. Por lo tanto, además de proyectar un flujo de caja para valorar este tipo de activos, el análisis no es solo de descuento, sino también de evolución de rentabilidades anuales sobre el monto de inversión. Esto es así, siempre y cuando se trate de activos inmobiliarios bastante estabilizados, es decir, que sean como en este caso, centros comerciales con alta ocupación y sin grandes variaciones en rentas y/o gastos. Una vez hecho el descuento del flujo a la tasa del 10%, podemos comprobar que a fecha de valoración la tasa de rentabilidad del primer año es del 6,76%, sabiendo que para inmuebles similares los inversores exigen en el momento de compra,

aproximadamente el 6,75% de rentabilidad sobre la inversión (para centros comerciales similares con rentas que no tienen grandes fluctuaciones). (Ver análisis de inversión y comparación del presente informe).

Las principales variables de la estimación del valor de mercado del inmueble son las siguientes:

Valor de mercado	67.000.000€
Net Initial yield	6,76%
Net yield año 2	7,74%
Net yield año 3	7,80%
Tasa de descuento	10%
Exit Yield (año 10)	6,35%
Valor de salida (año 10)	92.000.000€
Ingresos Brutos año 1	5.133.048 €
Ingresos Brutos año 2	5.643.428 €
Ingresos Brutos año 3	5.631.043 €
NOI año 1	4.436.995 €
NOI año 2	5.187.431 €
NOI año 3	5.228.894 €

En cuanto al valor residual o valor de salida estimado, lo incluimos en el flujo proyectado en el último periodo (año 10), siendo el resultado de dividir los ingresos netos del año 10 entre una tasa del 6,35% (0,4% inferior a la tasa de rentabilidad del año 1).

Normalmente la tasa de salida para este tipo de activos se estima teniendo en cuenta que el comprador del inmueble lo intentará vender a un precio que refleje una plusvalía (mayor rentabilidad que la exigida en el momento de la compra), es decir, capitalizando las rentas del momento de salida a una tasa menor que en el momento de compra.

Normalmente, la estimación que se hace por parte de los inversores es la de exigir aproximadamente una tasa de rentabilidad de salida de entre un 0,1% y un 0.5% inferior a la tasa de rentabilidad (net yield) del momento de compra.

Este hecho se cumple normalmente cuando el inmueble tiene recorrido en ingresos y tendencia en estabilización de gastos como es el caso del Centro Comercial Habaneras.

- El flujo estimado de explotación del Centro Comercial para los primeros 5 años sería el siguiente:

PROYECCIÓN DE NEGOCIO DE EXPLOTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL (€)					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Periodo	01/09/2015 - 31/08/2016	01/09/2016 - 31/08/2017	01/09/2017 - 31/08/2018	01/09/2018 - 31/08/2019	01/09/2019 - 31/08/2020
Ingresos brutos (sin Bonif.)	5.133.048	5.643.428	5.631.043	5.714.537	5.774.270
Gastos operativos CC	696.053	455.997	402.149	392.079	368.717

Las principales variaciones en el flujo proyectado en ingresos y gastos del Centro Comercial provienen de las siguientes hipótesis:

1. En la partida de ingresos, asumimos que gran parte de las concesiones temporales sobre las rentas (descuentos acordados), finalizan en los próximos meses. Asumimos que no se renuevan, dado que las ventas de los inquilinos se han ido recuperando poco a poco.
2. Desde la partida de gastos, asumimos la resolución de alguno de los contratos de alquiler vigentes. El caso más importante y con mayor impacto es el de un inquilino que ocupa 1.080,85m<sup>2</sup>, que provocaría un incremento de gastos generados por la desocupación temporal y gastos de realquiler.

Además de los gastos anteriores, la compañía propietaria estima unos gastos de staff (operatividad de la sociedad) de aproximadamente 450.000 euros al año, no siendo gastos propios de la explotación del centro comercial y por lo tanto, no asumidos como gastos recurrentes de explotación del centro. Son gastos según información aportada que se generarían por contabilidad corporativa, posible asesoramiento legal o supervisión corporativa de Dirección (no gastos propios generados por el centro comercial). Teniendo en cuenta la naturaleza de estos gastos, no se han tenido en cuenta para la valoración del activo, ya que si así fuera, podría llevar a error en la estimación del valor del mismo, por no tratarse de gastos asociados al inmueble.

## 6 Valoración de la Sociedad

### Patrimonio

- Capital y acciones** 6.1 Según la información aportada, el patrimonio de la compañía lo compone a fecha de valoración las dos siguientes principales partidas:
- Capital social: 5.060.000€
  - Prima de emisión de acciones: 13.347.500€
- El número de acciones es de 5.060.000 unidades.

### Deuda

- Valor contable de las obligaciones** 6.2 La deuda de la compañía con fecha 31 de agosto de 2015 la componen las siguientes obligaciones según plazo:
- Deuda a largo plazo:
- Deuda a favor de Entidades de Crédito por 41.473.754€, con un tipo de interés establecido en Euribor tres meses más un diferencial del 2,90%, firmado con fecha 13 de marzo de 2015 y con vencimiento en marzo de 2020, con desembolsos trimestrales.
  - Deuda a favor de Grupo-HEREF III BV (empresa relacionada), por importe de 5.052.135€, con un tipo de interés establecido en el 12%, firmado con fecha diciembre de 2014 y con vencimiento en diciembre de 2018, con desembolsos trimestrales.
- Deuda a corto plazo:
- Cuotas de principal más intereses periodificados a corto plazo y que provienen de la deuda a largo plazo del crédito con Entidades de Crédito por importe de 925.708€.
  - Intereses devengados pendientes de pago procedentes de la deuda de Grupo-HEREF III BV, por importe de 79.220€.
  - Otras deudas a corto plazo por importe de 800.000€.

### Tesorería

- Cuentas líquidas** 6.3 Las cuentas más líquidas de la compañía son las generadas por el cobro de las rentas del centro comercial que explota y que a fecha de valoración suman 1.642.447€. De estos activos líquidos, según la información aportada, 777.687€ se encuentran pignorados como garantía de pago de deuda.

## Flujo proyectado

**Flujo operativo** 6.4 El flujo operativo de la sociedad es básicamente el flujo operativo del centro comercial a lo que habría que sumar los gastos operativos de la sociedad, relacionados principalmente con gastos operativos de personal encargado, contratación de servicios profesionales (auditoría, legales...) o servicios bancarios.

PROYECCIÓN DE NEGOCIO DE EXPLOTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL (€)					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Periodo	01/09/2015 - 31/08/2016	01/09/2016 - 31/08/2017	01/09/2017 - 31/08/2018	01/09/2018 - 31/08/2019	01/09/2019 - 31/08/2020
Ingresos brutos (sin Bonif.)	5.133.048	5.643.428	5.631.043	5.714.537	5.774.270
Gastos operativos CC	696.053	455.997	402.149	392.079	368.717

Además de los gastos anteriores, la compañía propietaria estima unos gastos de staff (operatividad de la sociedad) de aproximadamente 450.000 euros al año, no siendo gastos propios de la explotación del centro comercial y por lo tanto, no asumidos como gastos recurrentes de explotación del centro. Son gastos según información aportada que se generarían por contabilidad corporativa, posible asesoramiento legal o supervisión corporativa de Dirección (no gastos propios generados por el centro comercial). Teniendo en cuenta la naturaleza de estos gastos, no se han tenido en cuenta para la valoración del activo, ya que si así fuera, podría llevar a error en la estimación del valor del mismo, por no tratarse de gastos asociados al inmueble.

## Método y variables de estimación del valor de mercado de las acciones

**Metodología** 6.5 Queremos hacer hincapié en que se trata de una compañía de reciente creación, con vocación patrimonialista, cuya actividad es la explotación inmobiliaria del centro comercial Habaneras, cuyos ingresos y gastos provienen principalmente de la explotación del mismo. Siendo el único activo en explotación a fecha de valoración de la compañía, los gastos generados de la sociedad deben ser mínimos y la otra partida importante de gastos como es el caso, es la de gastos financieros provocados por la deuda contratada.

Para valorar la Sociedad, hemos diseñado un plan de negocio para en primer lugar estimar el valor del inmueble, proyectando un flujo de ingresos y gastos que se generan por su explotación.

Una vez estimado el valor del inmueble, hemos deducido al valor del mismo la deuda y sumado las cuentas de tesorería, según metodología de valoración reconocida internacionalmente para establecer el valor neto del activo (NAV: Net Asset value): Metodología del cálculo: Hemos adoptado un método basado en el balance (valor patrimonial), para estimar el valor del patrimonio de la compañía. Esta metodología lleva a considerar que el valor de la empresa radica en sus activos. Es una metodología comúnmente aceptada para la estimación del valor para aquellas

sociedades cuya actividad es inmobiliaria con activos en renta dentro de su balance. Esta metodología lleva a la estimación del valor neto de su activo (NAV: Net Asset value), calculado de la siguiente manera:

$$\text{NAV} = \text{GAV} - \text{Deuda financiera neta}$$

GAV= Gross Asset value (valor bruto del activo): Se trata del valor de mercado del centro comercial. Es fundamental en esta metodología, ajustar el valor de su activo, es decir, que este refleje su valor de mercado, a fecha de valoración de la sociedad y es por tanto la base principal de la valoración.

La deuda financiera neta la estimamos restando a la deuda financiera total, los activos líquidos, que en este caso son la caja y depósitos bancarios.

## Valor Neto y Valor de las acciones

**Rango de valor** 6.6 El resultado de la aplicación del cálculo bajo esta metodología es el siguiente:

Valor de mercado (€)	67.000.000
Deuda financiera (€)	-48.330.817
Tesorería (€)	1.642.447
<b>NAV (Net Asset Value) (€)</b>	<b>20.311.630</b>

Por lo tanto, el valor estimado de la sociedad es de 20.311.630€.

Como el único activo de la compañía es el centro comercial, la variabilidad del valor de la sociedad es provocada por la evolución o cambios en el valor del activo. Por esta razón, hemos hecho un análisis de sensibilidad, y podemos comprobar, que si el valor de mercado del activo varía aproximadamente entre un rango de +/-2,5% y +/-3%, puede provocar que el valor de la sociedad varíe en un +/-9%.

Sensibilidad	entre -2,5% y -3%	entre +2,5% y +3%
Variación sobre Valor de mercado (€)	65.159.740	68.840.259
Deuda financiera (€)	-48.330.817	-48.330.817
Tesorería (€)	1.642.447	1.642.447
<b>NAV (Net Asset Value) (€)</b>	<b>18.471.370</b>	<b>22.151.889</b>

Por esta razón, el rango de valor de la sociedad estimado es el siguiente:

**(Rango inferior - Rango superior)**  
**(18.471.370€ - 22.151.889€)**

Como el número de acciones es de 5.060.000 acciones, al dividir el NAV (Net Asset Value) entre el número de acciones, el valor unitario de las mismas representaría aproximadamente **4,01€/acción**.

Si establecemos un rango de valor para las acciones, sería por tanto el siguiente:

**(Rango inferior - Rango superior)**  
**(3,65€/acción - 4,38€/acción)**

Se trata del rango establecido como consecuencia de la sensibilidad del +/-9% del valor de la sociedad.

## 7 Fechas y firmas

### Fecha de valoración

- Fecha de valoración** 7.1 Nuestra valoración es proporcionada con fecha **31/08/2015**.
- Fecha del informe** 7.2 Nuestro informe es proporcionado con fecha **27/10/2015**.
- Fecha de inspección** 7.3 El inmueble fue inspeccionado con fecha **de agosto y septiembre de 2015**.

### Firmas

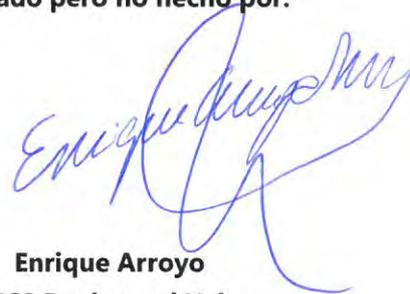


**Antonio Moya Román**  
**MRICS Registered Valuer**

**Head of Valuations**

**En nombre y representación de Knight Frank**

**Revisado pero no hecho por:**

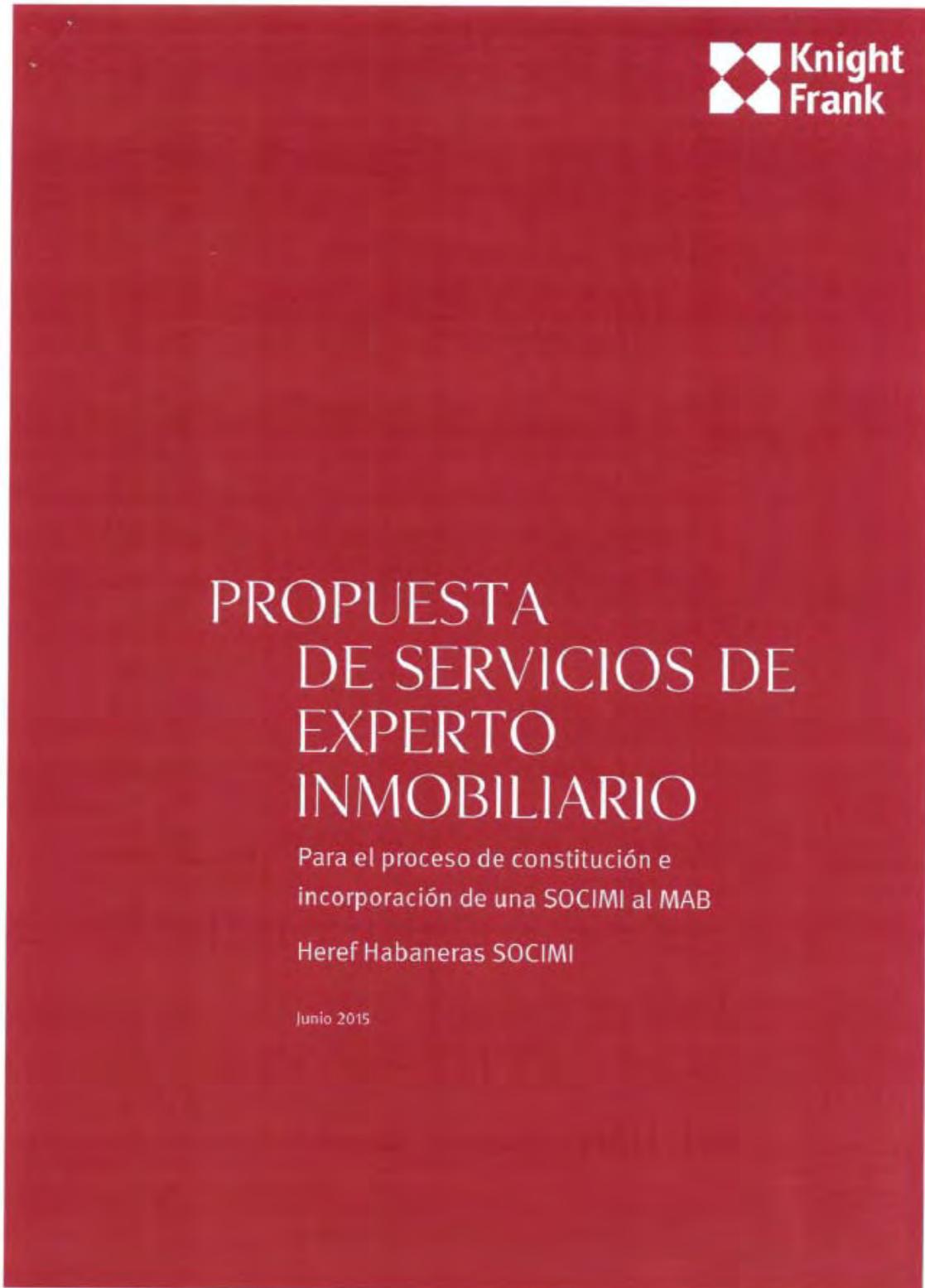


**Enrique Arroyo**  
**MRICS Registered Valuer**

**Foreign Valuations Advisory**

**En nombre y representación de Knight Frank**

## Anexo 1 – Copia de la propuesta de Informe de Experto Inmobiliario





# PROPUESTA DE SERVICIOS DE EXPERTO INMOBILIARIO

Para el proceso de constitución e  
incorporación de una SOCIMI al MAB  
“Heref Habaneras Socimi”

Para:  
Heref Habaneras SOCIMI, SA

Junio de 2015  
Knight Frank  
Suro de Quiñones 34  
28002 Madrid

Knight Frank España S.A.U. CIF A-79122532 inscrita en Registro Mercantil de Madrid.  
Tomo 9591 general, Libro 8310 de la sección 3ª, Folio 1 Hoja 88471



# ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO	1
POR QUÉ KNIGHT FRANK	3
NUESTRO EQUIPO	4
ASPECTOS ESENCIALES	6
OTRAS CONSIDERACIONES	9
ACEPTACIÓN DE LA PROPUESTA	11

ANEXOS	
PRINCIPIOS GENERALES DE NEGOCIACIÓN	Anexo I
TÉRMINOS GENERALES DE CONTRATACIÓN PARA VALORACIONES EN ESPAÑA	Anexo II
RECOMENDACIONES DE LA CNMV	Anexo III

Knight Frank España S.A.U. CIF A-79122552 Inscrita en Registro Mercantil de Madrid,  
Tomo 9591 general, Libro 8310 de la sección 3ª, Folio 1 Hoja 88471

# RESUMEN EJECUTIVO



## Introducción

Queremos agradecerles la oportunidad que ofrecen a Knight Frank España SAU (en adelante, mencionada también como Knight Frank) de presentar esta **propuesta para la prestación de servicios de experto inmobiliario para el proceso de constitución e incorporación de una SOCIMI al MAB** ("Heref Habaneras Socimi"), a solicitud de Heref Habaneras Socimi, SA.

Knight Frank es la mayor consultora inmobiliaria privada mundial; cuenta con una trayectoria profesional de más de 100 años en el sector y está presente actualmente en 55 países. El departamento de valoraciones en España lleva más de veinte años valorando carteras de activos inmobiliarios. Nuestro **reconocido prestigio y alta calidad en valoraciones**, así como nuestro profundo conocimiento de la promoción inmobiliaria, nos posiciona como la empresa de consultoría y valoración de preferencia entre muchas de las grandes compañías inmobiliarias y SOCIMIs.

## Alcance

El alcance de los servicios a prestar, de acuerdo con la solicitud recibida, se establece de acuerdo con los requisitos marcados por las **Circulares 2/2013 y 5/2010 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB)**, en lo referente al contenido mínimo a incluir en el Documento Informativo de Incorporación al MAB. Dicho contenido, a modo de orientativo y no limitativo, es el siguiente:

- **Fase 1: descripción general del negocio del emisor.** El objeto de esta fase consiste en describir en qué se basa el negocio del emisor. Esto incluye:
  - Valor actual mercado de cada uno de los activos.
  - Localización.
  - Ubicación.
  - Tipología de activos.
  - Situación arrendaticia.
  - Ratios de Endeudamiento.
  - Revisión y descripción de los mercados en los que se ubican los activos, así como el posicionamiento de éstos en los mismos.

Knight Frank España S.A.U. CIF A-72122552 Inscrita en Registro Mercantil de Madrid.  
Tomo 9391 General, Libro 8370 de la Sección 1ª, folio 1 Hoja 88471

1 de 29

# RESUMEN EJECUTIVO



- **Fase 2: plan de negocio inmobiliario.** El objeto de esta fase es la creación de un Plan de Negocio a 5 – 10 años (por determinar, según consideraciones de cálculo), proyectando los beneficios netos de la Sociedad después de impuestos. Para ello, se tienen en cuenta:

- Conclusiones obtenidas en el análisis de la actividad de la Sociedad y en particular de los activos que la sustentan.
- Coyuntura económica actual y perspectivas a corto plazo.
- Situación y perspectivas de los mercados inmobiliarios en los que se ubican los activos.
- Contratos de arrendamiento en vigor sobre los activos.
- Evolución y datos históricos aportados por la Dirección de la Sociedad sobre la actividad de arrendamiento de cada inmueble.
- Gastos históricos y presupuestos asociados a cada activo, así como gastos financieros y gastos de estructura de la Sociedad (información facilitada por la Dirección de la Sociedad)

- **Fase 3: valoración de la sociedad.** El objeto de esta fase consiste en estimar un rango de valores de mercado del 100% de las acciones de la Sociedad. El cálculo del rango de valores se basa en las proyecciones financieras elaboradas en el Plan de Negocio, en los mercados en los que se ubica cada uno de los activos, así como en la información de comportamiento histórico de los activos facilitada por la Sociedad.

- **Fase 4: aspectos asociados a la actividad de los inmuebles.** En esta fase se analizarán las licencias y certificados de los diferentes inmuebles de la Sociedad, así como la legalización de las instalaciones.

# POR QUÉ KNIGHT FRANK



## Por qué Knight Frank

Knight Frank es una empresa de servicios de **asesoramiento inmobiliario** que cuenta con:

- **Larga experiencia** en valoraciones de grandes carteras de empresas cotizadas en España.
- **Liderazgo** en servicios inmobiliarios residenciales y de suelos en España.
- **Comprensión única** de las necesidades de nuestros clientes.
- Una amplia **red de colaboradores** expertos por toda España.

Nuestros departamentos de consultoría, capital markets, gestión y agencia nos proporcionan **bases de datos incomparables** de información de mercado de activos de todo uso.

Knight Frank fue una de las **agencias consultadas por la CNMV** respecto de sus Recomendaciones a las sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas o en proceso de salida a bolsa, en relación con la valoración de activos inmuebles.

Knight Frank cuenta con una red mundial de más de **12.000 profesionales**, presente en **55 países** a través de **370 oficinas**.



Knight Frank España S.A.U. CIF A-79727557 Inscrita en Registro Mercantil de Madrid.  
Tomo 9591 general, Libro 8310 de la sección 3ª, Folio 1 Hoja 88471

# NUESTRO EQUIPO



## Equipo asignado a este Proyecto

Dada la relevancia de los servicios solicitados, el equipo asignado a este trabajo será:



Anticipamos que el trabajo se coordinará por **Leandro Escobar MRICS**, junto con **Enrique Arroyo MRICS** y **José Manuel Sánchez MRICS**, y será el responsable y llevará a cabo el trabajo con el equipo de Valoraciones y Consultoría de Knight Frank.

Por tanto, seremos **tres MRICS Registered Valuers** los que supervisemos los trabajos y garanticemos la calidad de los trabajos y los procedimientos.

# NUESTRO EQUIPO



## Equipo Directivo



José Manuel Sánchez Rodríguez MRICS Registered Valuer  
Socio, Director de Valoraciones y Consultoría

Ingeniero de Edificación (UCJC), Arquitecto Técnico (UPM), Máster en Economía Inmobiliaria, Técnico Especialista en Urbanismo y Gestión Urbanística (UPM), Técnico Especialista en Valoraciones y Tasaciones inmobiliarias (UPM) y Técnico especialista en Economía de la Edificación (UPM). Con más de 15 años de experiencia en inmobiliaria, urbanismo y arquitectura. Entró a formar parte de Knight Frank en 2001 como adjunto en la División de Estudios y Valoraciones. Anteriormente desarrolló su actividad profesional en Arquitectura y Urbanismo como profesional liberal, posteriormente como jefe de proyectos realizando implantaciones inmobiliarias, y proyectos urbanísticos y de edificación.



Leandro Escobar MRICS Registered Valuer; REV; EFA  
Head of National Valuation

Licenciado en Derecho y en Administración y Dirección de Empresas (ICADE-Comillas). Doctorando en Economía (Icade-Comillas). Se incorporó a Knight Frank en 2014. Cuenta con 13 años de experiencia en valoración. Es Secretario General de la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración; Miembro del Foro Asesor del Consejo de las Normas Internacionales de Valoración (IVSC); Miembro del Consejo de Redacción de las Normas Europeas de Valoración (EVS, de TEGoVA); Representante Permanente ante la Unión Panamericana de Asociaciones de Valoración (UPAV); Miembro del Comité Ejecutivo de la Coalición de Estándares Internacionales de Medición de Superficies de Inmuebles (IPMSC) y Miembro de la Junta Profesional de Valoración de RICS España. También es docente universitario en Econometría, Finanzas y Valoración.



Enrique Arroyo-Mir MRICS Registered Valuer; HypZert  
Head of European Valuation

Enrique lleva 5 años realizando valoraciones en Knight Frank y anteriormente estuvo 8 años de tasador en Tinsa. Tiene una amplia experiencia en la valoración de suelos y producto residencial. Ha intervenido en las valoraciones de numerosas carteras como Iberdrola Inmobiliaria y Quabit Inmobiliaria. Enrique es arquitecto por la Universidad Politécnica de Madrid, Master de Gestión de Promociones Inmobiliarias. Es valorador registrado y miembro de RICS; también cuenta con la certificación alemana HypZert para valoraciones de mercado hipotecario.

# ASPECTOS ESENCIALES



## Finalidad de los Servicios

La finalidad de este trabajo será doble:

- Por un lado, aparecer en el **Documento Informativo para la Incorporación** al MAB.
- Por otro, servir de soporte para la captación de fondos (*fundraising*).

La finalidad del trabajo será **única y exclusivamente** la indicada en el párrafo anterior, por lo que el citado informe no podrá utilizarse para ninguna otra finalidad ni divulgarse a terceros que no tengan relación con la finalidad indicada.

## Activos Inmobiliarios del Proyecto

Según **datos aportados** por el solicitante, el proyecto tiene las características que se enuncian a continuación.

- Tipo de activo: **centro comercial**.
- Número de activos: **único**.
- Localización: **Torrevieja (Alicante)**.
- Arrendamiento: **multi inquilino**.
- Deuda: **por determinar**.

## Metodología de Valoración

Con el objetivo de estimar el **Valor de Mercado** del bien, llevaremos a cabo un proceso de recopilación de información, inspección del activo y estudios de mercado para luego realizar los cálculos pertinentes y emitir los informes correspondientes. En todo momento coordinamos los trabajos conjuntamente con el cliente, y estamos a su disposición en cualquier fase del proceso de valoración para informar sobre el progreso del trabajo. Antes de entregar los valores finales, mantendremos una o varias reuniones con el cliente para comentar sobre las valoraciones, las hipótesis que hemos aplicado y cualquier asunto relevante relacionado con la valoración.

Las valoraciones se llevarán a cabo de acuerdo con los principios generales y estándares de las **Normas Internacionales de Valoración (IVS)**, así como con los estándares de valoración publicados en el **Libro Rojo de la RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors) en lo que se refiere a valoración de activos inmobiliarios.

# ASPECTOS ESENCIALES



## Proceso de Valoración



**Recepción de información:** asignaremos a una persona del equipo de Knight Frank, que coordinará la recepción de información de Heref Habaneras Socimi, SA. Esta persona mandará una lista completa de documentación requerida para la valoración y gestionará posibles seguimientos necesarios. Estudiaremos la información y, en su caso, complementamos la documentación con consultas a órganos oficiales u otras fuentes de información.

**Inspección:** si nuestro cliente lo cree oportuno, se realiza una visita e inspección del activo, para alcanzar los máximos estándares de calidad en las valoraciones que realizaremos. Llevaremos a cabo las inspecciones con el equipo de Knight Frank y posiblemente nuestra red de colaboradores.

**Estudio de mercado:** efectuaremos un estudio de mercado en relación con las variables relevantes de la valoración, que pueden incluir precios de venta de producto terminado, alquileres, rentabilidades exigidas por inversores y, en la medida que la información esté disponible, analizaremos transacciones de productos similares que han tenido lugar en los últimos años.

**Estimación de valor:** aplicaremos el método más adecuado según el tipo de activo y la información disponible. Actualmente utilizamos Argus® Developer / Argus® Valuation – DCF como programas de cálculos de valoración, además de los libros de cálculo que forman parte del *know how* del Departamento de Valoraciones de Knight Frank España SAU.

**Borrador del informe:** elaboraremos un informe, que incluirá un certificado de valor y una ficha de valoración de cada activo de la cartera. Antes de entregar el informe final, presentaremos un borrador del informe.

**Informe final:** después de haber introducido posibles cambios en el borrador del informe, entregaremos el informe final.

# ASPECTOS ESENCIALES



## Conflicto de Interés

Confirmamos que, a la fecha de la presente oferta, **no conocemos ningún conflicto de interés para la realización de los servicios solicitados.**

En todo caso, si queremos dejar constancia de que **Knight Frank España SAU ha prestado servicios de due diligence comercial para HMC en el proceso de compra del centro comercial** objeto de valoración. **Consideramos que esto no supone un conflicto de interés** en orden a la realización del informe de experto inmobiliario, pero, si el cliente así lo considerara, implementaremos las medidas necesarias (entre ellas, las murallas chinas pertinentes) para gestionarlo adecuadamente.

## Independencia

Knight Frank actuará en todo momento con **plena independencia de terceros y de la Propiedad**, por lo que el resultado de la valoración no será susceptible de modificación salvo por errores cometidos por el valorador o la aportación de información adicional que justifique nuevas hipótesis o variables en la valoración.

## Plazos

Estimamos que necesitaremos aproximadamente **tres (2) semanas (i.e. 10 días hábiles)**, contadas a partir de la recepción de toda la información, para la entrega de los valores y **dos (2) semanas más (i.e. 10 días hábiles)** para entregar el informe.

## Honorarios

Los honorarios de Knight Frank España SAU por la elaboración del informe objeto de la presente propuesta serán de:

**15.000 euros.**

El importe propuesto **no incluye los impuestos** que, conforme a la ley, sean aplicables.

Dicho importe se dividirá de la siguiente forma:

- **50% a la aceptación** de la propuesta.
- **50% a la entrega** del informe definitivo.

El abono de las correspondientes facturas se realizará **a la vista.**

Tal y como se detalla en los términos de contratación, nuestra **máxima responsabilidad total** por cualquier pérdida directa o daño, sea causado por negligencia nuestra o incumplimiento del contrato o por cualquier otra causa, se limitará a la los **honorarios propuestos.**

Knight Frank España S.A.U. CIF A-79122553 inscrita en Registro Mercantil de Madrid.  
Tomo 9591 general, Libro 8310 de la sección 3ª, folio 1 Hoja 88471

8 de 29

# OTRAS CONSIDERACIONES



## Confidencialidad

El Informe de valoración **no es válido para ninguna otra finalidad** que no sea la referida en este documento.

El Informe de valoración se realizará exclusivamente para la finalidad expresada, por lo que Knight Frank no se responsabilizará frente a terceros de la utilización del Informe para otra finalidad distinta de aquella para la que se emitió. En todo caso, Heref Habaneras Socimi, SA, en su calidad de dueña del Informe, puede entregarlo y/o exhibirlo a terceros relacionados o vinculados directamente con ella. Las entregas a estos "terceros relacionados" conlleva la **obligación de Heref Habaneras Socimi, SA de comunicarlo a Knight Frank España SAU a través de un medio escrito.**

**No se autoriza la publicación** ni la inclusión del contenido total o parcial del Informe en ningún documento publicado, declaración pública, circular o comunicado, aunque éste no esté publicado, sin el previo consentimiento de Knight Frank España SAU.

## Consideraciones estándar

Los **anexos adjuntos** se consideran parte integrante de esta propuesta.

Para esta valoración se **tomarán como ciertos los datos proporcionados** por el cliente, tanto los referentes a las superficies y licencias como los relativos a la titularidad de cada inmueble, cargas y gravámenes que puedan afectar a los mismos y otros intereses relevantes.

**No realizaremos un estudio estructural** de los edificios ni llevaremos a cabo un **análisis medioambiental**.

Knight Frank actuará en todo momento con **plena independencia de terceros y de la Propiedad**, por lo que el resultado de la valoración no será susceptible de modificación.

Knight Frank reconoce y acepta expresamente que toda la información tanto escrita como oral, a la que tenga acceso en relación al objeto de la propuesta o respecto de su Sociedad, así como cualquier otra que con motivo del desarrollo de la misma se obtenga, será tratada como **CONFIDENCIAL**, y no será puesta en conocimiento de ninguna tercera persona física o jurídica, salvo para el cumplimiento del objeto de la propuesta y/o en su caso, bajo autorización expresa por las partes.

# OTRAS CONSIDERACIONES



En caso de existir algún **conflicto de interés** con los trabajos previamente desarrollados por Knight Frank sobre este activo, se gestionará de acuerdo con las **normas establecidas por la Royal Institution of Chartered Surveyors** y, donde se considerara necesario, tras haber obtenido consentimiento por parte del cliente, se implementarían las medidas necesarias para eliminar cualquier conflicto de interés que pueda surgir. En caso de que el posible conflicto se considerara irresoluble, no se podría aceptar el mandato de valoración.

Atentamente,

Fdo.: José Manuel Sánchez Rodríguez MRICS Registered Valuer  
Socio  
Director de Consultoría y Valoraciones  
JoseManuel.Sanchez@es.knightfrank.com

Directo: +34 91 595 90 83  
Móvil: +34 600 91 90 08

Knight Frank España S.A.U. CIF A-79122552 inscrita en Registro Mercantil de Madrid.  
Tomo 9591 general, Libro 8310 de la sección 3ª, Folio 1 Hoja 88471

10 de 11

# ACEPTACION DE LA PROPUESTA



## Aceptación de la Propuesta de Servicios

En prueba de conformidad con la propuesta que se presenta, les rogamos suscriban la aceptación y conformidad de la misma.  
Fdo conforme

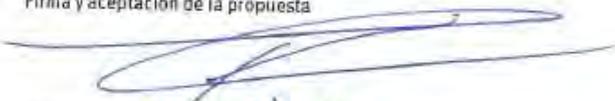
**Fdo: José Manuel Sánchez Rodríguez MRICS Registered Valuer**  
Socio, Director de Valoraciones y Consultoría  
Knight Frank España SAU

**Fdo: Alberto Prieto Ruiz**  
Director General  
Knight Frank España SAU

Madrid, 11 de mayo de 2015

**Aceptamos la oferta en todos sus términos reflejados en este documento, así como en los anexos que forman parte integrante de esta propuesta:**

Firma y aceptación de la propuesta

Fdo.:   
Fecha: 21-5-2015

### Note:

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, le informamos que, los datos personales proporcionados se incluirán en un fichero automatizado Propiedad de Knight Frank España SAU. Sus datos serán utilizados para la comunicación, por cualquier medio, de acciones promocionales, e información sobre servicios y productos que pudieran ser de su interés.

En virtud de la Ley antes mencionada, usted tiene derecho de oposición, acceso, rectificación, y cancelación de dichos datos, pudiendo ejercer cualquiera de los derechos antes mencionados dirigiéndose a Knight Frank España SAU, C/Suero de Quiñones nº 34, 28002 Madrid. También podrá ejercitarlos a través del correo electrónico [lpd@knightfrank.es](mailto:lpd@knightfrank.es).

Knight Frank España S.A.U. CIF A-79122552 Inscrita en Registro Mercantil de Madrid.  
Tomo 9991 general, Libro 8310 de la sección 3ª, Folio 1 Hoja B8471

11 de 29



# Anexos

## ANEXOS

PRINCIPIOS GENERALES DE NEGOCIACIÓN	Anexo I
TÉRMINOS GENERALES DE CONTRATACIÓN PARA VALORACIONES EN ESPAÑA	Anexo II
RECOMENDACIONES DE LA CNMV A LAS SOCIEDADES DE VALORACIÓN E INMOBILIARIAS COTIZADAS O EN PROCESO DE SALIDA A BOLSA, EN RELACIÓN CON LA VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS INMUEBLES	Anexo III

Knight Frank España S.A.U. CIF A-79122552 Inscrita en Registro Mercantil de Madrid.  
Tomo 9591 general, Libro 8310 de la sección 3ª, Folio 1 Hoja 88471

12 de 29

# ANEXO I



## Principios Generales de Negociación

1. Knight Frank se compromete a llevar a cabo sus servicios estrictamente bajo las bases de los acuerdos firmados en la carta anterior, lo que excluye cualesquiera otras condiciones que pueda requerir el cliente, salvo que exista previo acuerdo por escrito entre Knight Frank y el cliente.
2. Los honorarios acordados serán pagados a Knight Frank cuando se alcancen los objetivos descritos en esta propuesta de servicios. En caso de modificación de estos objetivos, Knight Frank se reserva el derecho a poder efectuar una modificación justa y razonable de los honorarios acordados.
3. En caso de desistimiento de este contrato por el cliente deberá abonar a Knight Frank una de las dos cantidades siguientes en función del momento en que sea comunicado el desistimiento:
  - i. Si el desistimiento se produjera antes de la entrega del "Informe" el importe a percibir no podrá ser inferior al 50% de los honorarios inicialmente acordados para cada fase.
  - ii. Si el desistimiento se produjera después de la entrega del "Informe" el importe a percibir, será la cuantía completa de las facturas que en su caso se hubieren emitido y todavía estuvieren pendientes de pago.
4. Knight Frank asume que la información recibida del cliente es correcta y completa y que el uso de la propiedad es el que corresponde. Se asume que no hay ninguna otra información que pueda afectar a nuestra valoración y que no ha sido entregada por el cliente.
5. El cliente indemnizará, en su caso, a Knight Frank España, S.A.U por los daños y perjuicios que pudieran resultar de sus instrucciones según determine un juzgado o tribunal competente.
6. Knight Frank se reserva el derecho de propiedad de todos los informes, documentos, previsiones, dibujos o cálculos producidos durante el trabajo.
7. Cualquiera de las dos partes puede resolver este contrato en cualquier momento, siempre y cuando se comunique por escrito a la contraparte, y cuando dicha resolución responda ya sea por suspensión de pagos e inicio de expediente de liquidación de la compañía cliente, como por morosidad o incumplimiento de cualesquiera obligaciones de este contrato.
8. Todas estas condiciones se ajustan a las leyes españolas, comprometiéndose las partes a someterse a la jurisdicción exclusivamente española en caso de conflicto entre las partes.

# ANEXO II



## Términos Generales de Contratación para Valoraciones en España

Estos Términos Generales de Contratación y nuestros Términos de Encargo forman, juntos, el contrato entre nosotros ("Contrato"). Los siguientes Términos Generales de Contratación se aplican y rigen en todas las valoraciones y tasaciones realizadas por Knight Frank España SAU, salvo que de forma particular se disponga otra cosa o se incluyan salvedades escritas en el informe de valoración.

### 1. Knight Frank España SAU

Knight Frank España SAU (denominada en lo sucesivo también como Knight Frank) es una Sociedad Anónima de Derecho español inscrita, con número de identificación fiscal A79122552.

Cualquier representante de Knight Frank descrito como "Socio" es un Miembro o Empleado de Knight Frank. El término "Socio" se mantiene debido a que es una forma aceptada de referirse a profesionales sénior.

### 2. Jurisdicción

Se aplica el Derecho español en todos sus aspectos con respecto a la valoración y al Contrato con el cliente, que se considerará perfeccionado en España. En el caso de una disputa surgida en torno a una valoración, salvo que se acuerde por escrito de otra forma por Knight Frank, el cliente, y cualquier tercero que use la valoración, se someterán únicamente a la jurisdicción de las Cortes Españolas (y, en concreto, a los juzgados y tribunales de Madrid). Esto se aplicará donde quiera que el bien o el cliente estén ubicados o se les proporcione asesoramiento.

### 3. Limitaciones de Responsabilidad

3.1. Nuestra valoración es confidencial respecto de la parte a la que va dirigida para la finalidad que se establezca, y no se aceptará responsabilidad frente a terceros por todo o parte de su contenido. Esta responsabilidad no podrá ser subsecuentemente extendida a ninguna otra parte, salvo sobre la base de instrucciones previamente escritas y comunicadas, lo que conllevaría una cuota adicional. Excepto lo establecido en el apartado 3.2 ut supra, los términos del Contrato entre Knight Frank y el cliente no podrán ser aducidos por ningún tercero conforme al Derecho español.

3.2. Ninguna reclamación que provenga o tenga conexión con este Contrato podrá dirigirse contra ningún miembro, empleado, socio o consultor de Knight Frank (denominados, en general, "Persona de Knight Frank"). Estas personas no tendrán un deber personal de cuidado con el cliente o con cualquier otra parte, y toda reclamación por daños o perjuicios deberá dirigirse contra Knight Frank. Cualquier persona de Knight Frank puede hacer cumplir esta cláusula conforme al Derecho español, pero los términos de nuestro Contrato pueden modificarse por acuerdo mutuo entre el cliente y Knight Frank en cualquier momento sin la necesidad del consentimiento de ninguna persona de Knight Frank.

3.3. Nuestra máxima responsabilidad total por cualquier pérdida directa o daño, sea causado por negligencia nuestra o incumplimiento del contrato o por cualquier otra causa, se limitará a la cantidad especificada en la carta de encargo que será enviada al cliente.

Knight Frank España S.A.U. CIF A-79122552 inscrita en Registro Mercantil de Madrid.  
Tomo 9591 general, Libro 8310 de la sección 3ª, Folio 1 Hoja 88471

14 de 19

## ANEXO II



3.4. No aceptamos ninguna responsabilidad por pérdida alguna indirecta o derivada (tal como la pérdida de beneficios). Ningún contenido de estos Términos de Contratación (o en nuestros Términos de Encargo) excluirá o limitará nuestra responsabilidad respecto de fraude, fallecimiento o daños personales causados por nuestra negligencia o por cualquier otra responsabilidad que no pueda ser excluida o limitada conforme a Derecho.

#### 4. Separabilidad

Si cualquier disposición de este Contrato fuere o resultare inválida, ilegal o inaplicable, se considerará modificada al grado mínimo necesario para hacerla válida, legal y aplicable. Si tal modificación no fuere posible, la disposición pertinente se considerará eliminada. Cualquier modificación o eliminación de una disposición bajo esta cláusula no afectará a la validez y exigibilidad del resto de este Contrato.

Si alguna disposición resultare inválida, ilegal o inaplicable, las partes negociarán de buena fe para enmendar tal disposición de forma que, una vez enmendada, sea válida, legal y aplicable y, en el mayor grado posible, logre el resultado comercial intencionado de la disposición original.

#### 5. Divulgación y Publicación

Si nuestra opinión sobre el valor es divulgada a personas diferentes de los destinatarios de nuestro informe, deberá acompañarse de la base de valor. Ni el conjunto ni parte del informe de valoración, ni ninguna referencia a este podrá ser incluida en artículos publicados, circulares o testimonios no publicados de forma alguna, independientemente de que sea en copia física o electrónica (incluyendo cualquier sitio web), sin nuestro consentimiento por escrito respecto de la forma y contenido que tendrá.

#### 6. Procedimiento de Reclamación

Si hubiera alguna queja con respecto a nuestro servicio, por favor refiéranla en primera instancia al valorador que corresponda. Si esto no conlleva una resolución satisfactoria, por favor, contacten con el Director de Departamento correspondiente. Tal y como requiere RICS, le enviaremos, bajo demanda, una copia de nuestro Procedimiento de Reclamaciones.

#### 7. Nuestros Honorarios

7.1 Si alguna factura permanece impagada después del día en que deba ser abonada, nos reservamos el derecho a cobrar intereses, calculados de forma diaria, desde la fecha en la que el pago debía haber sido realizado hasta que efectivamente se realice, con base en el interés legal del dinero. Si consideramos necesario utilizar representantes legales o agentes de cobro para recuperar las cantidades adeudadas, se les requerirá a ustedes el pago de todos los costes y desembolsos en que incurramos.

7.2 Si, antes de que se termine la valoración:

(a) ustedes dan fin a este encargo, se les cargarán honorarios de cancelación; o

(b) si retrasan la instrucción por más de un mes o alteran materialmente la instrucción de forma que requiera trabajo adicional en cualquier fase del proceso, deberá abonar honorarios adicionales.

Y, en cada caso, dichos honorarios serán calculados con base en el tiempo y los gastos en que razonablemente se haya incurrido.

Knight Frank España S.A.U. CIF A-79122552 Inscrita en Registro Mercantil de Madrid.  
Tomos 9591 general, Libro 8310 de la sección 3ª, Folio 1 Hoja 88471

15 de 29

## ANEXO II



7.3. En caso de que la valoración sea a efectos de concesión de préstamos con garantía y aceptemos el pago de nuestros honorarios por parte del prestatario, dichos honorarios seguirán pendientes de pago por parte de ustedes hasta que recibamos el pago a plena satisfacción. Adicionalmente, el pago de nuestros honorarios no depende de que el préstamo sea concedido o que se cumpla alguna condición en relación con él.

### 8. Intereses Revelables

Podemos ofrecer los siguientes servicios a futuros clientes y, de manera similar, los servicios pueden ser ofrecidos por otras organizaciones en circunstancias en las que nos puedan beneficiar financieramente: servicios financieros, alquiler y administración de inmuebles, construcción, servicios de renovación y mantenimiento, y la venta de inmuebles del posible comprador.

### 9. Valoración RICS – Estándares Profesionales – “El Libro Rojo”

Las valoraciones y tasaciones se llevarán a cabo de acuerdo con la edición correspondiente de Valoración RICS – Normas Profesionales (Libro Rojo) por evaluadores que cumplan sus disposiciones y de conformidad con la normativa aplicable. La conformidad con el Libro Rojo es obligatoria para los Chartered Surveyors, en orden al mantenimiento de unos altos estándares de servicio y para la protección de los clientes.

### 10. Regulación y Monitorización

La valoración puede ser objeto de monitorización bajo las regulaciones de conducta y disciplina de la RICS.

### 11. Base de Valor

Las valoraciones y tasaciones se realizan conforme a una base adecuada a su finalidad y de acuerdo con las definiciones, los comentarios y los supuestos contenidos en el Libro Rojo. La base de valor deberá ser acordada con ustedes en la carta que cubra los términos específicos de la Instrucción.

### 12. Carteras

Cuando se requiera valorar una cartera, salvo que se acuerde específicamente de otra forma, se analizarán los activos de forma individual, bajo la hipótesis de que los bienes han sido comercializados de forma correcta.

### 13. Título y Cargas

No leemos documentos que conformen título de propiedad, aunque, cuando se proporcionen, consideramos y tenemos en cuenta las cuestiones recogidas en Informes Jurídicos o certificados de título. Normalmente supondríamos, salvo que se informe y establezca en contrario, que cada bien dispone de título adecuado para la venta y que toda la documentación ha sido redactada correctamente y que no existen gastos, propuestas de planeamiento, restricciones onerosas o intenciones de autoridades locales inusuales que puedan afectar al bien, ni cualquier litigio importante pendiente.

## ANEXO II



### 14. Costes de eliminación y responsabilidades

En nuestra valoración no se consideran gastos de realización o de tributación que puedan surgir en el caso de una disposición del bien, y nuestra valoración se expresa sin incorporar el IVA que sea exigible. Los bienes se valoran sin tener en cuenta hipotecas u otras cargas.

### 15. Fuentes de información

Confiamos en la información que nos ha sido entregada por parte de las fuentes que citamos, en cuanto a los detalles de tenencia (sujeto a "Contratos de arrendamiento" infra), permisos urbanísticos y otros asuntos relevantes, tal y como se resume en nuestro informe. Asumimos que esta información es completa y correcta.

### 16. Identidad del bien objeto de valoración

Ejercitaremos cuidado y pericia razonables (pero no tendremos una obligación absoluta para con ustedes) para cerciorarnos de que el bien, identificado por la dirección proporcionada en sus instrucciones, es el que inspeccionemos y que aparezca en nuestro informe de valoración. En caso de que hubiere ambigüedad en lo que se refiere a la dirección del inmueble o al ámbito que se deberá valorar, esto deberá mencionarse explícitamente en las instrucciones que nos sean proporcionadas o, en su defecto, inmediatamente después de la recepción de nuestro informe.

### 17. Linderos

Aquellos planos que vengan adjuntos a los informes son, únicamente, para fines de identificación y no deben utilizarse para definir linderos, títulos de propiedad o servidumbres. La extensión del terreno se definirá de acuerdo con la información que se nos proporcione y/o nuestro entender respecto de los linderos.

### 18. Planeamiento, viales y otra normativa.

Las consultas a las autoridades pertinentes de planeamiento y viales respecto de asuntos que afecten al bien, si se consideran apropiadas, son obtenidas, normalmente mediante consulta oral, o del sitio web de las autoridades locales, y esta información se nos es dada y es aceptada por nosotros bajo la premisa de que no es necesariamente fiable. Las consultas por escrito pueden tardar semanas en obtener respuesta y conllevar gastos. Cuando sea necesaria certidumbre en aspectos relativos al planeamiento, recomendamos que las consultas formales por escrito las realicen los asesores jurídicos de los clientes, que también deberán confirmar su posición con respecto a cualquier materia legal que sea mencionada en nuestro informe. Suponemos que los bienes han sido construidos, o están en construcción, y que están siendo ocupados, o utilizados, de conformidad con los correspondientes permisos, y que no existen notificaciones legales pendientes.

Suponemos que las instalaciones cumplen con todos los requisitos normativos relevantes, incluyendo regulaciones sobre incendios y construcción.

## ANEXO II



### 19. Seguro sobre el inmueble

Nuestra valoración supone que el bien es, en todos sus aspectos, asegurable contra todos los riesgos comunes, incluyendo terrorismo, inundaciones, crecimiento del nivel freático, a unas primas normal y comercialmente aceptables.

### 20. Superficie Construida y Antigüedad

Cuando se nos encargue, nos basaremos en las superficies que se nos faciliten provenientes de la fuente que se cite. En otro caso, las dimensiones y superficies medidas in situ o sobre plano se calcularán de acuerdo con el Código de Práctica de Medición de RICS vigente, y se mencionarán de manera razonablemente aproximada, con referencia a su fuente. Cuando se estime la antigüedad de la edificación, sólo será a efectos de orientación.

### 21. Estado Estructural

Los estudios del estado de la construcción, las estructuras y el terreno constituyen inspecciones detalladas del estado de la edificación, la estructura, los servicios técnicos y el terreno realizados por ingenieros o especialistas de edificación y no forman parte del ámbito normal de aplicación de una valoración. Como quiera que no habremos llevado a cabo ninguna de esas investigaciones, salvo cuando se nos encargue hacerlo de forma separada, no podremos reflejar en el informe que el bien no adolezca de defectos estructurales, podredumbre, infestación o cualesquiera otras patologías de cualquier naturaleza, incluyendo debilidades inherentes debidas al uso de materiales perjudiciales durante la construcción. Si reflejamos los contenidos de los informes de inspección de edificación que se nos faciliten o los defectos o aspectos de deterioro que se nos comuniquen o que notemos a lo largo de nuestras visitas de valoración; en cualquier otro caso, suponemos que las edificaciones no presentan defectos.

### 22. Estado del terreno

Suponemos que no existen condiciones adversas del terreno no identificadas, así como que las calidades de resistencia de la cimentación son suficientes para soportar la edificación ya construida o a construir sobre el terreno.

### 23. Cuestiones medioambientales

Las investigaciones que se realizan respecto de temas medioambientales, normalmente se les encargan a especialistas adecuadamente cualificados por la mayoría de los compradores responsables de los inmuebles de mayor valor, o si hubiere razón para sospechar una posible contaminación o una futura responsabilidad futura. Además, esta investigación será desarrollada hasta el punto en el que cualquier riesgo inherente sea identificado y cuantificado antes de proceder a una compra. A quienes sean adversos al riesgo se les recomienda encarecidamente que contraten investigaciones medioambientales; además, un informe favorable puede resultar de utilidad de cara a una posible venta de la propiedad en el futuro. Si se nos facilitan los resultados de una investigación de estilo, en la cual se nos encomienda confiar, se verá reflejada en el informe, con referencia a la fuente y naturaleza de la consulta. Nos esforzaremos en señalar

## ANEXO II



cualquier indicación obvia o acaecimientos que nos sean conocidos respecto de contaminación dañina hallada durante el curso de nuestras pesquisas de valoración.

No somos, sin embargo, especialistas medioambientales y, por lo tanto, no podemos llevar a cabo investigaciones científicas de terrenos o edificios para poder clarificar la existencia o ausencia de contaminación medioambiental; ni realizamos investigaciones en archivos públicos para recabar información respecto a actividades pasadas que puedan identificar potencial para la contaminación. En ausencia de investigadores apropiados y, cuando no haya razón aparente para sospechar una posible contaminación, nuestra valoración se realizará en la base de que la propiedad no se ve afectada. Cuando se sospeche o confirme que existe contaminación, pero no se haya llevado a cabo y se nos haya hecho accesible la investigación adecuada, la valoración será calificada mediante referencias a las secciones apropiadas del Libro Rojo.

#### 24. Minerales, bosques, espacio aéreo, etc.

Salvo acuerdo específico en la confirmación del encargo y que así se cite en el cuerpo del informe de valoración, no valoraremos o intentaremos valorar ninguna fuente potencial de ingresos u otro efecto beneficioso o perjudicial o cualquier otro factor relacionado con depósitos no descubiertos o no cuantificados de minerales, bosques, espacio aéreo o subterráneo o cualquier otra materia que pudiere no ser completamente conocida en el mercado y que se considere valiosa.

#### 25. Contratos de arrendamiento.

El cliente debe confirmarnos por escrito si requiere que nosotros leamos contratos de arrendamiento. En caso de hacerlo, nuestra interpretación de estos documentos no debe considerarse fiable sin hacer referencia a asesores jurídicos, sobre todo cuando se trate de la compra o de un préstamo que tenga como garantía el bien objeto de valoración.

#### 26. Pacto

Reflejamos nuestra apreciación sobre las posibles percepciones del estado financiero de los arrendatarios por parte de los posibles compradores. Sin embargo, no llevamos a cabo investigaciones detalladas respecto de la situación financiera de los arrendatarios, excepto cuando se pida explícitamente, y suponemos, salvo información en contrario, que en todos los casos, no hay atrasos importantes en los pagos, y que los arrendatarios son capaces de cumplir con sus obligaciones bajo las condiciones y los términos del arrendamiento.

#### 27. Garantía de préstamo

En caso de que se nos pida comentar la idoneidad del proyecto para ser utilizado como garantía de préstamo, solo seremos capaces de comentar los riesgos inherentes al inmueble. La determinación del grado y la adecuación del capital y la cobertura de los ingresos respecto del préstamo es responsabilidad de la entidad de crédito, teniendo en cuenta los términos del préstamo.

## ANEXO II



### 28. Información sobre el coste de construcción

En caso de que se nos requiera considerar el coste de construcción, por ejemplo en la valoración de inmuebles con potencial de desarrollo, recomendamos encarecidamente que se nos proporcionen los costes de construcción y otra información relevante, preparada por un profesional de costes de construcción cualificado, por ejemplo un quantity surveyor. No tenemos pericia en evaluar los costes de construcción, y cualquier asesoramiento de valoración inmobiliaria dado por nosotros será referido como basado en la información suministrada por ustedes. En la ausencia de cualquier información respecto a coste de construcción, es posible que nos refiramos a información previamente publicada. Hay limitaciones muy severas en cuanto al coste de construcción que se obtiene de esta forma, por lo que se deberá buscar siempre consejo profesional. La fiabilidad de nuestro asesoramiento en estas circunstancias se ve severamente restringida. Si ustedes obtienen ulteriormente asesoramiento sobre costes de construcción por parte de un especialista, recomendamos que se nos indique que revisemos nuestras recomendaciones.

### 29. Evaluaciones de restauración

Una evaluación de restauración realizada a efectos de seguro es un servicio especializado, y recomendamos que se emitan instrucciones separadas para esta finalidad. Si necesitan asesoría como un control de la adecuación de la cobertura existente, tal aspecto debe especificarse como parte de la instrucción inicial. Cualquier indicación dada es para uso meramente orientativo, y no debe ser interpretada como información base a efectos del seguro. Nuestra evaluación de reincorporación debe compararse con la de los propietarios y, si existe una diferencia significativa, entonces debería considerarse una valoración completa de restauración.

### 30. Evidencia Comparable

En caso de que se incluya información sobre evidencia comparable en el informe, esta información suele estar basada en nuestras consultas orales, y su precisión no siempre puede estar asegurada, o puede objeto de compromisos de confidencialidad. Sin embargo, dicha información solamente será referida cuando creamos que su precisión será general o vaya a ser acorde con lo esperado. Adicionalmente, no hemos inspeccionado propiedades comparables.

### 31. Valoraciones para finalidades reguladas

La RICS ha establecido unas exigencias particulares en circunstancias en las que una valoración, aunque realizada para un cliente concreto, pueda ser utilizada por terceros, por ejemplo, para los accionistas de una empresa, definida por la RICS como "Valoraciones para Finalidades Reguladas". En caso de que una valoración sea para una finalidad regulada, de acuerdo con las exigencias de la RICS, a Knight Frank se le requiere hacerles a ustedes revelaciones específicas.

Cuando se nos da instrucción es de forma recurrente como Valorador, la política de Knight Frank dicta que debe haber rotaciones de los responsables de valoraciones y de los firmantes de informes, cada 7 años, a no ser que se haya acordado de otra manera.

# ANEXO II



## Bases de Valor

### 1. Valor de Mercado (VM), se define como:

Cuantía estimada por la que un activo o un pasivo se intercambiarían en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

### 2. Renta de Mercado (RM), se define como:

La cuantía estimada por la que un derecho sobre un inmueble se arrendará en la fecha de valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a contratar, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

### 3. Valor Razonable (VR), se define como:

De acuerdo con el IASB: precio que sería recibido al vender un activo, o pagado al transferir un pasivo, en una transacción adecuada entre agentes del mercado en la fecha de medición.

De acuerdo con el IVSC: precio estimado por la transacción de un activo o un pasivo entre dos partes identificadas, informadas y dispuestas, que refleja los intereses respectivos de dichas partes.

### 4. Valor de Inversión (VI), se define como:

Valor de un activo para el propietario o un propietario potencial, para inversiones individuales de inversión o de operaciones.

## Valoraciones de sociedades cotizadas

RICS ha establecido requisitos específicos especiales cuando una valoración, aunque esté ya hecha para un cliente, pueda servir para terceras partes, por ejemplo, los accionistas de una empresa, definidas por RICS como "Valoraciones de sociedades cotizadas" y por tanto sometidas a regulaciones específicas. Cuando la valoración es para una sociedad regulada, de acuerdo con los requisitos RICS, Knight Frank deberá establecerlo siguiente en su informe:

- (a) El periodo de tiempo durante el cual el valorador ha firmado valoraciones con el mismo objeto encargado por el cliente. El periodo de tiempo durante el cual KNIGHT FRANK ha realizado valoraciones con el mismo objeto y fin para el mismo cliente.
- (b) La duración de la relación profesional entre Knight Frank y el cliente.
- (c) Indicar la proporción de honorarios que el cliente ha satisfecho sobre el total de honorarios percibidos por KNIGHT FRANK ESPAÑA SAU, en el ejercicio económico anterior, expresado de la siguiente manera:

Knight Frank España S.A.U. C.I.F.A-7912252. Inscrito en Registro Mercantil de Madrid.  
Tomo 9591 general, Libro 8310 de la sección 3ª, Folio 1 Hoja 88471

21 de 29

## ANEXO II



- Menos del 5%
- Si es más del 5%, se indicará el tramo porcentual especificado en 5 puntos porcentuales (por ejemplo entre el 12% y 17%).

(d) En caso de que se prevea que respecto del final del ejercicio pasado, va a haber un incremento material en la proporción de honorarios a percibir, o que se debieran percibir, respecto del cliente o respecto de los honorarios generales se incluirá como puntualización al punto (c) anterior.

Knight Frank mantiene como política general en los servicios de valoraciones, la de rotar a las personas responsables de las mismas, así como a las personas firmantes de los informes, cada siete años, a menos que se especifique de otra manera.

## ANEXO III



### INFORMACIÓN SOBRE EL BIEN

Knight Frank España SAU utilizará la información sobre la situación física y legal del bien suministrada por la parte contratante, sin la obligación de hacer investigaciones adicionales. Sin embargo cuando Knight Frank España SAU lo considere oportuno realizará las investigaciones necesarias.

Para realizar la valoración del activo en tiempo y forma requeridos, Knight Frank España SAU le solicitará la siguiente información específica referente al bien:

- Copia de los títulos de propiedad y en su defecto nota simple de las fincas.
- Información sobre los gastos a cargo del propietario, desglosados en:
  - Gastos de mantenimiento y similares
  - Gastos de impuestos, tasas o arbitrios (IBI, etc.)
  - Otros
- Información sobre cualquier coste importante que tengan previsto hacer en cualquiera de los bienes (inversiones futuras).
- Copia de cualquier información relativa a la situación urbanística del inmueble.
- Copia de licencias y permisos legales de importancia.
- Copia de cualquier informe sobre posibles problemas inusuales que se hayan detectado en las propiedades, por ejemplo problemas de contaminación del terreno, presencia de materiales perjudiciales, etc.

En caso de que cualquier información no esté disponible en el plazo previsto, Knight Frank España SAU se reserva el derecho de prolongar el plazo de entrega tanto de valbres como de informes, por la cantidad de tiempo que lleve recibir la información requerida o cualquier otra gestión. Por favor, haga llegar la información requerida a la siguiente dirección:

[valoraciones@es.knightfrank.com](mailto:valoraciones@es.knightfrank.com)

Departamento de Consultoría y Valoraciones  
KNIGHT FRANK ESPAÑA SAU  
Suero de Quiñones, 34  
28002 Madrid

# ANEXO IV



---

## RECOMENDACIONES DE LA CNMV A LAS SOCIEDADES DE VALORACIÓN E INMOBILIARIAS COTIZADAS O EN PROCESO DE SALIDA A BOLSA, EN RELACIÓN CON LA VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS INMUEBLES

Knight Frank España S.A.U. CIF A-7912652 inscrita en Registro Mercantil de Madrid, Tomo 9591 general, Libro 8310 de la sección 3ª, Folio 1 Hoja 88471

14 de 29



**RECOMENDACIONES DE LA CNMV A LAS SOCIEDADES DE VALORACIÓN E INMOBILIARIAS COTIZADAS O EN PROCESO DE SALIDA A BOLSA, EN RELACION CON LA VALORACIÓN DE ACTIVOS INMUEBLES**

## RECOMENDACIONES DE LA CNMV A LAS SOCIEDADES DE VALORACIÓN E INMOBILIARIAS COTIZADAS O EN PROCESO DE SALIDA A BOLSA

El Comité Ejecutivo de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores, en su sesión celebrada el día 26 de junio de 2008, adoptó la decisión de publicar las recomendaciones siguientes, a considerar por las sociedades de valoración y compañías inmobiliarias con valores admitidos, o en proceso de admisión, a negociación en un mercado regulado, domiciliado en la Unión Europea, cuando España sea Estado miembro de origen, en el contexto de la contratación de trabajos de valoración de inmuebles, que no estén sujetos a la regulación específica del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, siempre que la normativa contable requiera su medición a valor razonable a efectos de su registro en balance o cuenta de resultados, o bien su desglose en notas explicativas.

Estas recomendaciones fueron objeto de remisión previa y de discusión con los afectados y se incorporan ahora a la página web de la CNMV, para su general conocimiento por parte de las sociedades cotizadas, las sociedades de valoración de activos y por todas aquellas sociedades que pretendan salir a cotizar.

### Recomendaciones de la CNMV a las sociedades de valoración

Las recomendaciones de la CNMV aplicables a las sociedades de valoración en el contexto anteriormente citado de realización de trabajos de valoración de inmuebles, pertenecientes a compañías cotizadas o en proceso de salida a bolsa, no sujetos a la regulación específica del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, abarcan los siguientes aspectos:

- (a) Implantar procedimientos internos que permitan asegurar la independencia de la sociedad y del personal responsable de valorar los inmuebles, así como la detección de posibles conflictos de interés y la forma de proceder en tales supuestos. Para ello, es recomendable contar con:
  - ⇒ Un código interno de conducta, basado en las mejores prácticas del sector.
  - ⇒ Murallas chinas efectivas entre el departamento de valoración y los demás departamentos de la compañía.
  - ⇒ Mecanismos de control del riesgo de concentración de ingresos en un mismo cliente, o grupo al que pertenezca.
  - ⇒ Un responsable de cumplimiento normativo ("compliance officer").
- (b) Diseñar mecanismos que permitan identificar, con carácter previo a la aceptación del encargo, si la sociedad cuenta con los recursos materiales y humanos suficientes y adecuados para desempeñar el trabajo, así como con la experiencia apropiada y reciente en la zona de localización del inmueble objeto de valoración.
- (c) Establecer procedimientos internos de contraste de los informes de valoración, a través de un departamento de control interno que realice las funciones de revisión del trabajo realizado por el valorador.
- (d) Determinar una cobertura por responsabilidad en cada una de las valoraciones, que debería constar expresamente en el contrato firmado con el cliente.
- (e) Fijación de tarifas y retribuciones al valorador con absoluta independencia del valor del inmueble. Los honorarios percibidos deberán fijarse en función del grado de responsabilidad en que se incurra, el análisis del tiempo y coste de los trabajos, y la ubicación, tipología y superficie del activo en cuestión.

(f) Los profesionales involucrados en la valoración y supervisión deberán contar con una formación mínima de partida que resulte adecuada al trabajo a desempeñar. Además se deberán desarrollar políticas de formación adecuadas para asegurar que el personal dispone de conocimientos actualizados suficientes para realizar su trabajo.

(g) Aplicar las normas internacionales de valoración (IVS)<sup>1</sup> para determinar el valor razonable de los activos, cuando las valoraciones vayan a tener efectos frente a terceros. Ello implica la realización de las verificaciones mínimas que exigen tales normas y el Libro Rojo (Red Book) de RICS<sup>2</sup>.

Entre las comprobaciones mínimas a efectuar por las compañías valoradoras deberá incluirse la inspección física del inmueble, al menos la primera vez que se valore, sin que resulte admisible utilizar exclusivamente, a efectos de la valoración, la propia información que facilite el cliente.

Deberá indicarse expresamente en el informe si el valor razonable obtenido no cumple con la definición de valor razonable contenida en las normas internacionales de contabilidad (NIIF).

(h) Realizar un seguimiento de los informes elaborados para uso meramente interno de la propia sociedad que lo solicita, con objeto de comprobar que no se hace un uso indebido de los mismos. Cabe destacar que en este tipo de informes las comprobaciones realizadas por el valorador son sustancialmente menores que en las valoraciones realizadas a efectos externos.

En este tipo de informes deberá constar, expresamente, que no pueden ser utilizados a efectos de las normas internacionales de contabilidad (NIIF).

### Recomendaciones de la CNMV a las sociedades inmobiliarias cotizadas o en proceso de salida a bolsa

Las recomendaciones de la CNMV aplicables a las compañías cotizadas o en proceso de salida a bolsa, en relación con la contratación de trabajos de valoración de inmuebles no sujetos a la regulación específica del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo, abarcan los siguientes aspectos:

(a) Desarrollar procedimientos internos de selección y contratación de sociedades de valoración que requieran, al menos:

⇒ Comprobar la experiencia e independencia de las compañías valoradoras, que deberán disponer de los conocimientos e información suficiente sobre la zona y tipo de inmueble a valorar.

⇒ Verificar que no existen conflictos de interés potenciales o reales.

⇒ Revisar la razonabilidad de la metodología aplicada por la entidad valoradora y el tipo de hipótesis y asunciones más significativas empleadas, así como su conformidad con las normas internacionales de valoración (IVS) y de contabilidad (NIIF).

En este sentido, únicamente se deberán considerar hipótesis de "mercado", que hayan sido descontadas por la generalidad de los participantes, no pudiéndose incluir el efecto de

<sup>1</sup> International Valuation Standards aprobadas por el IVSC Comité Internacional con sede en Londres.

<sup>2</sup> Royal Institution of Chartered Surveyors, institución internacional con sede en Londres, que regula la actuación de los profesionales ligados al sector inmobiliario de conformidad con un Código Deontológico.

desembolsos futuros de capital para mejorar el inmueble, ni los beneficios futuros que se derivarían de tales desembolsos.

→ Además, el proceso de selección de las compañías valoradoras deberá ser directamente supervisado por el Comité de Auditoría.

- (b) Verificar si el informe emitido por los valoradores es válido a los efectos propuestos y cumple con los requisitos establecidos por las normas internacionales de valoración (IVS) y de contabilidad (NIIF).

No serán válidos informes emitidos para uso meramente interno, o que incluyan supuestos especiales no refrendados por datos de mercado. En concreto, la consideración de hitos que se encuentren fuera del control de la entidad sólo será admisible cuando la probabilidad de no ocurrencia sea remota y haya sido descontada por el mercado.

Las sociedades cotizadas deberán exigir a las compañías valoradoras la realización una serie de comprobaciones mínimas que incluyan la inspección física del inmueble, al menos la primera vez que se valore.

- (c) Exigir a los valoradores que empleen una metodología apropiada que resulte de conformidad con las normas internacionales de valoración (IVS) y de contabilidad (NIIF), solicitando que se indique expresamente esta circunstancia en el cuerpo del informe.

- (d) Asegurarse de que las empresas de valoración son independientes, y que no existen conflictos de interés que puedan suponer una amenaza a la fiabilidad de los valores razonables proporcionados.

Para ello la compañía cotizada debería considerar, entre otros factores, el peso de la retribución correspondiente a la actividad de valoración sobre el total de servicios prestados por la sociedad de valoración, y si existen indicios de que esta facturación total pueda representar un porcentaje significativo de la cifra de negocios de la sociedad de valoración. También deberá considerar si el valorador ha intervenido recientemente en la intermediación del inmueble objeto de tasación.

- (e) Realizar una revisión interna de las valoraciones recibidas, de conformidad con la normativa internacional y un contraste puntual de la calidad de las valoraciones, solicitando una segunda opinión a un tercero independiente, cuando el informe que ha servido de base para determinar el valor no cumpla con los puntos anteriores, especialmente, en los procesos de salida a bolsa.

- (f) Evitar una excesiva concentración de los servicios de valoración recibidos por parte de una misma compañía.

La diversificación de la valoración de la cartera entre varias sociedades, además de reducir el riesgo de concentración, facilitaría la rotación entre compañías, lo que redundaría en un mejor contraste de la calidad de los servicios prestados por las mismas.

Esta política de rotación podría establecerse, voluntariamente, cada 5-7 años, procediendo a informar en la memoria de cuál es la política empleada por la compañía.

- (g) Cumplir los requisitos de información exigidos por las normas internacionales de contabilidad (NIIF), en particular por la NIC 40 relativa a inversiones inmobiliarias. Estos requisitos incluyen el desglose de las principales hipótesis y asunciones empleadas para determinar el valor razonable de los activos.

Además se debería informar en la memoria de si se ha detectado algún conflicto de interés que no haya podido ser eliminado en su totalidad, y de cuáles han sido los honorarios pagados a las sociedades de valoración, desglosando y diferenciando la parte que corresponde a servicios de

valoración del resto de servicios, tales como consultoría o intermediación, que deberían venir individualizados cuando sean suficientemente significativos.

- (h) La información financiera y no financiera incluida ya sea en los estados financieros, en el informe de gestión, o en cualquier otro documento difundido públicamente, debe ser clara y suficientemente comprensible por los inversores.

En este sentido, la recomendación de CESR en relación con "Alternative Performance Measures", aprobada con fecha 3 de noviembre de 2005<sup>3</sup> recuerda a los emisores la necesidad de definir adecuadamente cualquier medida pro-forma que se incluya en los citados documentos, su método de cálculo, y una explicación o reconciliación de las diferencias respecto a las cifras contables.

Este es el caso, por ejemplo, del GAV<sup>4</sup>, NAV<sup>5</sup> o NNAV<sup>6</sup>, magnitudes frecuentemente utilizadas por las compañías inmobiliarias. En relación con las mismas, debería facilitarse una clara definición de los términos a los que hacen referencia, así como una explicación sobre su forma de cálculo, y una conciliación con los importes en libros de los activos y pasivos de la sociedad, citando aquellos que se incluyan en su cálculo y por qué importes o que, por el contrario se excluyen eventualmente. También deberían mencionarse los derechos o activos incluidos su cálculo no reconocidos en balance, como por ejemplo, aquellos sobre los que existe una opción de compra o un compromiso de adquisición.

- (i) Existencia de una mayor implicación del Comité de Auditoría en el proceso de contratación de la compañía valoradora, así como en la identificación de posibles conflictos de interés y amenazas a la independencia de los valoradores que puedan cuestionar su idoneidad.

También resulta conveniente que el citado Comité revise que la metodología aplicada y las hipótesis y asunciones significativas empleadas son conformes con las normas internacionales de contabilidad (NIIF).

Además, los miembros del Comité de Auditoría deben conocer y evaluar el resultado del trabajo realizado por los auditores en relación con las valoraciones.

<sup>3</sup> CESR Recommendation on Alternative Performance Measures, Ref. CESR / 05-175b (<http://www.cesr.eu.org/>)

<sup>4</sup> Gross Asset Value o valor bruto de los activos

<sup>5</sup> Net asset value o valor de los activos neto de deudas financieras

<sup>6</sup> Net net asset value o NAV después de impuestos

## Anexo 2 – Descuento de Flujos de Caja (DCF). Metodología aplicada para la Valoración del Inmueble

C.C. Habaneras (DCF)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Periodos (t)	01/09/2015 - 31/08/2016	01/09/2016 - 31/08/2017	01/09/2017 - 31/08/2018	01/09/2018 - 31/08/2019	01/09/2019 - 31/08/2020	01/09/2020 - 31/08/2021	01/09/2021 - 31/08/2022	01/09/2022 - 31/08/2023	01/09/2023 - 31/08/2024	01/09/2024 - 31/08/2025
Resultado Neto (I)	4.531.342	5.187.432	5.228.894	5.322.458	5.405.553	5.429.269	5.609.633	5.702.340	5.773.548	94.746.186
Valor Residual (año 10)										91.850.077
Valor Actual Neto (VAN)	66.999.139									
Tasa de Descuento (i)	10%									

La fórmula utilizada para llegar a estimar el valor de mercado del activo es la siguiente (VAN):

$$VAN = \sum_{t=0}^n \frac{F(t)}{(1+i)^t}$$

**F(t)** representa el sumatorio de los flujos de caja en cada periodo (años), que en el último año incluiría el valor residual.

**i** tasa de descuento aplicada para descontar los flujos.

**t** número de periodos considerados (10 periodos).

Como consecuencia el **Valor del Activo (VAN)** es **67.000.000€** (redondeado por sensibilidad en la valoración, siendo la cifra matemática exacta 66.999.139€).

El valor residual, también llamado “exit value” o valor de salida, es el valor estimado al que se podría vender el activo al finalizar el último periodo proyectado (ingreso estimado por la venta en ese momento). Para el cálculo de valor en este tipo de activos, es práctica habitual de mercado, partir de la rentabilidad neta o “net initial yield” del primer año (periodo 1/año 1) que es del 6.76% (4.531.342€ / 67.0000.000€), y capitalizar los ingresos netos del último periodo a una tasa (tasa de salida o “exit yield”) de entre un 0% y un 0.5% inferior a la tasa del primer periodo, dependiendo de la calidad del activo y de su recorrido de mejora de explotación. En este caso hemos estimado una tasa de 0,4% inferior, por lo que 91.850.077€, es el resultado de dividir (los ingresos netos entre una tasa de 6,3%).

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

Informe de auditoría independiente de cuentas anuales abreviadas  
correspondientes al ejercicio comprendido entre  
el 29 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

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

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Heref Habaneras SOCIMI, S.A.U., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio comprendido entre el 29 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.

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

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

### Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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



### Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Heref Habaneras SOCIMI, S.A.U. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 29 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

David Tejada

10 de noviembre de 2015



Miembro ejerciente:  
**PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.**

Año 2015 Nº 01/15/15625  
COPIA GRATUITA

.....  
Informe sujeto a la tasa establecida en el  
artículo 44 del texto refundido de la Ley  
de Auditoría de Cuentas, aprobado por  
Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de Julio  
.....

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

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al periodo comprendido entre el 29 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2014

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

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

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de 2014
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>66.818.379</b>
Inmovilizado material	5	88.629
Inversiones inmobiliarias	6	66.275.943
Inversiones financieras a largo plazo	7	453.807
		<b>2.507.307</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Inversiones financieras a corto plazo	7	374.256
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	2.133.051
		<b>69.325.686</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		
		<b>66.818.379</b>
		<b>69.325.686</b>

PASIVO	Nota	Al 31 de diciembre de 2014
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>80.157</b>
Fondos propios	8	80.157
Capital		60.000
Resultado del ejercicio		20.157
		<b>5.747.157</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>695.022</b>
Deudas a largo plazo	9	695.022
Otras deudas a largo plazo		5.052.135
Deudas con empresas del grupo a l/p	9.2	63.498.372
		<b>1.291.874</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.291.874</b>
Deudas a corto plazo	9	1.291.874
Otras deudas a corto plazo		60.693.776
Deudas con empresas del grupo a c/p	9.2	1.512.722
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		185.446
Proveedores	9	1.327.276
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	69.325.686
		<b>69.325.686</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		
		<b>69.325.686</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales abreviadas.

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

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

(Expresada en euros)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	De 29/09/2014 a 31/12/2014
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	256.891
Otros gastos de explotación	12.3	(100.159)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(39.026)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>117.706</b>
Gastos financieros	12.4	(88.911)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(88.911)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>28.795</b>
Impuesto sobre beneficios	11	(8.638)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>20.157</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales abreviadas.

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

## MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

Con fecha 11 de diciembre de 2014 se procede al cambio de denominación social por el actual y la sociedad Heref III Luxembourg, S.a.r.l. adquiere la totalidad de las acciones de la Sociedad pasando desde ese momento a ser el Accionista Único (véase nota 8).

### 2. BASES DE PRESENTACIÓN

#### 2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

#### 2.2 Imagen fiel

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

#### 2.3 Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2014 el pasivo corriente excede al activo corriente en 60.991.065 euros, como consecuencia del registro bajo el pasivo corriente del desembolso realizado por el Accionista Único en fecha 16 de diciembre de 2014 relativo a la ampliación de capital que se eleva a público en fecha 4 de febrero de 2015 y que en el cierre del ejercicio 2014 se considera un pasivo financiero (véase nota 8 y 17), así como del registro bajo el pasivo corriente del préstamo que mantiene con su Accionista Único por importe de 42.346.276 euros y que la Sociedad procede a devolver el 20 de marzo de 2015 gracias a la formalización de un préstamo con vencimiento a largo plazo tal y como se detalla en la nota 17. Como consecuencia de la formalización de las operaciones anteriormente descritas con anterioridad a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas la Sociedad ha visto reducido significativamente este desequilibrio. Los Administradores han preparado las presentes cuentas anuales abreviadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender igualmente que las perspectivas futuras de la actividad de la Sociedad permitirán la obtención de resultados y flujos de caja necesarios que permitan atender sus obligaciones frente a terceros en los próximos ejercicios. No obstante, la Sociedad mantiene un importe de 1.478 miles de euros no dispuesto asociado a un préstamo con su Accionista Único tal y como se detalla en la nota 9.2.

#### 2.4 Principios contables no obligatorios

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

#### 2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

A fecha de cierre del ejercicio 2014 los Administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas para el periodo comprendido entre el 29 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos. Para determinar el valor razonable los Administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dicho activo y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. (Nota 6).
- La vida útil de los activos materiales e inmobiliarios (Notas 4.1 y 4.2).

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

- La duración de los contratos de arrendamiento y el cálculo de incentivos. La Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se fija una duración máxima, si bien en la mayor parte de los mismos, existen opciones de ruptura de los mismos por parte de los arrendatarios con anterioridad a dicha duración máxima. La Sociedad estima los incentivos concedidos en base a la estimación de que los contratos de arrendamiento finalizarán en el primer período de ruptura de los mismos y por tanto calcula los incentivos a amortizar atendiendo a dicho plazo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2014, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos o ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**2.6 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria abreviada sólo hace referencia al ejercicio 2014, al ser este ejercicio el de constitución de la Sociedad.

**2.7 Agrupación de partidas**

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

**3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2014, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por el Accionista Único es la siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>2014</u>
<b><u>BASE DE REPARTO</u></b>	
Resultado del ejercicio	20.157
<b>Total</b>	<b>20.157</b>
<b><u>DISTRIBUCIÓN</u></b>	12.000
Reserva legal	8.157
Reservas	
<b>Total</b>	<b>20.157</b>

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado material

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

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

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

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

4.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

#### 4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### Arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no tiene contratados arrendamientos financieros.

##### Arrendamiento operativo

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

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

#### 4.5 Activos financieros

##### Clasificación y valoración

##### *Préstamos y partidas a cobrar*

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

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

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

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



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

*Fianzas*

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

*Intereses de activos financieros*

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

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

Cancelación

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

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

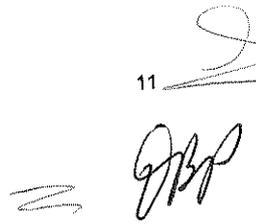
La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el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

**4.6 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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.



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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Las acciones de la sociedad no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado. 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 (nota 17). 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.

#### 4.7 Pasivos financieros

##### Clasificación y valoración

##### Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

#### 4.8 Provisiones y contingencias

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

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

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

reclamaciones, litigios en curso, garantías, indemnizaciones laborales u otras y reparaciones extraordinarias, se aprovisionarán de acuerdo con una estimación razonable de sus cuantías, siempre que estén fundamentadas.

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

**4.9 Impuesto sobre beneficios**

**I. Régimen general**

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 (nota 17).

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

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponible 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.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante los ejercicios 2015 y 2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

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

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

**4.11 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

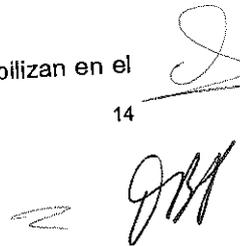
Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

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

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

**4.12 Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo y vinculadas se contabilizan en el



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

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.


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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**5. INMOVILIZADO MATERIAL**

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

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

Las instalaciones técnicas se corresponden con las instalaciones fotovoltaicas que la Sociedad adquiere en la compra venta que ha realizado del Centro Comercial Habaneras en Torrevieja (véase nota 6).

**6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

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

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios del centro comercial las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euros
Hasta un año	4.070.357
Entre uno y cinco años	4.917.043
<b>Total</b>	<b>8.987.400</b>

*[Handwritten signature]*

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

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Clasificación

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

Activos Financieros	2014		
	C/P	L/P	Total
Inversiones financieras	374.256	453.807	828.063
Efectivo y otros activos líquidos	2.133.051	-	2.133.051
<b>Total</b>	<b>2.507.307</b>	<b>453.807</b>	<b>2.961.114</b>

Pasivos Financieros	2014		
	C/P	L/P	Total
Otras deudas (nota 8 y 9)	1.291.874	695.022	1.986.896
Acreedores y otras cuentas a pagar	185.446	-	185.446
Deudas con empresas del grupo (nota 9.2)	60.693.776	5.052.135	65.745.911
<b>Total</b>	<b>62.171.096</b>	<b>5.747.157</b>	<b>67.918.253</b>

Inversiones financieras las inversiones financieras a largo plazo por importe de 453.807 euros y a corto plazo por importe de 374.256 euros se corresponden con el importe entregado como garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de los diversos inquilinos del centro comercial y que el vendedor del mismo, en la escritura de compraventa del inmueble, cede a favor de la Sociedad. Estas fianzas está depositadas en la Conselleria d'Economia Hisenda i ocupació de la Comunitat Valenciana y se corresponde con el 90% de las fianzas recibidas (véase nota 9).

Préstamos y partidas a cobrar En la operación de compraventa del centro comercial el vendedor cede a la Sociedad la titularidad de la deuda pendiente de cobro de arrendatarios a 17 de diciembre de 2014 por importe de 46.060 euros, siendo desde este momento la Sociedad el exclusivo titular y beneficiario de dicha deuda pendiente a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa. A fecha de adquisición la Sociedad ha valorado estos derechos de cobro a cero euros debido a la antigüedad acumulada por dichos saldos, a pesar de estar llevando a cabo las gestiones necesarias para su cobro.

b) Vencimientos

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

	Euros					Total
	2015	2016	2017	2018	2019 y años posteriores	

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

Fianzas depositadas	374.256	125.567	152.731	71.986	103.523	828.063
Efectivo y otros activos líquidos	2.133.051	-	-	-	-	2.133.051
<b>Total</b>	<b>2.507.307</b>	<b>125.567</b>	<b>152.731</b>	<b>71.986</b>	<b>103.523</b>	<b>2.961.114</b>

	Euros					Total
	2015	2016	2017	2018	2019 y años posteriores	
Otras deudas	800.000	-	-	-	-	800.000
Fianzas recibidas	390.536	139.519	169.701	79.984	115.028	894.768
Garantías	101.338	105.383	28.605	35.011	21.791	292.128
Acreedores comerciales	185.446	-	-	-	-	185.446
Deudas con empresas del grupo	60.693.776	-	-	5.052.135	-	65.745.911
	<b>62.171.096</b>	<b>244.902</b>	<b>198.306</b>	<b>5.167.130</b>	<b>136.819</b>	<b>67.918.253</b>

**8. FONDOS PROPIOS**

**a) Capital Social**

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

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

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

Con fecha 16 de diciembre de 2014 el Accionista Único procede al desembolso de un total de 18.392.500 euros a cargo de la totalidad de los dividendos pasivos pendientes por 45.000 euros así como de la ampliación de capital que se eleva a público el 4 de febrero de 2015 por importe de 18.347.500 (véase nota 7 y 17). Esta ampliación de capital consiste 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.

**b) Prima de emisión**

Esta reserva es de libre disposición.

**c) Reserva legal**

A 31 de diciembre de 2014 la reserva legal no ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

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

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

9. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	<u>31/12/2014</u>
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>	
- Préstamos con empresas del grupo (nota 9.2)	5.052.135
- Garantías recibidas	190.790
- Fianzas recibidas	504.232
<b>Total a largo plazo</b>	<u>5.747.157</u>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>	
- Garantías recibidas	101.338
- Fianzas recibidas	390.536
- Otras deudas a corto plazo	800.000
- Deudas con empresas del grupo (nota 9.2)	60.693.776
- Proveedores	185.446
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 9.1)	1.327.276
<b>Total a corto plazo</b>	<u>63.498.372</u>

Otras deudas a corto plazo: A fecha de la compraventa del centro comercial, y como parte del precio pactado, la Sociedad se subroga en la obligación contraída por el vendedor frente a uno de los inquilinos consistente en la ejecución de una serie de obras para ampliación del local que este ocupa. Dichas obras deberán ser ejecutadas antes del 1 de junio de 2016 y en caso contrario la Sociedad deberá abonar dicho importe a la parte vendedora. El importe de la obligación asumida es de 800.000 euros. Al 31 de diciembre de 2014 está clasificado como deuda a corto plazo ya que el arrendatario podría exigir la ejecución de las obras en cualquier momento en el plazo establecido.

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

9.1 Deudas con Administraciones Públicas

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

	<u>31/12/2014</u>
<b>Acreedores</b>	33.527
H. Pública Acreedora por I.V.A.	111
H. Pública Acreedora por I.R.P.F.	8.638
H. Pública Acreedora por Impuesto sobre Sociedades	

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

Otros tributos

1.285.000
1.327.276

**9.2 Deudas con empresas del grupo**

Con el objeto de poder llevar a cabo la compra del Centro Comercial Heref Habaneras de Torre vieja (véase nota 6) el Accionista Único mediante un acuerdo de financiación le hace entrega el 17 de diciembre de 2014 de 47.309.500 euros. Este importe se desglosa como sigue:

- Acuerdo de financiación por importe máximo de 42.282.500 euros totalmente dispuesto, con duración de 3 meses desde la fecha del primer repago y con un tipo de interés de Euribor a 3 meses + 2,8%. Desde el 17 de diciembre al 31 de diciembre 2014 los intereses devengados y que se han capitalizado ascienden a 63.776 euros.
- Acuerdo de financiación por importe máximo de 6.505.000 euros del cual se ha dispuesto de un total de 5.027.000 euros, con vencimiento máximo a 4 años a elección del deudor y con un tipo de interés del 12% anual liquidable trimestralmente y capitalizable a opción del prestatario. Desde el 17 de diciembre al 31 de diciembre de 2014 los intereses devengados y que se han capitalizado ascienden a 25.135 euros.

Con fecha posterior al cierre del ejercicio y anterior a la formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad procede a la devolución al Accionista Único del primero de los préstamos mencionados anteriormente (véase nota 17).

**10. INFORMACIÓN SOBRE APLAZAMIENTOS DE PAGO A PROVEEDORES EN OPERACIONES COMERCIALES**

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizados durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, que ha sido modificada por la Ley 11/2013, es el siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre de balance	
	2014	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	64.250.000	100%
Resto	-	-
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>64.250.000</b>	<b>100%</b>
PMPE (días) de pagos	17	
Aplazamientos que a la fecha de cierre superan sobrepasan el plazo máximo legal	117.671	

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**11. SITUACIÓN FISCAL**

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

	<u>31/12/2014</u>
<b>Impuesto de sociedades</b>	<b>28.795</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-</b>
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporarias	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>28.795</b>
Cuota 30%	<b>8.638</b>
<b>Impuesto a pagar</b>	<b>8.638</b>

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

- El tipo de gravamen general en 2015 será del 28%, y del 25% desde el ejercicio 2016 en adelante. En este sentido, la Sociedad se encuentra acogida, desde el 30 de septiembre de 2013, al régimen de SOCIMI si bien las bases imponibles que mantiene capitalizadas fueron generadas en el régimen general.
- No serán deducibles, hasta su transmisión o baja, las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.
- Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo, se elimina la limitación temporal para deducir los gastos financieros netos no deducibles en el periodo.
- Durante el ejercicio 2015, se mantienen las restricciones actuales a la compensación de bases imponibles negativas en función de la cifra de negocios. A partir del ejercicio 2016, se establece la limitación general a la compensación del 60% (70% a partir del ejercicio 2017) de la base imponible previa, sin límite temporal, con un mínimo de un millón de euros.

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

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

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido.

**12. INGRESOS Y GASTOS**

**12.1 Ingresos y gastos**

La totalidad de los ingresos por importe de 256.892 euros hacen referencia a la renta

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

correspondiente a la Sociedad por el alquiler del inmueble descrito en la nota 6 desde el momento de la compra del mismo hasta el 31 de diciembre de 2014 y que según el contrato de compraventa del centro comercial corresponden a la Sociedad.

**12.2 Gastos de personal**

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo finalizado el 31 de diciembre 2014.

**12.3 Otros gastos de explotación**

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

	<u>31/12/2014</u>
Servicios de profesionales independientes	86.523
Servicios bancarios	1.811
Otros gastos	<u>11.825</u>
	<b>100.159</b>

**12.4 Resultado financiero**

<b>Gasto financiero</b>	<u>31/12/2014</u>
Intereses créditos Heref III (notas 9.2 y 14)	<u>88.911</u>
<b>Total</b>	<b><u>88.911</u></b>
<b>Ingreso financiero</b>	<u>-</u>
<b>Resultado financiero</b>	<b>88.911</b>

**13. RETRIBUCIÓN A LOS ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN**

**13.1 Retribución a los miembros del Órgano de Administración**

Los Administradores de la Sociedad en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2014, no han percibido retribución alguna en concepto de sueldos, 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.

**13.2. 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 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Adicionalmente, indicar que el administrador Blue Seat Trust Services Spain, S.L., está representada por D. Víctor Salamanca Cuevas. A este respecto, si bien este Administrador de la Sociedad como quién le representa poseen cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, esta circunstancia ha sido comunicada debidamente al Consejo de Administración quién toma las decisiones financieras y operativas de la Sociedad, siendo el citado Administrador y quién le representa un mero representante legal en base al contrato

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

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.

**14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Las transacciones y saldos con partes vinculadas son las siguientes:

<b>Saldos</b>	<b>31/12/2014</b>
Crédito largo plazo Heref III Luxembourg SARL (nota 9.2)	5.052.135
Crédito corto plazo Heref III Luxembourg SARL (nota 9.2)	42.346.276
Cuenta corriente con accionista único por desembolsos pendientes	18.347.500
	<b>65.745.911</b>

<b>Transacciones</b>	<b>31/12/2014</b>
Intereses Préstamo largo plazo Heref III Luxembourg SARL (nota 12.4)	25.135
Intereses Préstamo corto plazo Heref III Luxembourg SARL (nota 12.4)	63.776
	<b>88.911</b>

**15. 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.

**16. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 8.500 euros.

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

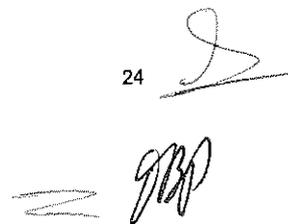
**17. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 4 de febrero de 2015 se eleva a público el acuerdo de ampliación de capital por importe de 18.347.500 euros, que incluye capital social y prima de emisión, tal y como se menciona en la nota 8 de la presente memoria abreviada.

En marzo de 2015 la Sociedad procede a firmar un acuerdo de financiación con la entidad Natixis por importe de 43.600.000 euros con vencimiento a largo plazo en su mayor parte. 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 9.2). La financiación suscrita está sujeta al cumplimiento de una serie de ratios financieros y de ocupación. Igualmente se suscribe un derivado de cobertura de tipos de interés asociado a dicho préstamo.

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

Con fecha 15 de junio de 2015 el Accionista Único decide optar por la aplicación a la Sociedad en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Mobiliario (SOCIMI) Dicha opción queda comunicada a la AEAT en el mes de junio de 2015 para que su aplicación sea efectiva en el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2015 y sucesivos.

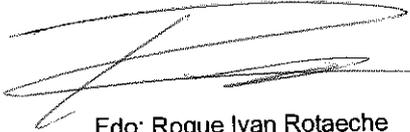
Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

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

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE SEPTIEMBRE Y EL 31  
DE DICIEMBRE DE 2014**

Los Administradores de Heref Habaneras SOCIMI, S.L. (Sociedad Unipersonal) en fecha 28 de octubre de 2015, 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 Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio comprendido entre el 29 de septiembre y el 31 de diciembre de 2014, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

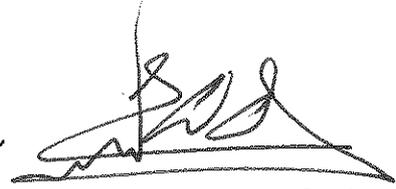
Madrid, 28 de octubre de 2015



Fdo: Roque Ivan Rotaache  
Ozores



Fdo: Joel Bernard Piassick



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

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

Informe de revisión limitada sobre estados financieros  
intermedios abreviados correspondientes al período de ocho meses  
finalizado el 31 de agosto de 2015



## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS

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

### *Introducción*

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados adjuntos de Heref Habaneras SOCIMI, S.A.U., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al período de ocho meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios abreviados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios abreviados basada en nuestra revisión limitada.

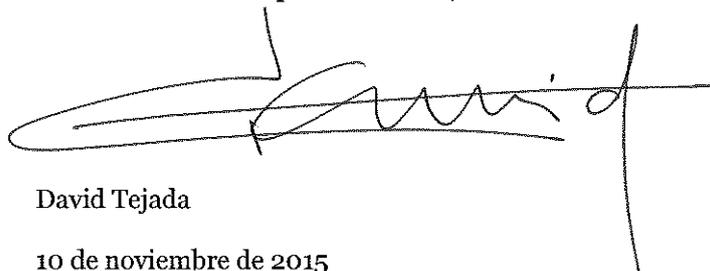
### *Alcance de la revisión*

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios abreviados consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios abreviados adjuntos.

### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios abreviados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Heref Habaneras SOCIMI, S.A.U. a 31 de agosto de 2015, así como de sus resultados correspondientes al período de ocho meses terminado en esa fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



David Tejada

10 de noviembre de 2015

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 913 083 566, [www.pwc.com/es](http://www.pwc.com/es)

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

Estados Financieros intermedios abreviados correspondientes al periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2015

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

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 31 de agosto de 2015</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>66.387.087</b>	<b>66.818.379</b>
Inmovilizado material	5	82.696	88.629
Inversiones inmobiliarias	6	65.657.457	66.275.943
Inversiones financieras a largo plazo	7	646.934	453.807
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.328.814</b>	<b>2.507.307</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		269.042	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	238.455	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		30.587	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	16	401	-
Inversiones financieras a corto plazo	7	333.057	374.256
Periodificaciones a corto plazo	9	83.867	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	1.642.447	2.133.051
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>68.715.901</b>	<b>69.325.686</b>



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

**BALANCE INTERMEDIO ABREVIADO AL 31 DE AGOSTO DE 2015**

**(Expresado en euros)**

<b>PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 31 de agosto de 2015</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>18.903.443</b>	<b>80.157</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>10</b>	<b>18.903.443</b>	<b>80.157</b>
Capital		5.060.000	60.000
Prima de emisión		13.347.500	-
Remanente		20.157	-
Resultado del ejercicio		675.786	20.157
Dividendo a cuenta		(200.000)	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>47.230.510</b>	<b>5.747.157</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>7, 11</b>	<b>42.178.375</b>	<b>695.022</b>
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		41.473.754	-
Otras deudas a largo plazo		704.621	695.022
<b>Deudas con empresas del grupo a l/p</b>	<b>11.2, 16</b>	<b>5.052.135</b>	<b>5.052.135</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.581.948</b>	<b>63.498.372</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>7, 11</b>	<b>2.152.436</b>	<b>1.291.874</b>
Deudas a corto plazo con entidades de crédito		925.708	-
Otras deudas a corto plazo		1.226.728	1.291.874
<b>Deudas con empresas del grupo a c/p</b>	<b>11.2, 16</b>	<b>79.220</b>	<b>60.693.776</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>350.292</b>	<b>1.512.722</b>
Proveedores	<b>11</b>	99.647	185.446
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>11.1</b>	219.556	1.327.276
Anticipos de clientes		31.089	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>68.715.901</b>	<b>69.325.686</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHOS MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015**

**(Expresada en euros)**

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 31 de agosto de 2015</b>
Importe neto de la cifra de negocios	14.1	4.999.067
Otros gastos de explotación	14.3	(2.231.109)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(624.420)
Otros resultados		14.252
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.157.790</b>
Ingresos financieros	14.4	1.395
Gastos financieros	14.4	(1.462.617)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	14.4	(20.782)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.482.004)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>675.786</b>
Impuesto sobre beneficios	12	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>675.786</b>

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

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO AL 31 DE AGOSTO DE 2015 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015 Y AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

	Al 31 de agosto de 2015	De 29/9/2014 al 31/12/2014
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	675.786	20.157
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>675.786</b>	<b>20.157</b>

*S*  
*OBP*  
*R*

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

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO AL 31 DE AGOSTO DE 2015 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015 Y AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	Capital	Capital no exigido	Prima de emisión	Remanente	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
<b>SALDO AL 29/09/2014</b>	60.000	(45.000)	-	-	-	-	15.000
<b>Operaciones con socios y propietarios</b>							
Otras operaciones con socios o propietarios	-	45.000	-	-	-	-	45.000
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	20.157	-	20.157
<b>SALDO AL 31/12/2014</b>	60.000	-	-	-	20.157	-	80.157
<b>Operaciones con socios y propietarios</b>							
Aumento de capital	5.000.000	-	13.347.500	-	-	-	18.347.500
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(200.000)	(200.000)
Distribución del resultado del ejercicio	-	-	-	20.157	(20.157)	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	675.786	-	675.786
<b>SALDO AL 31/08/2015</b>	5.060.000	-	13.347.500	20.157	675.786	(200.000)	18.903.443

Las notas 1 a 18 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de estos estados financieros intermedios abreviados del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2015.

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015**

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.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

#### 2. BASES DE PRESENTACIÓN

##### 2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios abreviados se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

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

La preparación de los presentes estados financieros intermedios no obedece a requerimientos legales o estatutarios sino a la decisión voluntaria tomada por la Sociedad de cara a su inclusión en el Documento Informativo de Información al Mercado ("DIIM") elaborado para la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), la cual está prevista que se realice antes del 31 de diciembre de 2015.

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

##### 2.2 Imagen fiel

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

##### 2.3 Empresa en funcionamiento

A 31 de agosto de 2015 el pasivo corriente excede al activo corriente en 253.134 euros (60.991.065 euros en 2014). Esta circunstancia durante el ejercicio 2014 se produjo como consecuencia del registro en el pasivo corriente del desembolso realizado por el Accionista Único relativo a la ampliación de capital que se eleva a público en febrero de 2015, así como del préstamo que mantenía con su Accionista Único por importe de 42.346.276 euros y que se cancela mediante la obtención de un préstamo bancario a largo plazo.

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

##### 2.4 Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado los presentes estados financieros intermedios abreviados teniendo en consideración la

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios abreviados. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

#### 2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

En la elaboración de los estados financieros intermedios para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de agosto de 2015 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

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

#### 2.6 Comparación de la información

Dado que los presentes estados financieros intermedios abreviados son relativos al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2015 y que la Sociedad se constituyó el 29 de septiembre de 2014, las cifras del balance intermedio abreviado se presentan comparativas con el cierre del ejercicio de tres meses finalizado el 31 de diciembre de 2014. Igualmente, por este motivo la

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

Sociedad no presenta una cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior comparativa con la del presente periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2015. Así mismo, las cifras del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio abreviado no son comparativas al no estar referidas a periodos de igual duración.

#### 2.7 Agrupación de partidas

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

### 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 29 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por el Accionista Único es la siguiente:

	Euros
<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>2014</b>
Resultado del ejercicio	20.157
<b>Total</b>	<b>20.157</b>
 <b><u>DISTRIBUCIÓN</u></b>	
Reserva legal	12.000
Reservas	8.157
<b>Total</b>	<b>20.157</b>

#### 3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

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

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

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

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

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

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

#### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios abreviados, de acuerdo por las establecidas por el Plan General de Contabilidad, ha sido las siguientes:

##### 4.1 Inmovilizado material

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

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

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

##### 4.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

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

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

#### 4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### Arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no tiene contratados arrendamientos financieros.

##### Arrendamiento operativo

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

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

#### 4.5 Activos financieros

##### Clasificación y valoración

##### *Préstamos y partidas a cobrar*

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

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

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

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

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

#### *Fianzas*

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

#### *Derivados financieros*

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

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

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

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

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

#### *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.

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

#### Cancelación

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

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

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

#### **4.6 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

Las acciones de la Sociedad no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado. 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.

#### **4.7 Pasivos financieros**

##### Clasificación y valoración

##### *Débitos y partidas a pagar*

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

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

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

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

futuros previstos hasta el vencimiento.

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

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

#### 4.8 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

#### 4.9 Impuesto sobre beneficios

##### I. Régimen general

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

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

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.

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

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

#### 4.11 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

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.

#### 4.12 Transacciones entre partes vinculadas

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

## 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance intermedio abreviado es como sigue:

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

	Euros		
	31/12/2014	Altas/(dotaciones)	31/08/2015
<b>Coste</b>			
Instalaciones técnicas	89.000	-	89.000
<b>Amortización</b>			
Instalaciones técnicas	(371)	(5.933)	(6.304)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>88.629</b>	<b>(5.933)</b>	<b>82.696</b>

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

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

#### 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

Euros	Coste		Total Coste	Amortización		Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones		Acumulada	Deterioro	
Saldo al 29/09/14	-	-	-	-	-	-
Altas/(dotaciones)	19.913.659	46.400.939	66.314.598	(38.655)	-	66.275.943
Saldo al 31/12/14	19.913.659	46.400.939	66.314.598	(38.655)	-	66.275.943
Altas/(dotaciones)	-	-	-	(618.486)	-	(618.486)
Saldo al 31/08/15	19.913.659	46.400.939	66.314.598	(657.141)	-	65.657.457

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

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

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

A 31 de agosto de 2015 y al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios del centro comercial las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euros	
	31/08/2015	31/12/2014
Hasta un año	3.809.082	4.070.357
Entre uno y cinco años	4.280.729	4.917.043
Total	8.089.811	8.987.400

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

#### 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### a) Clasificación

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

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

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	31/08/2015			31/12/2014		
	C/P	L/P	Total	C/P	L/P	Total
Inversiones financieras	333.057	521.816	854.873	374.256	453.807	828.063
Derivados (nota 8)	-	125.118	125.118	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	238.455	-	238.455	-	-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 16)	401	-	401	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos	1.642.447	-	1.642.447	2.133.051	-	2.133.051
<b>Total</b>	<b>2.214.360</b>	<b>646.934</b>	<b>2.861.294</b>	<b>2.507.307</b>	<b>453.807</b>	<b>2.961.114</b>

Pasivos Financieros	31/08/2015			31/12/2014		
	C/P	L/P	Total	C/P	L/P	Total
Otras deudas (nota 11)	1.226.728	704.621	1.931.349	1.291.874	695.022	1.986.896
Acreedores comerciales (nota 11)	99.647	-	99.647	185.446	-	185.446
Anticipos de clientes	31.089	-	31.089	-	-	-
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.3)	925.708	41.473.754	42.399.462	-	-	-
Deudas con empresas del grupo (nota 11.2)	79.220	5.052.135	5.131.355	60.693.776	5.052.135	65.745.911
<b>Total</b>	<b>2.362.392</b>	<b>47.230.510</b>	<b>49.592.902</b>	<b>62.171.096</b>	<b>5.747.157</b>	<b>67.918.253</b>

Inversiones financieras a largo plazo por importe de 521.816 euros (453.807 euros al 31 de diciembre de 2014) y al corto plazo por importe de 333.057 euros (374.256 euros al 31 de diciembre de 2014) se corresponden principalmente con el importe entregado como garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de los diversos inquilinos del centro comercial y que el vendedor del mismo, en la escritura de compraventa del inmueble, cede a favor de la Sociedad. Estas fianzas está depositadas en la Conselleria d'Economia Hisenda i ocupació de la Comunitat Valenciana y se corresponde con el 90% de las fianzas recibidas (véase nota 11).

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: en la operación de compraventa del centro comercial el vendedor cede a la Sociedad la titularidad de la deuda pendiente de cobro de arrendatarios a 17 de diciembre de 2014 por importe de 46.060 euros, siendo desde este momento la Sociedad el exclusivo titular y beneficiario de dicha deuda pendiente a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa. A fecha de adquisición la Sociedad ha valorado estos derechos de cobro a cero euros debido a la antigüedad acumulada por dichos saldos, a pesar de estar llevando a cabo las gestiones necesarias para su cobro situación que mantiene a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios. El importe registrado en este epígrafe (238.455 euros) a 31 de agosto de 2015 se corresponde con los ingresos devengados pendientes de facturación asociados a las rentas variables acordadas con los arrendatarios e ingresos por cesión de uso de zonas comunes que se facturan al final del año.

Efectivo y equivalentes en efectivo: tal y como se detalla en la nota 11.3 la Sociedad ha pignorado cuentas corrientes por importe de 777.687 euros en garantía del cumplimiento del préstamo que se detalla en la citada nota.

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015**

b) Vencimientos

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

Activos financieros	31/08/2015					
	Euros					
	Hasta 31/08/16	Hasta 31/08/17	Hasta 31/08/18	Hasta 31/08/19	Años posteriores	Total
Fianzas depositadas	333.057	139.635	231.674	69.555	80.952	854.873
Derivados	-	-	-	-	125.118	125.118
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	238.455	-	-	-	-	238.455
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	401	-	-	-	-	401
Efectivo y otros activos líquidos	1.642.447	-	-	-	-	1.642.447
<b>Total</b>	<b>2.214.360</b>	<b>139.635</b>	<b>231.674</b>	<b>69.555</b>	<b>206.070</b>	<b>2.861.294</b>

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

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

Pasivos financieros	31/08/2015					
	Euros					
	Hasta 31/08/16	Hasta 31/08/17	Hasta 31/08/18	Hasta 31/08/19	Años posteriores	Total
Otras deudas (nota 11)	801.700	-	-	-	-	801.700
Fianzas recibidas	343.141	155.150	179.531	77.283	76.270	831.375
Garantías	81.887	94.307	77.521	28.305	16.254	298.274
Acreedores comerciales	99.647	-	-	-	-	99.647
Anticipos de clientes	31.089	-	-	-	-	31.089
Deudas con empresas del grupo	79.220	-	-	5.052.135	-	5.131.355
Deudas entidades crédito	925.708	602.059	598.411	594.628	39.678.656	42.399.462
<b>Total</b>	<b>2.362.392</b>	<b>851.516</b>	<b>855.463</b>	<b>5.752.351</b>	<b>39.771.180</b>	<b>49.592.902</b>

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

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

#### 8. DERIVADOS FINANCIEROS

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

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

BANCO	TIPO CONTRATO (compra/venta)	Contratación	Vencimiento	Tipo interés	Noclonal en euros	Nocional en euros	Valor razonable	Valor razonable
					13/03/2015	31/08/2015	13/03/2015	31/08/2015
Natixis	Opción de compra de tipo de interés	13/03/2015	17/03/2020	2,00%	34.880.000	34.705.600	145.900	125.118

A 31 de agosto de 2015, el valor razonable de los instrumentos derivados se ha visto reducido por un importe de 20.782 euros con respecto a la fecha de contratación, registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias, por lo que el derivado pasa a tener un valor de 125.118 euros.

#### 9. PERIODIFICACIONES

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

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

#### 10. FONDOS PROPIOS

##### a) Capital Social

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

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

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

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

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

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015**

**b) Prima de emisión**

Esta reserva es de libre disposición.

**c) Reserva legal**

A 31 de agosto de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 la reserva legal no ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

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

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

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

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

**Estado previsional para la distribución del dividendo extraordinario a cuenta**

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

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

Pérdidas de ejercicios anteriores

#### 11. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	31/08/2015	31/12/2014
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
- Préstamos con empresas del grupo (nota 11.2)	5.052.135	5.052.135
- Deudas entidades crédito (nota 11.3)	41.473.754	-
- Garantías recibidas	216.387	190.790
- Fianzas recibidas	488.234	504.232
<b>Total a largo plazo</b>	<b>47.230.510</b>	<b>5.747.157</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Otras deudas a corto plazo	801.700	800.000
- Garantías recibidas	81.887	101.338
- Fianzas recibidas	343.141	390.536
- Deudas con empresas del grupo (nota 11.2)	79.220	60.693.776
- Deudas entidades crédito (nota 11.2)	925.708	-
- Proveedores	99.647	185.446
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 11.1)	219.556	1.327.276
- Anticipos de clientes	31.089	-
<b>Total a corto plazo</b>	<b>2.581.948</b>	<b>63.498.372</b>

Otras deudas a corto plazo: a fecha de la compraventa del centro comercial, y como parte del precio pactado, la Sociedad se subroga en la obligación contraída por el vendedor frente a uno de los inquilinos consistente en la ejecución de una serie de obras para ampliación del local que este ocupa. Dichas obras deberán ser ejecutadas antes del 1 de junio de 2016 y en caso contrario la Sociedad deberá abonar dicho importe a la parte vendedora. El importe de la obligación asumida es de 800.000 euros y tanto al 31 de diciembre de 2014 como al 31 de agosto de 2015 está clasificado como deuda a corto plazo ya que el arrendatario podría exigir la ejecución de las obras en cualquier momento en el plazo establecido.

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

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

#### 11.1 Deudas con Administraciones Públicas

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

	31/08/2015	31/12/2014
<b>Deudores</b>		
H. Pública Acreedora por Impuesto sobre Sociedades	303	-
Otros tributos	30.284	-
	<b>30.587</b>	-
<b>Acreedores</b>		
H. Pública Acreedora por I.V.A.	136.378	33.527
H. Pública Acreedora por I.R.P.F.	-	111
H. Pública Acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	8.638
Otros tributos	83.178	1.285.000
	<b>219.556</b>	<b>1.327.276</b>

Otros tributos: al 31 de agosto de 2015 se corresponde con la provisión por Impuesto sobre Bienes Inmuebles que la Sociedad tiene registrada como pendiente de pago a la Administración Pública.

En la lectura de la presente nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

#### 11.2 Deudas con empresas del grupo

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

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

Con fecha 20 de marzo de 2015 y 20 de julio de 2015 la Sociedad devuelve dicho préstamo a su Accionista Único y paga los intereses devengados durante el año 2015 que han ascendido a 344.151 euros. Por lo que a 31 de agosto de 2015 se ha liquidado completamente el saldo pendiente por el principal quedando pendientes de pago un total 70 euros en concepto de intereses.

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

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

Los intereses devengados a 31 de agosto de 2015 ascienden a 409.223 euros de los que están pendientes de pago 79.150 euros, puesto que las liquidaciones de intereses son trimestrales.

#### 11.3 Deudas con entidades de crédito

En marzo de 2015 la Sociedad procede a firmar un acuerdo de financiación con la entidad Natixis por importe de 43.600.000 euros. El citado préstamo tiene un vencimiento trimestral del 0,5% del principal dispuesto y el resto será cancelado el 17 de marzo de 2020. Con la firma del mencionado acuerdo la Sociedad devuelve a su Accionista Único parte del importe que éste le había prestado para llevar a cabo la compra del centro comercial (véase nota 11.2). Igualmente se suscribe un derivado de cobertura de tipos de interés asociado a dicho préstamo (nota 8).

Este préstamo devenga un tipo de interés trimestral de Euribor + margen 2,9%. Como parte del coste inicial de la financiación la Sociedad ha incurrido en 1.363 miles de euros los cuales han sido considerados a efectos del cálculo del valor razonable del préstamo a la fecha de su concesión y del coste amortizado mediante su consideración en el cálculo del tipo de interés efectivo del préstamo el cual asciende a 3,71%. La financiación está sujeta al cumplimiento de una serie de ratios financieros y de ocupación.

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

#### *Cumplimiento de ratios financieros y de ocupación*

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

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

A juicio de los Administradores de la Sociedad, dichos ratios se cumplen al 31 de agosto de 2015, en la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

## 12. SITUACIÓN FISCAL

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

Impuesto de sociedades

31/08/2015

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

Resultado antes de impuestos	675.786
<b>Diferencias temporarias:</b>	
Límite a la deducción de gastos financieros	466.865
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>1.142.651</b>
Cuota 0% (nota 4.8)	-
<b>Impuesto a pagar</b>	-

En la lectura de la presente nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

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

- El tipo de gravamen general en 2015 será del 28%, y del 25% desde el ejercicio 2016 en adelante. En este sentido, la Sociedad se encuentra acogida, desde el 30 de septiembre de 2013, al régimen de SOCIMI si bien las bases imponibles que mantiene capitalizadas fueron generadas en el régimen general.
- No serán deducibles, hasta su transmisión o baja, las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.
- Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo, se elimina la limitación temporal para deducir los gastos financieros netos no deducibles en el periodo.
- Durante el ejercicio 2015, se mantienen las restricciones actuales a la compensación de bases imponibles negativas en función de la cifra de negocios. A partir del ejercicio 2016, se establece la limitación general a la compensación del 60% (70% a partir del ejercicio 2017) de la base imponible previa, sin límite temporal, con un mínimo de un millón de euros.

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

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

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 agosto de 2015. (véase nota1).

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

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

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

#### 14. INGRESOS Y GASTOS

##### 14.1 Ingresos y gastos

La totalidad de los ingresos por importe de 4.999.067 euros hacen referencia a la renta derivada del alquiler del inmueble descrito en la nota 6.

##### 14.2 Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo.

##### 14.3 Otros gastos de explotación

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

	<u>31/08/2015</u>
Comunidad de propietarios	1.449.469
Servicios de profesionales independientes	316.067
Management fees	213.335
Reparaciones	130.000
Primas de seguros	27.851
Servicios bancarios	8.677
Otros gastos	2.533
Otros tributos	83.177
	<u>2.231.109</u>

##### 14.4 Resultado financiero

###### Gasto financiero

	<u>31/08/2015</u>
Intereses préstamo Heref III (nota 16)	(753.374)
Intereses entidades crédito (nota 11.3)	(709.243)
	<u>(1.462.617)</u>
Ingreso financiero	<u>1.395</u>

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

Variación de valor razonable en instrumentos financieros	<u>(20.782)</u>
Resultado financiero	(1.482.004)

## 15. RETRIBUCIÓN A LOS ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

### 15.1 Retribución a los miembros del Órgano de Administración

Durante el periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2015 el importe de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 3.160 euros (0 euros en 2014). Al margen de esta retribución no han percibido ninguna otra clase de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

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

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

## 16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las transacciones y saldos con partes vinculadas son las siguientes:

Saldos	<u>31/08/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Préstamo largo plazo Heref III Luxembourg SARL (nota 11.2)	5.052.135	5.052.135
Préstamo corto plazo Heref III Luxembourg SARL(nota 11.2)	-	42.346.276
Desembolsos a cuenta de ampliación de capital social y de capital social no desembolsado (nota 10)	-	18.347.500

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

Intereses préstamo largo plazo Heref III Luxembourg	79.150	-
Intereses préstamo corto plazo Heref III Luxembourg	70	-
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>5.131.355</b>	<b>65.745.911</b>

Cuenta corriente con empresas de grupo	401	-
<b>Total saldos deudores</b>	<b>401</b>	<b>-</b>

#### Transacciones

31/08/2015

Intereses Préstamo largo plazo Heref III Luxembourg SARL (nota 14.4)	409.223
Intereses Préstamo corto plazo Heref III Luxembourg SARL (nota 14.4)	344.151
Management fees	213.335
<b>Total gastos</b>	<b>966.709</b>

#### 17. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

#### 18. HECHOS POSTERIORES

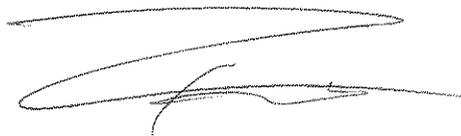
No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo de ocho meses terminado en 31 de agosto de 2015 que por su significatividad o efectos en el resultado económico merezcan señalarse.

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

**FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE  
2015**

Los Administradores de Heref Habaneras SOCIMI, S.L. (Sociedad Unipersonal) en fecha 28 de octubre de 2015, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los presentes Estados Financieros intermedios Abreviados, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 28 de octubre de 2015



Fdo: Roque Iván Rotaeché  
Ozores



Fdo: Joel Bernard Piassick



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

## **FE DE ERRATAS**

ARMABEX Asesores Registrados, S.L. hace constar que en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, Segmento para SOCIMI de HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.U, de fecha enero de 2016, se ha advertido el siguiente error:

En la página 102 apartado 2.9 de dicho documento donde pone “BNP Paribas Personal Investors S.A.” debería de poner BNP Paribas S.A., Sucursal en España, tal como aparece en el contrato firmado entre el Emisor y el Proveedor de Liquidez, enviado al MAB junto con el DIIM y el resto de documentación asociada a la solicitud de incorporación a negociación de la SOCIMI al MAB.